



DECRETO No. 2209-- 2015

18 MAR 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial "ALFA Y OMEGA ubicado "EN SUELO DE EXPANSION URBANA DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS", en cumplimiento de una orden judicial"

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

En cumplimiento de una orden judicial y de las atribuciones Constitucionales y legales, en especial las que le confieren los artículos 311 y 315 de la Constitución Política, la Ley 388 de 1997, Decreto 019 de 2012, Ley 136 de 1994, modificada por la Ley 1551 de 2012, la Ley 1617 de 2013, el Decreto Distrital 0977 de 2001, el Acuerdo 033 de 2007, y el Decreto 1478 de 2013,

CONSIDERANDO:

Que el día 1° de julio de 2011, dentro de la actuación judicial con radicado número 244840, la Fiscalía Seccional Catorce concedió el **Restablecimiento del Derecho** a favor del señor **Eliecer Ortega Rodríguez**, según consta en la parte resolutive de la decisión:

"PRIMERO: Concédase el Restablecimiento del derecho, a favor del señor ELIECER ORTEGA RODRIGUEZ, en la siguiente forma:

- Ordenar inscribir la condición inicial de los predios "Alfa y Omega" como Urbanos, y como consta en el Folio de Matricula Inmobiliaria.-

- Suprimir la condición de Equipamiento [sic] Distrital que en la actualidad obra sobre los predios "Alfa y Omega".-

SEGUNDO: Oficiése a la Oficina de Planeación Municipal para los anteriores efectos.-

TERCERO: Oficiar a la Oficina de Planeación Municipal, para que sirva certificar la delimitación del área de Protección sobre los predios "Alfa y Omega", acorde a la resolución No 0182 de marzo 1° de 2007.

CUARTO: Contra la presente resolución proceden los recursos ordinarios de ley.-"

La anterior decisión fue comunicada a la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias, quien no presentó los recursos en contra de dicha providencia, frente a lo cual la misma quedó en firme y debidamente ejecutoriada.

Que mediante oficio 226 adiado 25 de agosto de 2011, la Fiscalía Seccional Catorce solicitó a la Secretaría de Planeación, realizar las labores respectivas para dar cumplimiento a lo ordenado en la resolución de 1° de julio de 2011.

Mediante oficio AMC-OFI-0004173-2012 radicado en la Fiscalía Seccional Catorce el día 14 de febrero de 2012, la Secretaria de Planeación Distrital, sobre la orden judicial proferida por aquella le expresó las siguientes:

"CONCLUSIONES.

1. Por las razones expuestas El Alcalde no tiene la competencia para modificar La clasificación de suelos que trae el Plan de Ordenamiento Territorial, es competencia exclusiva del Concejo Distrital.

Secretaría de Planeación Distrital

Sector Chambacú, Edificio Inteligente - Mezzanine 101 Carrera 13B No. 26-78

ESTE DOCUMENTO ES PROPIEDAD DE LA ALCALDIA DE CARTAGENA DE INDIAS D.T y C. PROHIBIDA SU REPRODUCCION POR CUALQUIER MEDIO, SIN AUTORIZACION ESCRITA DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA ENTIDAD.

Página de 64

DECRETO No. 2209 - - 2015

18 MAR 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial "ALFA Y OMEGA ubicado "EN SUELO DE EXPANSION URBANA DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS", en cumplimiento de una orden judicial"

Por ser una norma estructural, su modificación puede [sic] emprenderse con una revisión del Plan de acuerdo a lo señalado en la Ley 388 de 1997 o en el Plan de Ordenamiento Territorial.

2. Igualmente, al [sic] Alcalde no tiene la competencia para inscribir el predio en el POT, si es que a esto se refiere.

3. El hecho que el certificado de tradición y libertad tenga al predio como urbano, no es el documento idóneo para determinar su clasificación de suelo.

4. El predio fue suprimido el uso de equipamiento distrital mediante el acuerdo 033 de 2007, que lo clasifico como suelo de expansión urbana.

5. Se le anexa el oficio dirigido a la Corporación Autónoma Regional del Dique, - CARDIQUE - de fecha 31 de enero del 2012, en donde se le solicita la precisión de los suelos de protección sobre la Ciénaga de la Virgen y los canales como normas estructurales y de superior jerarquía."

Que frente a lo anterior la Fiscalía Seccional Catorce se pronunció sobre el particular mediante oficio EXT-AMC-12-0028120, radicado el día 2 de mayo de 2012 en la Alcaldía Mayor de Cartagena, en el que manifestó que:

"A tono con lo anterior, se deja claro que la Administración Municipal, y en especial a la Oficina de Planeación, que si bien es cierto hay unas competencias y por ello unos parámetros de gestión, cuando de por medio se aviene un hecho que nace de una irregularidad, y que dicha irregularidad genera otros actos jurídicos que trascienden la esfera penal, aquellos actos pierden su aparente legalidad y por tanto deben reversar a su estado inicial, entrando para ello la actividad de la Fiscalía General de la Nación con las herramientas que la norma brinda y que han sido acogidas por las pautas adjetivas penales, tales como; EL Restablecimiento del Derecho, figura utilizada en forma atinada en el proveído de julio 1 de 2011, donde se sentaron la diversidad de conductas típicas encontradas en la actividad investigativa [...], y del cual nació un nuevo aspecto al momento de regresar la titularidad de los inmuebles a sus verdaderos propietarios, como fue la afectación en su condición del uso del suelo, donde antes de ser objeto de apropiación, por así decirlo, se presentaba como urbano, para pasar a Institucional 3 y suelos de protección, y más adelante como de Expansión urbana y Protección ambiental.

[...]

Conforme con los detalles señalados, esta instancia no solamente responde el oficio emitido por la Administración Distrital, sino que ordena una vez más, dar cumplimiento a lo estipulado en la decisión aditada, 1° de julio de 2011 comunicada a través de oficio No 226 de agosto 25 de 2011, en el sentido de inscribir la condición inicial de los predios "Alfa y Omega" como URBANOS, como aun obra en el Folio de Matricula Inmobiliaria, y certificar inmediatamente en tal norte quien lo requiera, so pena de adecuarse el obligado en el compendio penal, parte especial, en el Art-454, alusivo al Fraude a Resolución Judicial cuyo texto [sic] reza; "El que por cualquier medio se sustraiga al cumplimiento de obligación impuesta en resolución judicial, incurrirá en prisión de 1 a 4 años, y multa de 5 a 20 salarios mínimos legales mensuales vigentes"

Que el día 16 de mayo de 2012, mediante oficio AMC-OFI-0026025-2012, la Secretaria de Planeación Distrital, elevo ante la Fiscalía Seccional Cuarta de Cartagena la siguiente solicitud:

Secretaria de Planeación Distrital

Sector Chambacú, Edificio Inteligente - Mezzanine 101 Carrera 13B No. 26-78

©ESTE DOCUMENTO ES PROPIEDAD DE LA ALCALDIA DE CARTAGENA DE INDIAS D.T y C. PROHIBIDA SU REPRODUCCION POR CUALQUIER MEDIO, SIN AUTORIZACION ESCRITA DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA ENTIDAD.

Página de 64

DECRETO No. 2209 - - 2015

18 MAR 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial "ALFA Y OMEGA ubicado "EN SUELO DE EXPANSION URBANA DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS", en cumplimiento de una orden judicial"

"Para ello, con el fin de observar atentamente lo dispuesto en el proveído de fecha 1° de julio de 2011, solicito a usted se sirva aclarar o complementar la decisión antes mencionada en el siguiente aspecto:

1) De acuerdo con los argumentos expresados en oficio AMC-OFI-0004173-2012, radicado ante su despacho el día 14 de febrero de la presente anualidad me permito reiterarle que toda vez que la modificación de la clasificación de suelo, en este caso particular de los predios Alfa y Omega, fue asignada por el Concejo Distrital a través del Acuerdo 033 de 2007, entidad que tiene la facultad CONSTITUCIONAL Y LEGAL, para clasificar los suelos y de asignar usos de suelo en el territorio, le solicito complementar dicho proveído indicando si la actuación de la que se debe adelantar para el cumplimiento de dicha medida en lo que respecta a la Secretaria de Planeación, se limita a la gestión de estudios y preparación del acto administrativo respectivo que debe someterse, para su estudio, a consideración de la autoridad competente en el cual se proponga el cambio de la clasificación del suelo de los predios en mención, para que de acuerdo con su competencia adopte la decisión correspondiente; o por el contrario sea esta Secretaria la que deba asumir esa competencia, aun en contra del mandato Constitucional"

Que la Fiscalía Seccional Catorce del Distrito de Cartagena, mediante oficio radicado EXT-AMC-12-0035950 DE 29 de mayo de 2012, ante la solicitud de la Secretaria de Planeación Distrital, respondió lo siguiente:

"En atención a su oficio No. 0026025-2012, alusivo a la solicitud de aclaración de la medida dictada el 1° de julio de 2011, donde pide que si la actuación que se debe adelantar por esta entidad para el cumplimiento de dicha medida debe estar limitada la gestión de los estudios y preparación del acto administrativo respectivo que debe someterse, para su estudio, a consideración de la autoridad competente (Concejo), en el cual se le proponga el cambio de la clasificación del suelo de dichos predios, para que adopte la decisión correspondiente, o por el contrario sea su Despacho la que deba asumir dicha competencia, esta delegada informa:

En primera medida está claro de parte de esta Jefatura que la situación objeto de estudio referente a los lotes Alfa y Omega, proviene de una diversidad de delitos, los cuales hoy en día conlleva a vinculación penal en este compendio a diversidad de responsables de estos hechos, convirtiéndose los predios de la referencia, en el objeto del delito, es decir, sobre el cual cayó la acción delictual generada, y partiendo de esto, es que viene a emerger la figura de RESTABLECIMIENTO DEL DERECHO, que indica: que las cosas vuelvan a su estado anterior, como estaban antes de las acciones, en este caso anómalas y acomodaticias a la norma sustantiva.

En el anterior orden no es válido entrar a poner en consideración de ninguna dependencia o entidad la decisión aquí adoptada, pues, como la norma lo expresa, todo debe volver al punto en que se encontraba antes de darse el delito que conllevó a la afectación, en este caso de dichos predios, aspecto conlleva a la invalidez de someter al concejo para la respectiva competencia, pues, no se está determinando iniciarse estudio alguno para ver que le cabe o aviene a esos bienes en cuanto a condición de su suelo. -

Someterse a estudio este tema, es una vez más desconocer lo ordenado en decisión que pre cede, por tanto, lo único a admitirse, es reconocer el estado de los predios especificados como estaban antes de ser afectados, como es URBANO, y como quiera que lo que se esta es dejando sin efecto las normas que en su momento a sí lo decretaron (que afecto el predio), la única actuación a seguir, es admitir y seguir operando con la normatividad vigente en ese tiempo y que dio vida a esa condición del suelo, la cual viene a regir en lo que respecta a esos bienes y que fue derogada delictualmente, y la que hoy nuevamente brota y sigue latente con ocasión del Restablecimiento del

Secretaria de Planeación Distrital

Sector Chambacú, Edificio Inteligente - Mezzanine 101 Carrera 13B No. 26-78

©ESTE DOCUMENTO ES PROPIEDAD DE LA ALCALDIA DE CARTAGENA DE INDIAS D.T. Y C. PROHIBIDA SU REPRODUCCION POR CUALQUIER MEDIO, SIN AUTORIZACION ESCRITA DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA ENTIDAD.

Página de 64

DECRETO No. 2209--4 2015

18 MAR 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial "ALFA Y OMEGA ubicado "EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS", en cumplimiento de una orden judicial"

Derecho decretado: por tanto, a partir de entonces, no se está ordenando emitir nueva reglamentación al respecto, es simplemente dar uso a la que ya estaba dándole vida de urbano en la fecha a esos bienes raíces, lo que conlleva a que su oficina se limite a darle actividad jurídica a dicha normatividad y acorde con ello únicamente limitarse a certificar en tal orden.

De esta manera, la Fiscalía da por clarificada la situación para que se dé cumplimiento a lo ordenado."

Que posteriormente, la Fiscalía Seccional Cuarta de Cartagena, en oficio adiado 16 de noviembre de 2012, radicado bajo el registro EXT-AMC-12-0083878 el 16 de 2008, dirigido a la Oficina Asesora Jurídica del Distrito de Cartagena de Indias, se expresó sobre el cumplimiento de la orden judicial en los siguientes términos:

"[S]e decretó mediante proveído, adiado Julio 1° de 2011, el Restablecimiento del Derecho como medida que buscaba impedir que se siguiera socavando el derecho y aflorando el punible antes descrito, y por tanto consistió la misma en ordenar que se devolviera la condición inicial del predio, como era antes de los actos de carácter punitivo, en URBANO, habida cuenta que el mismo folio de matrícula inmobiliaria así lo disponía, y así lo sigue disponiendo a la fecha, y para tal fin se emitieron los oficios del caso a la Alcaldía Distrital, en especial, a la Oficina de Planeación Municipal, dándosele la oportunidad al Distrito para que ejercitara los Derechos que a bien considerara a través de los recursos que podría usar con la notificación de la concerniente providencia, sin que se allegaren a entablar oposición alguna, al punto que la decisión quedó ejecutoriada, pasando un año hasta la presente, donde aparte de haber quedado en firme, los funcionarios de Planeación, en especial sus últimos dos secretarios, han sido renuentes a dar cumplimiento a lo que la Fiscalía General de la Nación ordenó a través de este Despacho.-

En atención a lo manifestado señor Alcalde, en su calidad de primera autoridad, sírvase informarnos si se ha dado cumplimiento a la orden aludida, y en caso de haberse tramitado lo indicado, sírvase informarnos, fecha y oficio o Resolución, por medio de la cual se dio a cabalidad lo expuesto".

Que la Fiscalía General de la Nación, mediante resolución de quince (15) de enero de 2013, determinó:

"Habida cuenta que esta delegada a través de Resolución aditada Primero (01) de julio del año 2011, decretó el "Restablecimiento del Derecho" sobre los predios denominados "Alfa y Omega", conforme a los aspectos de índole delictual detectados en la afectación del uso del suelo, para que de ésta forma volvieran a la condición antes enunciada, no encontrado hasta la presente que se le haya dado cumplimiento a lo ordenado, esta jefatura a tono con la solicitud elevada por el actual Representante dela afectado en estas sumarias, opta por admitir la petición, en el sentido de que se le permita a la Alcaldía solicitar y tramitar ante el H. Concejo, la modificación del uso del suelo de los inmuebles descritos, oficiando en tal sentido a la Alcaldía Distrital para lo pertinente, otorgándosele para tal efecto un término perentorio de veinte (20) días hábiles, al final del cual deberá rendir informe ante esta Delegada de lo efectuado para el cabal cumplimiento".

Que la Fiscalía Seccional Catorce de Cartagena, mediante oficio radicado el día 17 de Enero de 2013, solicitó al Alcalde Mayor de Cartagena de Indias cumplir con lo establecido en el pronunciamiento arriba citado, tal y como se muestra a continuación:

Secretaría de Planeación Distrital

Sector Chambacú, Edificio Inteligente - Mezzanine 101 Carrera 13B No. 26-78

©ESTE DOCUMENTO ES PROPIEDAD DE LA ALCALDIA DE CARTAGENA DE INDIAS D.T.Y.C. PROHIBIDA SU REPRODUCCION POR CUALQUIER MEDIO, SIN AUTORIZACION ESCRITA DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA ENTIDAD.

Página de 64

DECRETO No. 2209 - - 2015

18 MAR 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial "ALFA Y OMEGA" ubicado "EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS", en cumplimiento de una orden judicial"

"Esta Delegada conforme a Resolución de la fecha, ha ordenado por espacio de veinte (20) días hábiles, para que ustedes presenten petición e inicien trámite ante el H. Concejo de la ciudad de Cartagena, para que esta Corporación modifique la condición del uso del suelo que en la actualidad certifica la oficina de Planeación sobre los predios denominados "Alfa & Omega" de expansión urbana, a Urbano, como se ha venido ordenando a través de la figura del "Restablecimiento del Derecho" desde meses atrás, y mediante proveído adiado 01-07-11".

Que atendiendo a lo anterior la Secretaría de Planeación Distrital mediante oficio AMC-OFI-0007625-2013 del 21 de febrero de 2013, remitió al Jefe de la Oficina Asesora Jurídica de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias, la propuesta de proyecto de acuerdo relacionado con los predios Alfa y Omega.

Que el Alcalde Mayor de Cartagena de Indias presentó el día 8 de abril de 2013, ante el Concejo Distrital un Proyecto de Acuerdo "Por el cual se incorpora al suelo Urbano del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias los predios denominados Alfa y Omega, ubicados en el borde Oriental de la Ciénaga de la Virgen -- y se dictan otras disposiciones".

Que el día 10 de mayo de 2013 el Concejo Distrital de Cartagena de Indias discutió el Proyecto de Acuerdo que radico bajo el número 043 y determinó negarlo en primer debate, según consta en el acta de sesión de ese día:

"Después de leída la ponencia por parte del Secretario de la Comisión toma la palabra el Concejal David Dager Lequerica Coordinador de Ponentes, quien explica que el proyecto de acuerdo No. 043 referente a la incorporación al suelo urbano del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias los predios denominados Alfa y Omega, ubicados en el borde Oriental de la Ciénaga de la Virgen en cumplimiento de una orden judicial, debe ser negado en primer debate.

Es lo debido según lo expuesto en la Ponencia Para Primer Debate:

6.2. Mecanismo de Revisión de los POT.

El decreto 4002 de 2004, contempla en su artículo 5°, que para la revisión de los planes de ordenamiento territorial, los Concejos municipales o distritales, por iniciativa del alcalde y en el comienzo del período constitucional de este, podrán revisar y ajustar los contenidos de largo, mediano o corto plazo de los Planes de Ordenamiento Territorial, siempre y cuando haya vencido el término de vigencia de cada uno de ellos, según lo establecido en dichos planes.

Contempla el decreto que tales revisiones se harán por los motivos y condiciones contemplados en los mismos Planes de Ordenamiento Territorial para su revisión.

En su parágrafo se afirma que por razones de excepcional interés público, o de fuerza mayor o de caso fortuito, el alcalde municipal o distrital podrá iniciar en cualquier momento el proceso de revisión del Plan o de alguno de sus contenidos, contemplando que las circunstancias de excepcional interés público, o de fuerza mayor o caso fortuito, que justifiquen la revisión del Plan de ordenamiento, serían:

a) La declaratoria de desastre o calamidad pública de que tratan los artículos 18 y 48 del Decreto 919 de 1989, por la ocurrencia súbita de desastres de origen natural o antrópico.

b) Los resultados de estudios técnicos detallados sobre amenazas, riesgos y vulnerabilidad que justifiquen la recalificación de áreas de riesgo no mitigable y otras condiciones de restricción diferentes de las originalmente adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial que se encuentre vigente.

DECRETO No. 2209--4 2015

18 MAR 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial "ALFA Y OMEGA" ubicado "EN SUELO DE EXPANSION URBANA DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS", en cumplimiento de una orden judicial"

La circunstancia propuesta, por la administración distrital no se contempla dentro de ninguna de las anteriormente mencionadas.

Continúa definiendo el decreto en mención, que de conformidad con lo establecido en el artículo 15 de la Ley 388 de 1997, adicionado por el artículo 1° de la Ley 902 de 2004, la modificación excepcional de alguna o algunas de las normas urbanísticas de carácter estructural o general del Plan de Ordenamiento Territorial, que tengan por objeto asegurar la consecución de los objetivos y estrategias territoriales de largo y mediano plazo definidas en los componentes General y Urbano del Plan de Ordenamiento Territorial, podrá emprenderse en cualquier momento, a iniciativa del Alcalde municipal o distrital, siempre y cuando se demuestren y soporten técnicamente los motivos que dan lugar a su modificación.

La modificación excepcional de estas normas se sujetará en todo a las previsiones vigentes en el Plan de Ordenamiento Territorial, de acuerdo con la jerarquía de prevalencia de los componentes, contenidos y demás normas urbanísticas que lo integran.

Ratifica dicha normativa que en todo caso, todo proyecto de revisión modificación del Plan de Ordenamiento Territorial o de alguno de sus contenidos se someterá a los mismos trámites de concertación, consulta y aprobación previstas en los artículos 24 y 25 de la Ley 388 de 1997, aspectos que no fueron soportados por la administración distrital en la iniciativa sometida a estudio.

Por otra parte, dentro de los documentos que es [sic] necesario aportar, se encuentran, la memoria justificativa indicando con precisión, la necesidad, la conveniencia y el propósito de las modificaciones que se pretenden efectuar. Adicionalmente, se anexará la descripción técnica y la evaluación de sus impactos sobre el Plan de Ordenamiento vigente, así como el documento de seguimiento y evaluación de los resultados obtenidos respecto de los objetivos planteados en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente"

En ese orden de días esta iniciativa es motivada a solicitud emitida por la Fiscalía Seccional Catorce de Cartagena de Indias dentro de un proceso de Restablecimiento del Derecho de la Firma Global Distribution Ltda., representada por el señor Eliecer Ortega Rodríguez, propietario de los terrenos Alfa y Omega localizados al oriente de la Ciénaga de la Virgen, en el cual se deben incorporar los predios al suelo urbano Distrital.

Por tal motivo expresa que debe negarse porque lejos de ser una orden judicial, considera que las modificaciones del POT deben ser debidamente sustentadas con el fin de no caer en vicios de legalidad. Hace saber que la Fiscalía obliga al Gobierno Distrital, pero que la Administración no puede obligar al Concejo a aprobar un Proyecto de Acuerdo sin contar con los requisitos de ley para que sea convertido en Acuerdo Distrital."

Que la Fiscalía Seccional Catorce de Cartagena, mediante oficio no. 181 del 21 de mayo de 2013, informó lo siguiente al Alcalde Mayor (D) del Distrito de Cartagena, de la siguiente forma:

"Por medio del presente me permito informar a usted, que esta Delegada mediante resolución aditada 1° de Julio de 2012, determinó RESTABLECER EL DERECHO a favor del señor ELIECER ORTEGA RODRIGUEZ, en su calidad de Representante Legal de Global Distribution, propietaria de los inmuebles Alfa y Omega, consistente en devolver la condición que en inicio tenía y que en la actualidad continúan teniendo al interior de la Oficina de Instrumentos Públicos de esta ciudad, los predios antes referenciados, como es de URBANO, habida cuenta que en forma violatoria en su instante fueron degradados a Forestar Institucional y Equipamiento Distrital. --

DECRETO No. 2209 - - 2015

18 MAR 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial "ALFA Y OMEGA" ubicado "EN SUELO DE EXPANSION URBANA DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS", en cumplimiento de una orden judicial"

A tono con lo anterior le fue comunicada la referida decisión al burgomaestre del momento para que interpusiera los recursos de ley, siendo omisivo en ese orden legal, dejando vencer los términos para tal fin, al punto que la decisión adoptada por esta instancia quedo en firme.-

Hoy, cuando han pasado casi dos años de emitida esta orden, y después de diversas solicitudes de este Despacho a diferentes Gerentes en el primer cargo público del Distrito, alusivos a establecer si ya se le ha dado cumplimiento a lo expuesto, esto incluyendo su magna persona, a quien, a través de Oficio de 15 de Enero de la presente anualidad, se le otorgó un término de 20 días hábiles, para que se presentara ante el Honorable Concejo de esta ciudad tramite que conllevara a que esa Corporación cambiara el uso del suelo a los aludidos predios, a Urbano, no obteniéndose hasta el momento, es decir, después de cuatro meses de la emisión de esta orden, información sobre el mentado tramite, por ello, muy respetuosamente, señor Alcalde (e), sírvase en el término de la distancia remitirnos un Informe al respecto, donde nos determinará, si se hizo la solicitud respectiva a la enunciada Corporación, si ésta le dio el trámite correspondiente, y de haberse dado está ultima, cual fue el resultado de la misma, del cual es de acotar, que si fue negativo [sic] la decisión (cambiar el uso del suelo por esta corporación), establezcamos cual es el paso a seguir por parte de usted, habida cuenta que salvo mejor criterio, a juicio de este Despacho Instructor, es y deberá ser el Distrito a través del Alcalde y/o de la Dependencia respectiva (Planeación) quien deba dar cumplimiento a lo aquí ordenado, dado que el quebrantamiento legal lo hizo en su momento este ente mas no el Concejo como tal."

Que frente a la negativa del Concejo Distrital de aprobar el Proyecto de Acuerdo, el Alcalde Mayor (D) del Distrito de Cartagena comunicó a la Fiscalía Seccional Catorce la situación presentada y la imposibilidad de dar cumplimiento a la decisión judicial frente a las competencias del Alcalde Mayor de Cartagena de Indias, mediante oficio radicado el día 02 de julio de 2013:

"Habida consideración que la negativa del Concejo de aprobar la modificación del uso del suelo del predio conocido como Alfa y Omega y toda vez que no existe disposición constitucional o legal que permita al Alcalde o al Secretario de Planeación istrictal adoptar decisiones relacionadas con el asunto que nos ocupa, no sería acorde con el ordenamiento jurídico que a través de acto administrativo expedido por estar autoridades distritales se de [sic] cumplimiento a la orden dispuesta por su Despacho. Lo contrario sería incurrir en alguno de los tipos penales por violación a las normas superiores, ya que como lo señala el artículo 6° de la Constitución Política, los servidores públicos son responsables por infringir la constitución y la ley y por omisión o extralimitación en el ejercicio de sus funciones.

Por ello, le reiteramos que dentro de las competencias que le atañen al Alcalde Distrital, se ha dado absoluto cumplimiento a la medida dispuesta por su Despacho".

Que la Fiscalía General de la Nación radico el 21 de agosto de 2013 en las instalaciones de la Alcaldía Mayor de Cartagena un oficio radicado EXT-AMC-13-0052048 suscrito por el Investigador Criminalístico VII Álvaro Barrios Acosta, por medio del cual solicitó certificación sobre si el Concejo Distrital de Cartagena notificó a la Secretaria de Planeación Distrital sobre si dio ponencia negativa al Proyecto de Acuerdo 043, anexando al mismo el acta de sesión del Concejo Distrital de Cartagena de Indias en donde se tomó dicha decisión, tal y como se muestra a continuación:

Secretaría de Planeación Distrital

Sector Chambacú, Edificio Inteligente - Mezzanine 101 Carrera 13B No. 26-78

©ESTE DOCUMENTO ES PROPIEDAD DE LA ALCALDIA DE CARTAGENA DE INDIAS D.T. Y C. PROHIBIDA SU REPRODUCCION POR CUALQUIER MEDIO, SIN AUTORIZACION ESCRITA DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA ENTIDAD.

Página de 64

DECRETO No. 2209 - - 2015

18 MAR 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial "ALFA Y OMEGA ubicado "EN SUELO DE EXPANSION URBANA DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS", en cumplimiento de una orden judicial"

"Por medio del presente me dirijo a Usted con la finalidad de solicitarles CERTIFIQUE si el Concejo Distrital o la Alcaldía mayor de Cartagena lo notificó que dio ponencia NEGATIVA al proyecto 043 - 2013 y si en el mismo le indico las razones por la cual fue negado el proyecto que corresponde a una decisión Judicial de Restablecimiento del Derecho sobre el uso del suelo de los predios ALFA Y OMEGA, ordenado por la Fiscalía Seccional 14. Entre las motivaciones del proyecto según reposa en el acta esta [sic] la falta de requisitos acorde a los artículos 24 y 25 de la ley 398 de 1.997. Le hago llegar el acta del [sic] Comisión para su conocimiento. Lo anterior para que haga parte de la Indagación que adelanta la Fiscalía Seccional 45 por el delito de FRAUDE A RESOLUCION JUDICIAL".

Que teniendo en cuenta lo anterior, la Secretaría de Planeación del Distrito de Cartagena de Indias, con el objeto de dar cumplimiento a la Resolución de 1° de Julio de 2011, expidió la **Resolución 7377 de 1° de Noviembre de 2013**, que resolvió a efectos de desarrollar la zona Alfa y Omega como suelo urbano:

"Iniciar de Oficio y por orden judicial la etapa de formulación de un Proyecto de plan parcial denominado "Alfa y Omega", dentro del área de expansión urbana, delimitada en la resolución de día 1° de julio de 2011 proferida por la Fiscalía Seccional Catorce de Cartagena, referidas a los predios identificados con las referencias catastrales No. 00-01-0001-0473-000 y 00-01-0001-0477-000, en los términos de la Ley 388 de 1997".

Que dicha resolución fue comunicada al señor Eliecer Ortega Rodríguez, beneficiario de la medida de restablecimiento del derecho, y de su condición de interesado en la realización de un plan parcial para la incorporación de los predios referencias catastrales No. 00-01-0001-0473-000 y 00-01-0001-0477-000 al Suelo Urbano del Distrito de Cartagena de Indias.

Que así mismo, mediante comunicación AMC-OFI-0077060-2013 recibida el día 10 de diciembre de 2013, se le comunicó a la Fiscal Seccional Catorce sobre el inicio de una actuación administrativa tendiente a cumplir con la orden judicial de 1° de Julio de 2011.

Que Teniendo en cuenta que se trataba de una actuación administrativa iniciada de oficio para cumplir con una orden judicial, la Secretaría de Planeación Distrital inició con los trámites tendientes a lograr la formulación de un Proyecto de Plan Parcial sobre los predios Alfa y Omega.

Que en consideración al inciso anterior, se procedió a solicitar a las diferentes autoridades administrativas las **factibilidades de servicios públicos**:

DECRETO No. 2209 - - 2015

18 MAR 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial "ALFA Y OMEGA ubicado "EN SUELO DE EXPANSION URBANA DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS", en cumplimiento de una orden judicial"

1. **Oficio AMC - OFI- 0018432-2014** mediante el cual se solicitó a ELECTRICARIBE S. A. E. S. P. que informará sobre la factibilidad de la prestación del servicio público de energía eléctrica en el área del proyecto de Plan Parcial "Alfa y Omega". Posteriormente mediante Oficio **AMC-OFI-0026134-2014** se complementó el oficio anterior teniendo en cuenta un requerimiento de información por parte de la Empresa de Servicios Públicos Domiciliarios.
2. **Oficio AMC-OFI-0018440-2014**, se ofició a AGUAS DE CARTAGENA S. A. E. S. P. para que informará al Distrito de Cartagena de Indias sobre la factibilidad del servicio público de acueducto y alcantarillado, teniendo en cuenta la iniciativa de formulación de un proyecto de plan parcial.
3. Oficio **AMC-OFI-0026145-2014** se ofició a SURTIGAS S. A. E. S. P. para que informara sobre la factibilidad del servicio público de gas natural. Posteriormente, a través de la misma misiva, se anexo información solicitada por la Empresa del servicio de gas natural para efectos de expedir la factibilidad solicitada por la Secretaría de Planeación.

Que se solicitó a la Corporación Autónoma Regional del Canal del Dique, mediante **oficio de 3 de marzo de 2014**, nos informará sobre las **determinantes ambientales**, en el marco del trámite de formulación y aprobación de Planes parciales.

Que mediante **Memorando AMC-OFI-0018415-2014**, se solicitó a un grupo de Arquitectos Especialistas de la Secretaría de Planeación Distrital, que informaran a este Despacho sobre cada una de las **determinantes urbanísticas** del predio en mención.

De las anteriores solicitudes se recibieron respuesta en el siguiente orden:

1. **AGUAS DE CARTAGENA S. A. E. S. P.** dio respuesta a la solicitud de factibilidad de servicios públicos en oficio de 28 de abril de 2014, el cual fue radicado bajo código de registro **EXT-AMC-14-0029162 de 6 de mayo de 2014**, mediante el cual informaba que "su solicitud de viabilidad y disponibilidad inmediata de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado ha sido aprobada".
2. **SURTIGAS S. A. E. S. P.** respondió la solicitud de factibilidad y disponibilidad del servicio público de gas natural mediante comunicación de 19 de marzo de 2014, registrada bajo el código de registro **EXT-AMC-14-0020794 de 27 de marzo de 2014**.
3. **ELECTRICARIBE S. A. E. S. P.** en documento de 23 de abril de 2014 radicado bajo código de registro **EXT-AMC-14-0027781 de 29 de abril de 2014** dio respuesta en el sentido de que "ELECTRICARIBE certifica a quien esté interesado que actualmente el sector donde se desarrollará el proyecto Plan Parcial Alfa y Omega, cuenta con el

DECRETO No. 2209 - - 2015
18 MAR 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial "ALFA Y OMEGA ubicado "EN SUELO DE EXPANSION URBANA DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS", en cumplimiento de una orden judicial"

- servicio de energía eléctrica a través del circuito Villa Estrella 2, que parte de la subestación Villa Estrella 2, que parte de la subestación Villa Estrella".
4. **Corporación Autónoma Regional del Canal del Dique – CARDIQUE** radicó el día 9 de abril de 2014 respuesta de la solicitud de determinantes ambientales, adoptadas mediante **Oficio/Resolución 1687 de 4 de abril de 2014**, registrada en la Alcaldía de Cartagena bajo el **código de registro EXT-AMC-14-0023877**.
 5. Las Profesionales de la Secretaría de Planeación Distrital rindieron **informe técnico de determinantes urbanísticas** a través de oficio **AMC-OFI-0039869 de 14 de mayo de 2014**.

Que Posteriormente, la secretaria de planeación expidió la **Resolución 3637 de 5 de junio de 2014**, "*Por medio del cual se establecen las determinantes para la formulación del Plan Parcial de los predios denominados Alfa y Omega, ubicados en el suelo de expansión urbana del Distrito de Cartagena al oriente de la Ciénaga de la Virgen, en desarrollo de la orden judicial dada por la Fiscal Seccional 14 de esta ciudad, mediante proveído de fecha 1° de 2 de julio de 2011*".

En la parte resolutive de dicho acto administrativo se dispuso, en lo pertinente, lo siguiente:

"Artículo 1°: Establecer las determinantes para la formulación del Plan Parcial de los predios denominados Alfa y Omega, ubicados en el suelo de expansión urbana del Distrito de Cartagena, que se localizan al Oriente de la Ciénaga de la Virgen, en desarrollo de la orden judicial dada por la Fiscal Seccional 14 de esta ciudad, mediante proveído de fecha 1° de julio de 2011.

Artículo 2°: El concepto de las determinantes para la formulación del Plan Parcial, de que trata el artículo 3° del Decreto 2181 de 2006, se hallan señaladas en el anexo denominado "Determinantes para la formulación del Plan Parcial Alfa y Omega, en cumplimiento de una orden judicial", de conformidad con lo contenido en el Oficio AMC-OFI-0039869-2014 del 14 de mayo de 2014, y a lo expuesto en la parte considerativa de este acto; el cual, no genera derechos ni obligaciones para el particular.

Artículo 3°: Hacen parte de este Concepto la toda la documentación que se generó con la expedición de la Resolución No. 7377 de fecha noviembre 1° de 2013 y los que se particularizan en la parte motiva de este acto; la Resolución No 182 de 2007, proveniente de CARDIQUE y el oficio AMC-OFI-0029526 del 31 de mayo de 2012 que se radicó ante la Fiscal Seccional 14, de acuerdo con lo resuelto por CARDIQUE en cuanto a la cartografía de los suelos de protección señalados en la Resolución No. 182 de 2007.

Artículo 4°: Cumplido el trámite anterior procede la elaboración de la propuesta completa del plan parcial desarrollada conforme con lo establecido en el Decreto 2181 de 2006, 4300 de 2007 y 1478 de 2013, y el Decreto 0988 de 2001, y el Acuerdo 033 de 2007, hasta su adopción"

Que teniendo en cuenta lo anterior, el señor **ELIECER ORTEGA RODRIGUEZ** en su condición de beneficiario de la medida de restablecimiento del Derecho, radicó el día 29 de agosto de 2014, oficio adiado 28 de agosto de 2014, la cual fue radicada con **código EXT-**

DECRETO No. 2209- - 4 2015

18 MAR 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial "ALFA Y OMEGA" ubicado "EN SUELO DE EXPANSION URBANA DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS", en cumplimiento de una orden judicial"

AMC-14-0053263, por medio de la cual hizo entrega "de los documentos pertinentes, relacionados con el Plan Parcial denominado Alfa y Omega, localizado en Suelo de Expansión Urbana de la ciudad, para su revisión y aprobación".

Adjuntó como documentos: el **Documento técnico de soporte de diagnóstico y formulación del plan parcial**; la cartografía oficial de planos y diagnóstico y formulación; así mismo, entre otros, las memorias de áreas, calculo, y costos de obras estructurantes relacionadas con el sistema de cargas y beneficios aplicable.

En dicha petición, el señor **ELIECER ORTEGA RODRIGUEZ** pidió a la Secretaría de Planeación proceder a la revisión de la documentación para la aprobación del Proyecto de Plan Parcial, debido a su interés en la actuación administrativa.

Que los arquitectos especializados de la Secretaría de Planeación, rindieron "**Informe técnico de verificación y de Viabilidad de la formulación del plan parcial denominado "ALFA Y OMEGA"**", radicada con código de registro **EXT-AMC-14-00653263**, de fecha **Septiembre 29 de 2014**", documento en el cual emitió **CONCEPTO TECNICO FAVORABLE DE VIABILIDAD** del proyecto de formulación del plan parcial denominado **ALFA y OMEGA**.

Que teniendo en cuenta lo anterior, la Secretaría de Planeación Distrital expidió la **Resolución 6070 de 12 de septiembre de 2014**, que dispuso:

Artículo 1º: Expedir Concepto de Viabilidad de la formulación del Plan Parcial denominado "Alfa y Omega" dentro del trámite administrativo que adelanta la Secretaría de Planeación, en cumplimiento de una orden judicial, con fundamento en la verificación de las normas urbanísticas y demás requerimientos señalados en el Plan de Ordenamiento Territorial, el Acuerdo 033 de 2007, las normas que reglan lo relativo a la Vivienda de Interés Social, a los planes parciales, y a la determinantes señaladas en la Resolución No 3637 de junio 5 de 2014 y todas aquellas disposiciones aplicables a los mismos, efectuadas en el Informe Técnico de fecha Oficio AMC-OFI-0073876-2014 el cual para todos los efectos hace parte integral de este acto administrativo.

Artículo 2º: En cumplimiento del artículo 5º y 6º del Decreto 1478 de 2013, remítase el presente acto administrativo y los demás documentos de que tratan los numerales 1, 2 y 5 del artículo 7º del Decreto 2181 de 2006, a la Corporación Autónoma Regional del Dique – CARDIQUE conforme a los expuesto en la parte considerativa de este acto.

Artículo 3º: En cumplimiento con lo establecido en el artículo 7º del Decreto 1478 de 2013, sobre los predios denominados "Alfa y Omega", identificados catastralmente con los números catastrales No 01-01-0001-0473 y folio de Matricula Inmobiliaria 060-181612 y 00-01-0001-0477-000 y folio de Matricula Inmobiliaria 060-181-613 respectivamente que conforman el proyecto plan parcial, no se podrán adelantar otros proyectos de planes parciales, salvo que de manera concertada entre todos los interesados se redelimita la propuesta del mismo".

Secretaría de Planeación Distrital

Sector Chambacú, Edificio Inteligente - Mezzanine 101 Carrera 13B No. 26-78

©ESTE DOCUMENTO ES PROPIEDAD DE LA ALCALDIA DE CARTAGENA DE INDIAS D.T. Y C. PROHIBIDA SU REPRODUCCION POR CUALQUIER MEDIO, SIN AUTORIZACION ESCRITA DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA ENTIDAD.

Página de 64

DECRETO No. 2209 - - 4 2015

18 MAR 2015

“Por el cual se adopta el plan parcial “ALFA Y OMEGA ubicado “EN SUELO DE EXPANSION URBANA DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS”, en cumplimiento de una orden judicial”

Que igualmente se surtió el **proceso de información pública mediante la citación a propietarios y vecinos colindantes del proyecto**, a través del **Oficio AMC-OFI 0078195-2014** y **publicación en medio de comunicación masivo “Asuntos Legales”** (página 15) del día **jueves 25 de septiembre de 2014** en los términos de los artículos 14 y 15 del Código Contencioso Administrativo, con el fin de cumplir con lo establecido en el artículo. 8º del Decreto 2181 de 2006 y las nomas que lo modifican o sustituyan, en relación con la propuesta del plan parcial y para que expresaran sus recomendaciones y observaciones; **reunión de concertación que se llevó a cabo el día lunes 29 de septiembre de 2014 en las Oficinas de la Secretaría de Planeación de Cartagena**. Las observaciones fueron resueltas en el acto administrativo que otorga la viabilidad al plan parcial.

Que para el proceso de formulación del plan, se cumplió con las ritualidades establecidas en el artículo 5º del Decreto 1478 de 2013, de acuerdo con el **Oficio AMC-OFI 0073876-2014**.

Que una vez impartida la viabilidad, se procedió a realizar la **concertación de los aspectos exclusivamente ambientales del plan parcial**; que fue efectuada a través de la **Resolución No. 1824 de 22 de diciembre de 2014** proferida por el Director General de la **Corporación Autónoma Regional del Canal del Dique – CARDIQUE** y según consta en **Acta de Concertación Ambiental de 21 de noviembre de 2014**.

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

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 184 del Decreto –Ley 019 de 2012- los usos y el tratamiento del suelo asignado en el área de planificación, se encuentran conforme con la clasificación general de usos y tratamientos establecidos en el Decreto 0977 de 2001 o Plan de Ordenamiento Territorial y el Decreto 063 de 2006, tal como se consigna en el Informe Técnico No AMC-OFI-0073876-2014, dando cumplimiento a lo preceptuado en el Parágrafo del artículo 1º del Decreto 2181 de 2006 que reza:

“Los planes parciales no podrán, en ningún caso, modificar la clasificación del suelo, ni las determinaciones y demás normas urbanísticas adoptadas en los planes de ordenamiento territorial que desarrollan y complementan”.

Secretaría de Planeación Distrital

Sector Chambacú, Edificio Inteligente - Mezzanine 101 Carrera 13B No. 26-78

©ESTE DOCUMENTO ES PROPIEDAD DE LA ALCALDIA DE CARTAGENA DE INDIAS D.T y C. PROHIBIDA SU REPRODUCCION POR CUALQUIER MEDIO, SIN AUTORIZACION ESCRITA DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA ENTIDAD.

Página de 64

DECRETO No. 2209 - - 41 2015

18 MAR 2015

“Por el cual se adopta el plan parcial “ALFA Y OMEGA ubicado “EN SUELO DE EXPANSION URBANA DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS”, en cumplimiento de una orden judicial”

Que en relación con la configuración de algún hecho generador de plusvalía, el artículo 533 del Decreto 0977 de 2001 señala las zonas beneficiarias de las acciones que generan plusvalía; además, de establecer “que los planes parciales deban establecer nuevas áreas de generación de plusvalía o señalar nuevas zonas beneficiarias...” que para este plan se encuentran descritas en el Plano PF-09, que hace parte de la cartografía oficial del mismo.

Que en cumplimiento de lo dispuesto en el Parágrafo 3° del artículo 180 del Decreto-Ley 019 de 2012, la vigencia del plan parcial que se señale en este decreto no se alterará por el hecho de que se modifique el Plan de Ordenamiento Territorial, salvo que los propietarios de los predios se acojan, por escrito a la nueva reglamentación.

Que de conformidad con los términos establecidos en el Decreto 019 de 2012 y en especial lo establecido por el artículo 8° del Decreto 1478 de 2013, que modificó el artículo 16 del Decreto número 2181 de 2006, subrogado por el artículo 4° del Decreto número 4300 de 2007, corresponde al Alcalde adoptar los planes parciales, mediante decreto

Que de acuerdo con las consideraciones anteriormente expuestas,

DECRETA:

TITULO I

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1º. OBJETO DEL PRESENTE DECRETO: Adóptese el plan parcial denominado “Alfa y Omega”, sujeto a Tratamiento de Desarrollo, ubicado en el suelo clasificado como de expansión urbana del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, en cumplimiento de una orden judicial.

PARÁGRAFO: El plan parcial “Alfa y Omega” como instrumento de planificación y gestión complementario al Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Cartagena de Indias, se contrae al área delimitada en el Plano PD 002 que comprende los predios identificados con la referencia catastral No 00-01-0001-0473-000 y 00-01-0001-0477-000 y Matriculas Inmobiliarias No. 060-181612yNo. 060-181613 respectivamente, tal como lo señala la Sentencia del 1° de julio de 2011.

DECRETO No. 2209 - - 2015

18 MAR 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial "ALFA Y OMEGA ubicado "EN SUELO DE EXPANSION URBANA DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS", en cumplimiento de una orden judicial"

Cada vez que en este decreto se haga alusión al plan, se entenderá que se refiere al Plan Parcial "Alfa y Omega".

ARTÍCULO 2º. CONTENIDO BASICO DEL PLAN PARCIAL: El presente plan se estructura a partir de la delimitación que conforman los predios Alfa y Omega, según sus folios de matrícula inmobiliaria; la identificación de los sistemas generales o estructurantes identificados en el Plan de Ordenamiento Territorial, el establecimiento del aprovechamiento de los espacios privados, la asignación de usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad, así como las obligaciones de cesión, construcción y dotación de equipamientos, espacios y servicios públicos, que permitirán la ejecución asociada de los proyectos específicos de urbanización y construcción de los terrenos incluidos en su ámbito de planificación, tal como lo señala el inciso 2º del numeral 12 del artículo 1º del Decreto 2181 de 2006.

ARTÍCULO 3º. DOCUMENTOS SOPORTE DEL PRESENTE DECRETO: Los documentos soportes del presente Decreto y que hacen parte integral del mismo son los señalados en los siguientes numerales:

Numeral 1. Resolución de 1º de Julio de 2011 proferida por la Fiscal Seccional Catorce de Cartagena por medio del cual se concedió medida de restablecimiento del Derecho sobre los predios denominados Alfa y Omega.

Numeral 2. Resolución No 7377 de noviembre 1º de 2013 por medio de la cual se inició de oficio y en cumplimiento de la Resolución de 1º de Julio de 2011 la actuación administrativa tendiente a la formulación de un Proyecto de Plan Parcial denominado Alfa y Omega.

Numeral 3. Solicitud de determinantes ambientales radicado número 1518 de 12 de marzo de 2014 dirigida a la Corporación Autónoma Regional del Dique – CARDIQUE.

Numeral 4. Memorando AMC-OFI-0018415-2014 por medio del cual se solicitan las determinantes urbanísticas del área del Proyecto de Plan Parcial Alfa y Omega.

Numeral 5. Solicitud AMC-OFI-0018432-2014 de 11 de marzo de 2014 por medio del cual se solicitó a la Empresa Electricaribe S. A. E. S. P. la factibilidad de la prestación del servicio público de energía eléctrica en el área del Proyecto de Plan Parcial Alfa y Omega. Oficio AMC-OFI-0026134-2014 por medio del cual se complementó la solicitud AMC-OFI-0018432-2014.

DECRETO No. 2209 - - 2015

18 MAR 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial "ALFA Y OMEGA ubicado "EN SUELO DE EXPANSION URBANA DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS", en cumplimiento de una orden judicial"

Numeral 6. Solicitud AMC-OFI-0018440-2014 de 11 de marzo de 2014 por medio del cual se solicitó a la Empresa Aguas de Cartagena S. A. E. S. P. la factibilidad de del servicio público de acueducto y alcantarillado en el área del Proyecto de Plan Parcial Alfa y Omega.

Numeral 7. Solicitud Oficio AMC-OFI-0018453-2014 de 11 de marzo de 2014 y Oficio AMC – OFI 0026145-2014 relacionadas con la solicitud de factibilidad del servicio público de Gas Natural en el área del Proyecto de Plan Parcial denominado Alfa y Omega.

Numeral 8. Respuesta a la solicitud de disponibilidad del servicio público domiciliario de energía eléctrica por parte de Electricaribe S. A. E. S. P. radicada EXT-AMC-14-0027781 de 29 de abril de 2014.

Numeral 9. Respuesta la solicitud de disponibilidad del servicio público domiciliario de gas natural por parte de Surtigas S. A. E. S. P. radicada bajo la referencia EXT-AMC-14-0020794 el 27 de marzo de 2014.

Numeral 10. Oficio No. 1687 del 4 de abril de 2014, emanado de la Corporación Autónoma Regional del Dique - CARDIQUE, por medio del cual dio respuesta a la solicitud número 1518 de 12 de marzo de 2014 y en la cual se informa sobre las Determinantes Ambientales a tener en cuenta en el Proyecto de Plan Parcial Alfa y Omega.

Numeral 11. Respuesta a la solicitud de disponibilidad del servicio público de agua y alcantarillado por parte de Aguas de Cartagena S. A. E. S. P. radicada bajo la referencia EXT-AMC-14-0029162 el 6 de mayo de 2014.

Numeral 12. Resolución No. 182 de 2007 "Por medio de la cual se definen unas áreas de protección y se dictan otras disposiciones".

Numeral 13. Decreto No. 0434 de 16 marzo de 2007 "Por medio del cual se hace uso de las facultades contenidas en artículo 541 del Decreto 0977 de 2001".

Numeral 14. Resolución No. 013 de 16 marzo de 2007 "por medio de la cual se complementa un uso del suelo".

Numeral 15. Resolución No. 1185 de 24 de octubre de 2007 "Por medio de la cual se modifica la Resolución 016 de 2007, que complementa el uso del suelo precisado por la autoridad ambiental".

DECRETO No. 2209- - 2015

18 MAR 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial "ALFA Y OMEGA" ubicado "EN SUELO DE EXPANSION URBANA DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS", en cumplimiento de una orden judicial"

Numeral 16. Oficio AMC – OFI-0002595-2012 por medio del cual la Secretaría de Planeación solicitó a la Corporación Autónoma del Canal del Dique - CARDIQUE precisar los suelos de protección en los predios Alfa y Omega.

Numeral 17. Informe Técnico del Grupo de Licenciamiento de la Corporación Autónoma Regional del Canal del Dique – CARDIQUE de febrero 20 de 2007 "Definición de Áreas de Protección de los lotes Alfa y Omega en la parte baja de la Cuenca de la Ciénaga de la Virgen parte suroriental Distrito de Cartagena".

Numeral 18. Certificados de Libertad y Tradición de los Lotes identificados bajo las matrículas inmobiliarias números 060-181613 y 060-181613 correspondientes a los predios denominados Alfa y Omega, respectivamente.

Numeral 19. Oficio AMC – OFI – 0039869 - 2014 contentivo del Informe Técnico de Determinantes urbanísticas para la formulación del proyecto de Plan parcial denominado Alfa y Omega.

Numeral 20. Resolución No. 3637 de 5 de Junio de 2014 por medio del cual se establecieron las determinantes para la formulación del Plan Parcial de los predios denominados Alfa y Omega, ubicados en el suelo urbano del Distrito de Cartagena, en cumplimiento de la Orden Judicial de 1° de Julio de 2011 proferida por la Fiscal Seccional Catorce de Cartagena.

Numeral 21. Documento Técnico de Soporte del Plan Parcial, bajo las exigencias del artículo 4° del decreto 1478 de 2013 que modificó el artículo 7° del Decreto 2181 de 2006, así:

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

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

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

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

DECRETO No. 2209 - - 4 2015

18 MAR 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial "ALFA Y OMEGA ubicado "EN SUELO DE EXPANSION URBANA DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS", en cumplimiento de una orden judicial"

21.5. Cuantificación financiera de la intervención.

Numeral 22. Oficio AMC – OFI – 007386-2014 de 5 de septiembre de 2014 contentivo del Informe técnico de verificación y de viabilidad de la formulación del plan parcial denominado Alfa y Omega.

Numeral 23. Resolución No. 6070 de 12 de septiembre de 2014 por medio de la cual se expidió el concepto de viabilidad de la formulación del Plan Parcial denominado Alfa y Omega dentro del trámite administrativo, en cumplimiento de una orden judicial.

Numeral 24. Oficio AMC-OFI-0076424-2014 de 16 de septiembre de 2014 por medio del cual se remitió a la Corporación Autónoma Regional del Canal del Dique – CARDIQUE el proyecto de Plan Parcial denominado Alfa y Omega para efectos de la concertación en los aspectos ambientales.

Numeral 25. Oficio AMC-OFI-0078195-2014 de 22 de septiembre de 2014 por medio del cual se le envía al señor Eliecer Ortega Rodríguez convocatoria para la reunión de socialización del Proyecto Alfa y Omega y se le cita para la misma.

Numeral 26. Convocatoria de 22 de septiembre de 2014 por medio de la cual se convoca para reunión de socialización a los interesados y vecinos colindantes del proyecto de Plan parcial denominado Alfa y Omega.

Numeral 27. Publicación de la Convocatoria para la reunión de socialización del Proyecto de Plan parcial de los predios 00-01-0001-0473-000 y 00-01-0001-0477-000 denominados Alfa y Omega en el diario Asuntos Legales del jueves 24 de septiembre de 2014.

Numeral 28. Acta de Concertación entre interesados y terceros de fecha lunes 29 de septiembre de 2014.

Numeral 29. Acta de Concertación Ambiental celebrada entre la Corporación Autónoma Regional del Canal del Dique – CARDIQUE y el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias de fecha 21 de noviembre de 2014 del Plan Parcial Alfa y Omega.

Numeral 30. Oficio 5580 de 24 de noviembre de 2014 radicado EXT – AMC -14-0070451 de 26 de Noviembre de 2014 por medio de la cual se informa sobre la admisión de la solicitud de concertación del Plan Parcial Alfa y Omega.

DECRETO No. 2209- - 4 2015

18 MAR 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial "ALFA Y OMEGA ubicado "EN SUELO DE EXPANSION URBANA DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS", en cumplimiento de una orden judicial"

Numeral 31. Resolución No. 1824 de 22 de Diciembre de 2014 proferida por la Corporación Autónoma Regional del Canal del Dique – CARDIQUE que declara concertado ambientalmente el plan parcial denominado Alfa y Omega.

Numeral 32. Avalúos de los bienes inmuebles denominados Alfa y Omega.

Numeral 33. La cartografía a escala de que trata el numeral 2° del artículo 4° del decreto 1478 de 2013 que se encuentran discriminados en el Documento Técnico de Soporte. La Cartografía oficial del Plan, que se protocolizan y que se componen por los siguientes planos:

DIAGNOSTICO	PD 01	TOPOGRAFIA E IDENTIFICACION PREDIAL
DIAGNOSTICO	PD 02	SISTEMAS ESTRUCTURANTES
FORMULACION	PF 03	PROPUESTA URBANISTICA
FORMULACION	PF 04	RED VIAL Y PERFILES VIALES
FORMULACION	PF 05	ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTOS
FORMULACION	PF 06	SERVICIOS PUBLICOS
FORMULACION	PF 07	USOS Y APROVECHAMIENTOS
FORMULACION	PF 08	ASIGNACION DE CARGAS URBANISTICAS
FORMULACION	PF 09	DELIMITACION DE LAS UNIDADES DE GESTION
FORMULACION	PF 10	ETAPAS DE DESARROLLO
FORMULACION	PF 11	PLUSVALIA
FORMULACION	PF 12	LOCALIZACION DE VIP

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

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

DECRETO No. 2209 - - 2015

18 MAR 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial "ALFA Y OMEGA ubicado "EN SUELO DE EXPANSION URBANA DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS", en cumplimiento de una orden judicial"

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

CAPITULO II

COMPONENTE GENERAL

ARTÍCULO 4º. PRINCIPIOS DEL PLAN PARCIAL: Al presente plan parcial se le aplican los principios del ordenamiento territorial establecidos en el artículo 3º de la Ley 388 de 1997, los principios del régimen normativo señalados en el artículo 100 de la misma Ley y los establecidos en el Decreto 0977 de 2001, los señalados en el Decreto 063 de 2006, la Ley 1537 de 2012 y los decretos relacionados con la Vivienda de Interés Social para los estratos 1,2 y 3, Decreto 019 de 2012 y Ley 1523 de 2012 y demás normas concordantes y complementarias.

ARTÍCULO 5º. ELEMENTOS QUE COMPONEN EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN: El área de planificación específica sobre la que se aplica al presente plan parcial "Alfa y Omega", se encuentra conformada por los dos predios identificados con la Matrícula Inmobiliaria No. 060-181612 y referencia catastral No 00-01-0001-0473-000, y Matrícula Inmobiliaria 060-181613 y referencia catastral No 00-01-0001-0477-000, a los que se refiere la Resolución de 1º de Julio de 2014 proferida por la Fiscal Seccional Catorce(14) de Cartagena.

El presente plan parcial se compone igualmente por el conjunto de objetivos, estrategias, modelo de intervención, directrices, intervenciones urbanísticas, actuaciones y normas adoptadas para administrar el desarrollo, físico, ambiental y la utilización del suelo del área objeto de planificación determinada en Plano PF/ 03 señalado en el artículo 2º del presente Decreto.

ARTÍCULO 6º. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL: Los objetivos del Plan Parcial son los siguientes:

Objetivo General. El presente plan parcial tiene como objetivo general, habilitar el suelo de expansión urbana donde, según el Plan de Ordenamiento Territorial y el Acuerdo 033 de 2007, se encuentran los predios denominados Alfa y Omega como suelo urbano, de conformidad con la orden judicial de 1º de Julio de 2014 proferida por la Fiscal Seccional Catorce de Cartagena, teniendo en cuenta las condiciones físico espaciales, ambientales y socioeconómicos del área de influencia, en el marco de lo previsto en los Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007, 1478 de 2013 y las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, Decreto 0977 de 2001, Acuerdo 033 de 2007, el Decreto 063

DECRETO No. 2209- - 2015

18 MAR 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial "ALFA Y OMEGA ubicado "EN SUELO DE EXPANSION URBANA DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS", en cumplimiento de una orden judicial"

de 2006, Plan de Ordenamiento y Manejo de la Cuenca Hidrográfica de la Virgen POMCH y Resolución 176 de 2008, emanada por CARDIQUE, la Ley 1523 de 2012 y 1537 de 2012, y las normas aplicables a la Vivienda de Interés Social 1,2 y 3, destinación efectuada para esos suelos por el Acuerdo 033 de 2007.

Objetivos Específicos. En desarrollo de los criterios establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena, el Acuerdo 033 de 2007 y el Decreto 063 de 2006, el presente Decreto tiene como objetivos específicos los siguientes:

Numeral 1. Ordenar el área del Suelo de Expansión Urbana, para su sostenibilidad ambiental y el desarrollo de proyectos de viviendas de Interés Social y Prioritario, con el fin de aportar soluciones de vivienda que coadyuve a disminuir el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda estratos 1, 2, y 3 en el Distrito de Cartagena

Numeral 2. Crear y articular el sistema de espacios públicos y privados con los componentes naturales existentes, para privilegiar una función ecológica equilibrada y de alta calidad ambiental e inserción dentro del sistema de espacio público generado por el desarrollo de los planes parciales del suelo de expansión urbana.

Numeral 3. Establecer un modelo de urbanización destinada para el desarrollo de proyectos de VIS y VIP, estratos 1, 2 y 3, tal como lo señala el Acuerdo 033 de 2007.

Numeral 4. Mejorar la calidad de vida de los nuevos habitantes de la zona, a través de la generación de espacios urbanos eficientes, equipamientos de altos estándares, condiciones de habitabilidad, seguridad, sostenibilidad ambiental y de movilidad.

ARTÍCULO 7º. ESTRATEGIAS TERRITORIALES APLICADAS EN EL PLAN: Se consideran como estrategias de intervención y organización territorial para este plan parcial las siguientes:

1. Privilegiar los elementos naturales existentes como hechos estructurantes del sistema de espacios públicos del área de planificación, con la configuración de espacios privados entorno a espacios públicos naturales.
2. Crear condiciones de continuidad y permeabilidad a través de la ubicación de los sistemas de espacios públicos nuevos articulados con los elementos naturales existentes, y los desarrollos urbanos colindantes.

DECRETO No. 2209 - - 1 2015

18 MAR 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial "ALFA Y OMEGA ubicado "EN SUELO DE EXPANSION URBANA DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS", en cumplimiento de una orden judicial"

3. Desarrollar un modelo de urbanización para proyectos de VIS y VIP para los estratos 1, 2 y 3, que amplíen la oferta de este tipo de vivienda en la ciudad y contribuir con el déficit cuantitativo y cualitativo de este tipo de vivienda.
4. Destinar las áreas de cesión para la construcción de los espacios públicos, comunes y privados tales como equipamientos, zonas verdes, vías, parques plazas y demás elementos urbanísticos en cumplimiento a lo dispuesto en el Decreto 0977 de 2001.

ARTÍCULO 8º. CRITERIOS DE DISEÑO: Se consideran criterios de diseño del presente plan parcial los siguientes:

1. **Unidad de la trama urbana:** Disposición de ejes viales y Zonas Verdes en forma articulada para el logro de la conectividad ambiental y espacial con la zona de influencia del plan, mediante la intervención de la ronda de los canales Calicanto y Chiamaria, a través del diseño de un parque lineal de acuerdo con el planteamiento señalado en el Documento Técnico de Soporte y el plano de Propuesta Urbanística (PF/03).
2. **Identidad de la estructura del Plan:** Se estructura a partir de dos (2) Unidades de Gestión denominadas Alfa y Omega (la primera Unidad de Gestión se desarrolla en etapas Plano PF/10), de acuerdo con la conformación predial del plan, como mecanismos y herramientas que permiten ejercer acciones tendientes a lograr el desarrollo armónico de área. La unidad de gestión Alfa, se desarrollara a través de 5 etapas y la unidad de actuación Omega en una sola etapa.
3. **Usos del suelo:** Desarrollo de la actividad residencial como Uso principal para Vivienda de Interés Social e Interés Prioritario estratos 1, 2 y 3, y las actividades complementarias de acuerdo con lo señalado en el Plan de Ordenamiento Territorial, el Acuerdo 033 de 2007 y la Circular 1 de 2013.
4. **Manejo de drenajes pluviales:** La articulación de los canales Calicanto y Chiamaria, con el Plan Maestro de Drenajes Pluviales.
5. **Áreas de Manejo ambiental:** De acuerdo con las directrices señaladas por la autoridad ambiental los corredores ecológicos arborizados se constituyen en elementos que refuercen la estructura verde del plan parcial, especialmente sobre los canales Chiamaria y Calicanto.

ARTÍCULO 9º: ELEMENTOS DE DISEÑO DEL PLAN: Los elementos del diseño del plan se establecen a partir de la identificación de los elementos estructurantes naturales y artificiales del territorio y los locales, siguientes:

DECRETO No. 2209- - 2015
18 MAR 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial "ALFA Y OMEGA ubicado "EN SUELO DE EXPANSION URBANA DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS", en cumplimiento de una orden judicial"

PREDIO ALFA (UNIDAD DE GESTION 1)	362292,1579
V2A, Avenida de la Ciénaga de la Virgen, Corredor de Transporte Masivo	47342,5
Borde Canal calicanto (30 mts - Res 182 de 1 de marzo 2007, Cardique-)	23440,4
Vía V2E (perfil 15.95 - calzada y andén-)	13314,6
afectación Vía Perimetral	1681,1
Zona de Manglar	2710,1
OMEGA (UNIDAD DE GESTION 2)	152723,9721
V2A, Avenida de la Ciénaga de la Virgen, Corredor de Transporte Masivo	16346,7
Borde Canal Chiamaria Inferior (20 mts - Res 182 de 1 de marzo 2007, Cardique-)	10152,2
Vía V2E (perfil 15.95 - calzada y andén-)	8741,0
Zona de Manglar	2759,9

ARTÍCULO 10º. DELIMITACION DEL PLAN: El área de planificación que compone el plan, por decisión judicial, son las cabidas y linderos de los predios denominados Alfa y Omega señalados en sus folios de matrículas inmobiliaria aportadas; predios, que se ubican en las inmediaciones del Barrio El Pozón, en el suelo de expansión urbana del Distrito de Cartagena sobre la franja Sur – Oriental de la ciudad de Cartagena, limitado hacia el Norte con el canal denominado Chiamaria y área de Suelo de Expansión, por el Sur con el barrio el Pozón de esta ciudad, por el este con vía denominada Ciénaga de la Virgen- colector emisario submarino, y por el Oeste con el canal denominado Calicanto.

PARAGRAFO PRIMERO. El tratamiento aplicable a este suelo es el de desarrollo, conforme a lo señalado en el plano de clasificación del suelo del Distrito PFG 5B/6 del Acuerdo 033 de 2007, que modificó excepcionalmente del Plan de Ordenamiento Territorial.

PARAGRAFO SEGUNDO. El área de Plan Parcial presenta las siguientes Coordenadas Magnas Sirgas, el Plano PD 01 (topografía, identificación predial):

Nº	ESTE	NORTE	Nº	ESTE	NORTE
1	847886.65	1643999.23	15	847264.65	1645068.23
2	847536.65	1643979.23	16	847404.65	1645058.23
3	847528.96	1643977.04	17	847571.65	1645050.23
4	847480.65	1644080.23	18	847678.65	1645047.23
5	847456.65	1644173.23	19	847764.65	1645044.23
6	847421.65	1644300.23	20	847872.65	1645038.23

DECRETO No. 2209- -4 2015

18 MAR 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial "ALFA Y OMEGA ubicado "EN SUELO DE EXPANSION URBANA DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS", en cumplimiento de una orden judicial"

7	847381.65	1644395.23	21	847861.65	1644970.23
8	847331.65	1644485.23	22	847856.65	1644939.23
9	847295.65	1644535.23	23	847846.65	1644774.23
10	847249.65	1644603.23	24	847840.65	1644589.23
11	847213.65	1644657.23	25	847838.65	1644491.23
12	847191.65	1644692.23	26	847854.65	1644321.23
13	847242.65	1644783.23	27	847875.65	1644073.23
14	847289.35	1644911.09	28	847.886.65	1643999.23

ARTÍCULO 11°. CONFORMACION DEL PLAN PARCIAL: La zona delimitada del Plan se encuentra contenida en la Plancha catastral No 23 IIID expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi- IGAC, conforme con las determinantes expedidas por la Secretaria de Planeación Distrital, los folios de las matriculas inmobiliarias de los predios alfa y Omega aportadas y lo ordenado en la Sentencia del 1° de agosto de 2011 proferida por la Fiscal seccional 14 de Cartagena.

El Plan se encuentra conformado por las siguientes áreas:

Área bruta: Cincuenta y Un (51) Ha; con cinco mil dieciséis, metros cuadrados (51.5016, 13)

Área Neta Urbanizable: 38 Has con 8.527 metros 2

Área útil: 19 Has con 4.263,7 metros 2

Área útil residencial, exigencia del decreto 075 de 2013: 13 Has con 2486 metros 2

ARTÍCULO 12°. AREAS Y AFECTACIONES DEL PLAN PARCIAL: Las áreas y afectaciones del plan Parcial son las siguientes:

	ALFA	OMEGA	TOTAL PP AREA M2	%
AREA INICIAL DE LOTE	400000	167300,0	567300	
Afectación Acucar	37707,8421	14576,0	52283,87	
AREA BRUTA	362292,1579	152724,0	515016,13	
Afectaciones estructurantes	88488,682	37999,8433	126488,5253	
AREA URBANIZABLE	273803,4759	114724,1	388527,6047	
Cesiones locales				

DECRETO No. **2209- - 2015**

18 MAR 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial "ALFA Y OMEGA" ubicado "EN SUELO DE EXPANSION URBANA DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS", en cumplimiento de una orden judicial"

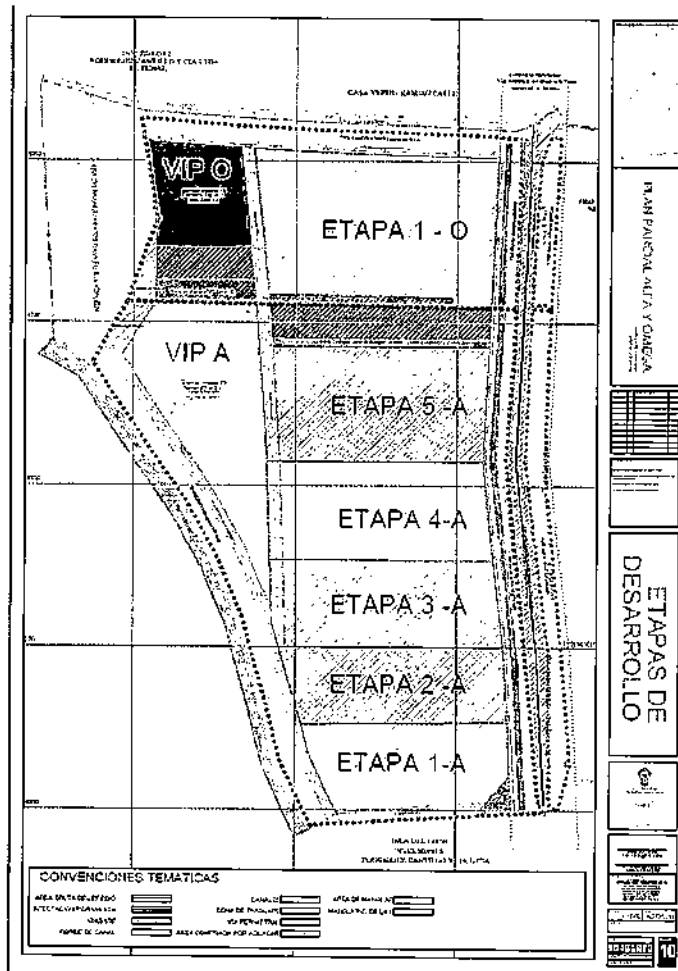
Área para vías	16428,20855	6883,448		
Área para equipamientos	16.428,209	6.883,448		
construcción de equipamientos	8.214,104	3.441,724		
Área de zonas verdes	49.284,626	20.650,343		
Carga local para VIS y VIP (Decreto 075)	54.760,7	22.944,8	77.705,5	
Acueducto y alcantarillado				
energía eléctrica				
AREA UTIL	136901,7	57.362	194.263,7	100%
Área Útil Vivienda	95.831,4	34.417,2	130.248,6	67.3%
Área útil para comercio 2	13.390,1	5.736,2	19.126,3	9.8%
Área Útil para Mixto 2	27.380,3	17.208,2	44.588,5	22.9%

ARTICULO 13°. COMPONENTES E INSTRUMENTOS DE PLANIFICACION Y GESTION ESPECIFICA DEL PLAN: Para el desarrollo del Plan y para garantizar una intervención adecuada y coherente en el territorio, acorde con los objetivos y estrategias señaladas en el artículo 6 y 7 del presente decreto, el área de intervención se compone de dos (2) Unidades de Gestión : Unidad de Gestión Omega que se desarrolla en una etapa y la Unidad de Gestión Alfa en cinco (5) etapas, conforme al Plano PF/10.

DECRETO No. 2209 - - 4 2015

18 MAR 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial "ALFA Y OMEGA" ubicado "EN SUELO DE EXPANSION URBANA DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS", en cumplimiento de una orden judicial"



PARAGRAFO PRIMERO. En todo caso, de acuerdo con las normas vigentes, una vez adoptado el Plan Parcial, el proceso de urbanismo y construcción de cada una de las Unidades de Gestión que conforman el Plan, para su desarrollo por etapas, no requerirá, por parte de la autoridad competente, de la aprobación de un planteamiento urbanístico general debido que el Plan hace las veces de tal.

Para todos los efectos, la licencia de urbanismo comprenderá la totalidad del área definida como Unidad de Gestión y, bajo este entendido, podrá solicitar expedición de la licencia de

DECRETO No. 2209 - - 2015
18 MAR 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial "ALFA Y OMEGA ubicado "EN SUELO DE EXPANSION URBANA DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS", en cumplimiento de una orden judicial"

construcción para la correspondiente etapa, siempre y cuando se garantice el acceso y el cumplimiento de todas las obligaciones de urbanísticas señaladas en el presente decreto.

PARAGRAFO SEGUNDO. En caso de que las Unidades de Gestión se deban desarrollar como Unidades de Actuación Urbanística, se seguirá el procedimiento conforme a lo dispuesto para tal efecto en la Ley 388 de 1997 y el Decreto 2181 de 2006 y demás normas concordantes.

ARTICULO 14º. DESARROLLO DE LAS UNIDADES DE GESTION: De acuerdo con lo señalado por el artículo 18 del Decreto 2181 de 2006, para el desarrollo de cada Unidad de Gestión deberá obtenerse una única licencia de urbanización, o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general. El desarrollo de las Unidades de Gestión se encuentra en el plano PF-09.

La Unidad de Gestión constituye un proyecto urbanístico que en sí mismo conforma una única actuación de Urbanización que posteriormente contendrá una o varias actuaciones de construcción. La licencia de urbanización, se otorgará conforme a las normas y condiciones establecidas en el presente Decreto. La Unidad de Gestión Alfa debe presentar un proyecto o planteamiento urbanístico único en donde se definan las etapas de su desarrollo.

El desarrollo progresivo de la urbanización de cada Unidad de Gestión, su ubicación, Cuadro de Áreas, delimitación específica, se establecerá en el diseño urbanístico que debe presentar el urbanizador o promotor del proyecto ante la Secretaría de Planeación, para su aprobación con el fin de verificar el cumplimiento de las normas y obligaciones contenidas en el presente acto administrativo, previo a la solicitud de la respectiva licencia que deba tramitarse ante las Curadurías Urbanas.

Las etapas de cada Unidad se podrán desarrollarse en el orden que planteen los urbanizadores para su desarrollo, siempre y cuando éste sea armónico, coherente y articulado con las demás etapas.

En la Urbanización por etapas para el cumplimiento autónomo de los porcentajes de VIP se sujeta a lo señalado en el artículo 16 del Decreto 075 de 2013.

En la ejecución de las etapas de cada Unidad de Gestión, las obligaciones urbanísticas a cargo del urbanizador se podrán desarrollar de manera proporcional al avance del proyecto urbanístico correspondiente. En todo caso, la incorporación del suelo de expansión a suelo urbano se entenderá cuando se cumplan los presupuestos establecidos en el artículo 31 del decreto 2181 de 2006 o la norma que lo modifique, sustituya o adicione.

DECRETO No. 2209 - - 4 2015

18 MAR 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial "ALFA Y OMEGA ubicado "EN SUELO DE EXPANSION URBANA DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS", en cumplimiento de una orden judicial"

PARÁGRAFO PRIMERO. El desarrollo de urbanización de cada una de las etapas de las Unidades de Gestión del plan parcial se sujeta a lo señalado en la Resolución No. 1824 de 22 de Diciembre de 2014 emanada de la Corporación Autónoma Regional del Dique – CARDIQUE, y a lo dispuesto por el numeral 4º del artículo 22 del Decreto 1469 de 2010.

PARÁGRAFO SEGUNDO. En caso de no obtenerse una única licencia de urbanización, deberá iniciarse el trámite de delimitación de la respectiva unidad de actuación urbanística, en los términos de que trata el artículo 42 de la Ley 388 de 199 y el artículo 20 y siguientes del decreto 2181 de 2006.

TÍTULO III ESTRUCTURA URBANA DE ESPACIO PÚBLICO

CAPITULO I

ARTÍCULO 15º. IDENTIFICACION DE LOS SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL PLAN, SEGÚN EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL. Los sistemas estructurantes del Plan, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 0977 de 2001 y a lo dispuesto en la Resolución 1824 del 22 de diciembre de 2014, emanada de Cardique, son los siguientes: Zona de Manglar, Canal de aguas lluvias denominado Calicanto, Canal local denominado Chíamaria, Manejo de las Rondas de Canales y manglares, Vía Perimetral o Vía variante de la Ciénaga de la Virgen (90-90A, Nacional, La vía arterial V2 A o Avenida de la Ciénaga de La Virgen, "V3A, Vías colectoras

ARTÍCULO 16º. ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL: La estructura ecológica principal, según la Resolución No 1687 de 2014 expedida por la Corporación Autónoma Regional del Dique –CARDIQUE, se encuentra definida por los elementos estructurantes del Plan de Ordenamiento de Cuenca Hidrográfica Ciénaga de la Virgen, PONCH 2 "Ciénaga de la Virgen", la zonificación de manglar jurisdicción de CARDIQUE-Resolución 176 de 2008, Plan de Ordenamiento Territorial Distrito de Cartagena, Lineamientos ambientales del Macroproyecto Parque Distrital Ciénaga de la Virgen-Decreto 063 de 2006-, las determinaciones establecida en la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios, la cual se contiene en el Plano PD/02.

La zona objeto del presente plan parcial que componente el sistema hidrico son las siguientes:

SISTEMA HÍDRICO:

DECRETO No. 2209- - 2015

18 MAR 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial "ALFA Y OMEGA ubicado "EN SUELO DE EXPANSION URBANA DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS", en cumplimiento de una orden judicial"

Zona de Manglar: Se identifica una franja de manglar en la desembocadura del canal Calicanto y Chiamaria y la Ciénaga de la Virgen la cual limita sobre los predios mencionados, para tal efecto, se tendrá en cuenta lo señalado por la Resolución 176 de 2008 emanada por la Corporación Autónoma del Canal del Dique- CARDIQUE; correspondiente a un área de **5.470 m2**.

El Canal de aguas lluvias denominado Calicanto: Estructura el área delimitada de los predios que conforman el plan parcial, al permitir la conducción de las aguas de la Cuenca arriba del Municipio de Turbaco, hacia la Ciénaga de la Virgen, este sirve a su vez de integrador entre los recorridos peatonales a lo largo de la ronda de los cuerpos de agua y canales de la ciudad. Esta canalización se presenta como un canal estructurante de la zona y según señalado en el artículo 2° de la Resolución 0182 de 2007 emitida por la Corporación Autónoma Regional del Dique -CARDIQUE; la afectación sobre el área de intervención, corresponde a la franja o ronda de 30 metros de ancho a partir de su orilla, lo que equivale a un área de 23.440 m2.

Canal local denominado Chiamaria: El cual delimita la zona Norte del predio Omega y según señalado en el artículo 2° de la Resolución 0182 de 2007 emitida por la Corporación Autónoma Regional del Dique - CARDIQUE; la franja correspondiente a este canal es de 20 metros de ancho a partir de su orilla, lo que equivale a un área de afectación de **10.152 m2**.

PARAGRAFO PRIMERO. Sí bien los canales no forman parte del área de planificación, esta se encuentra afectada por la ronda de protección establecida por Corporación Autónoma Regional del Dique - CARDIQUE para dichos canales.

PARAGRAFO SEGUNDO. Para el manejo de las rondas de canales y manglares se hará conforme al plan del manejo ambiental aprobado por Corporación Autónoma Regional del Dique - CARDIQUE.

PARAGRAFO TERCERO. Se contemplan dentro de estos ejes estructurantes mencionados con anterioridad, zonas peatonales especialmente sobre el canal Calicanto, los cuales tendrán un ancho de 2,5 metros.

ARTÍCULO 17°. EL SISTEMA ESTRUCTURANTE ARTIFICIAL DEL PLAN. El sistema estructurante artificial del presente Plan en relación con la ciudad y la región, se encuentran señalados en el Plano PD/02.

DECRETO No. 2209 - - 4 2015
18 MAR 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial "ALFA Y OMEGA ubicado "EN SUELO DE EXPANSION URBANA DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS", en cumplimiento de una orden judicial"

Las vías estructurantes se identifican así:

1. Vía Perimetral o Vía variante de la Ciénaga de la Virgen (90-90A, Nacional), la cual según el numeral 4° del artículo 67 del Decreto 0977 de 2001, también se denomina terminación de la Ruta 90ª que empalma con la Ruta 90 o la Carretera de la Cordialidad.

A nivel de la ciudad se inicia muy cerca de la cabecera sur del Aeropuerto Rafael Núñez, pasa por toda la orilla sur de la Ciénaga de La Virgen, y sigue por detrás del barrio El Pozón; vía clasificada V-1 o Nacional y definida como estructurante en el Distrito. (Plano POT PFU 3B/5).

Las especificaciones de esta vía se encuentra definida en el numeral 1° del artículo 71 del decreto 0977 de 2001.

2. La vía arterial V2 A o Avenida de la Ciénaga de La Virgen (*Vía expresa Corredor de Transporte Masivo*), se inicia sobre la Vía Perimetral y se proyecta en el modelo de ocupación, como una vía estructurante del transporte en ese sector; clasificada como una V-2 A o arterial, de acuerdo con el numeral 2 del artículo 144 del Decreto 0977 de 2001 e identificada en el plano del sistema vial PFU 3B/5.

Las especificaciones de la Vía arterial V2A, se encuentran señaladas en el numeral 2° del artículo 146, del Plan de Ordenamiento Territorial.

Las Vías colectoras V3E de acuerdo con el numeral 2 del artículo 146 del Decreto 0977 de 2001, definidas en el Plano PF/04 se sujetarán a las siguientes especificaciones:

"V3A, Vías colectoras

Ancho total 13.30

2 calzadas de 7.30 (Dos carriles de 3.65 metros)

Zona verde de 2 metros

Andén de 1 metro

Franja ambiental de 3 metros sobre suelo privado

Las V3E, colindantes con el sistema hídrico, se delimitan a partir del borde de las franjas de protección ambiental definida en la Resolución 182 de 2007 y tendrá las siguientes especificaciones:

Perfil de 15,95 metros que consta de una calzada y andén

DECRETO No. 2209 - - 415 2015
18 MAR 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial "ALFA Y OMEGA ubicado "EN SUELO DE EXPANSION URBANA DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS", en cumplimiento de una orden judicial"

PARÁGRAFO PRIMERO. Las vías V3E, no obstante contar con las especificaciones viales en el presente decreto, sus especificaciones técnicas podrán variar de acuerdo con los resultados de estudios específicos del Plan Vial y de Drenajes Pluviales que se realicen para el área de expansión.

El perfil de los corredores para la movilidad vehicular al interior de la zona del presente plan parcial debe ser manejado a manera de corredores ecológicos arborizados constituyéndose en elementos que refuercen la estructura verde del mismo, especialmente sobre los canales Chiamaria y Calicanto. En todo caso deberán articularse a la red vial principal o estructurantes.

PARÁGRAFO SEGUNDO: En todo caso las secciones viales, aislamientos y retiros establecidos para las vías estructurantes que conforman el presente plan cumplirán las dimensiones y especificaciones señaladas en el Decreto 0977 de 2001, demás normas complementarias y en el presente Decreto. Para las vías distritales se aplicarán las normas de diseño y construcción contenidas en el Código de Construcción del Distrito o la norma que haga sus veces.

ARTÍCULO 18º. RED DE ESPACIOS PÚBLICOS, ZONAS VERDES, PARQUES Y AFECTACIONES. La red de espacios públicos está conformada por el conjunto de áreas y elementos que componen los elementos constitutivos del sistema artificial y ecológico como las vías, los espacios públicos y las zonas verdes a las cuales deberán articularse los sistemas de espacios públicos generados al interior de cada Unidad de Gestión con cada una de sus etapas.

ARTICULO 19º: NORMAS PEATONALES. Los andenes y alamedas deberán construirse garantizando las especificaciones de continuidad y tratamiento señaladas por el Artículo 155 y 240 del Decreto 0977 de 2001 y deberán cumplir con las normas sobre accesibilidad según la Ley 361 de 1997, decreto 1538 de 1997 y demás normas vigentes sobre la materia.

CAPITULO II SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE

Artículo 20º: SISTEMA VIAL. El sistema de vías dentro del planteamiento urbanístico del Plan Parcial de Alfa y Omega, estará conformado por las vías definidas como las vías arteriales, las vías colectoras, y las vías locales e internas de urbanización, cuya descripción,

DECRETO No. 2209 - - 413 2015

18 MAR 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial "ALFA Y OMEGA ubicado "EN SUELO DE EXPANSION URBANA DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS", en cumplimiento de una orden judicial"

función y trazado se articularán con el sistema vial principal de acuerdo con lo establecido en el Documento Técnico de Soporte, y son las siguientes:

Vía arterial V2A (Avenida Ciénaga de la Virgen- vía expresa corredor de transporte masivo)

Vías Colectoras Ambientales V3E

Vías locales

Se proyectan dos vías locales V-4 que conectan con las vías colectoras localizadas sobre los bordes de los canales Calicanto y Chiamaria y sirven de acceso y distribución dentro del plan parcial. Tienen como características el tránsito mixto y lento. Son de servicio dentro del barrios; deben tener continuidad para facilitar el tráfico automotor Estas se encuentran señaladas en el Plano PF 4.

Vías internas de urbanización:

Corresponde a las vías internas de las urbanizaciones, cuyas especificaciones corresponde a una V5, según el Plan de Ordenamiento Territorial

Ciclo rutas

Se establecen paralelas al canal estructurante denominado Calicanto las cuales se articularán y conectarán con la red de ciclo rutas planteadas por el Plan de Ordenamiento Territorial para el suelo de expansión urbana. Para tal efecto, su trazado se señalará en los diseños de las Unidades de Gestión y se definirán en el planteamiento urbanístico general o en la única licencia de urbanización.

PARAGRAFO PRIMERO. La via arterial V2A y las vias colectoras ambientales V3E llevan en su zona central un sistema hídrico y se constituyen en el sistema de drenajes pluviales, la cual bordean los canales denominados Calicanto y Chiamaria, y tiene las siguientes especificaciones:

Sección de dos (2) carriles de 3.50 metros cada uno, zona verde de 1.50 metros en ambos lados y andén de 1.00 metros en ambos lados, para un total de sección de 12 metros.

PARAGRAFO SEGUNDO. Para la construcción de las vías o una intersección se sujeta a lo dispuesto en el artículo 154 del Decreto 0977 de 2001, en relación con la construcción de ductos.

DECRETO No. 2209- -415 2015

18 MAR 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial "ALFA Y OMEGA ubicado "EN SUELO DE EXPANSION URBANA DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS", en cumplimiento de una orden judicial"

CAPITULO III AREAS DE CESION Y OBLIGACIONES URBANISTICAS

Artículo 21. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS: Las obligaciones urbanísticas, de conformidad con el Decreto 0977 de 2001, corresponde las áreas mínimas que se requieren para los usos públicos con base en los porcentajes del área bruta total de los terrenos que van a ser urbanizados para usos residenciales, corresponden al 30% para proyectos VIS – VIP.

Las cesiones públicas, incluyen, entre otros, las zonas verdes e infraestructura (Vías públicas y equipamientos de servicios), que corresponde al 40% de la cesión total. De esa área de cesión el 40% debe destinarse a equipamientos de servicios.

Las cesiones públicas deben estar localizadas en las franjas longitudinales ubicadas sobre vías del plan vial categorizadas en este decreto como estructurantes, paralelas a las redes de alta tensión y zonas de protección y su dimensión debe permitir la adecuada localización de equipamientos de mediana y gran escala.

En todo caso, cuando el diseño urbanístico de las Unidad de Gestión se presente ante la Secretaría de Planeación o la entidad que haga sus veces se concretará la localización de las cesiones públicas descritas, en cumplimiento de lo dispuesto en el inciso último del artículo 393 del decreto 0977 de 2001.

ARTICULO 22. ENTREGA DE LAS AREAS DE LAS CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS: Las áreas de cesión obligatoria gratuita se encuentran señaladas de manera general en el Plano PF/ 05 y en el Documento Técnico de Soporte. Estas áreas de cesión serán entregadas al Distrito por el promotor o propietario del proyecto, previa comunicación a la Secretaría de Planeación, una vez se haya urbanizado la Unidad de Gestión, o proporcionalmente de acuerdo con el desarrollo de cada una de las etapas de la Unidad de Gestión o anticipadamente, mediante Escritura Pública, como lo establece el artículo 48 del decreto 1469 de 2010.

La incorporación de las áreas públicas, la entrega material y la entrega anticipada de cesiones se sujetará a lo dispuesto en los artículos 57, 58,59 del decreto 1469 de 2010.

Al momento de diseñar o desarrollar la Unidad de Gestión y/o cada una de sus etapas se garantizará la accesibilidad a la urbanización a través de las vías internas, número de parqueaderos internos y externos, áreas comunes, zonas verdes, aislamientos, las áreas

DECRETO No. 2209 - - 415 2015

18 MAR 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial "ALFA Y OMEGA ubicado "EN SUELO DE EXPANSION URBANA DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS", en cumplimiento de una orden judicial"

para la provisión de los servicios públicos y demás elementos del espacio público conforme lo dispone el Plan de Ordenamiento Territorial y este Decreto.

Artículo 23°. AREAS DE CESION PUBLICA EN LA UNIDAD DE GESTION : En el diseño de la Unidad de Gestión y/o Unidad de Actuación Urbanística se determinarán de manera precisa la localización y los porcentajes obligatorios que corresponden a los espacios públicos tales como los equipamientos comunales de servicios, vías, zonas verdes, servicios públicos y complementarios a la actividad residencial. En todo caso, la localización de las áreas de cesión pública deben estar de acuerdo con los criterios establecidos en el artículo 393 del Plan de Ordenamiento Territorial, el artículo 57 del Decreto 1469 de 2010, y las condiciones para su entrega, en concordancia con lo señalado en el artículo 31 del Decreto 2181 de 2006; y no podrán ser inferiores a las áreas determinadas en el reparto de cargas.

Artículo 24°. OBLIGACION DE CONSTRUIR LOS EQUIPAMIENTOS. La obligación de construir los equipamientos correspondientes a este plan se sujeta a lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial, y demás normas complementarias.

Las zonas verdes y las áreas públicas que den cumplimiento al área señalada en el reparto de cargas deberán entregarse empedradas y arborizadas. La arborización se hará con especies nativas y debe ubicarse un árbol por cada cinco (5) metros de andén.

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

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

Artículo 25°. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS. La factibilidad técnica para extender o ampliar las redes de los servicios públicos se encuentra garantizada por cada una de la entidad prestadora de los mismos, en los siguientes términos:

Acueducto. Se deberá dar cumplimiento a las condiciones técnicas contenidas en el artículo 3 del presente decreto, referenciados así:

Numeral 1. Oficio No FP-001-14 emitido por la Empresa de Aguas de Cartagena.

DECRETO No. 2209 - - 2015
18 MAR 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial "ALFA Y OMEGA ubicado "EN SUELO DE EXPANSION URBANA DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS", en cumplimiento de una orden judicial"

Numeral 2. Oficio EXT-AMC-14-0027781 del 29 de abril de 2014, emitido por ELECTRICARIBE. Se debe incluir la servidumbre señalada en los folios de matrícula 060-181613 y 060-181612, las cuales hacen parte de las afectaciones por redes primarias de servicios públicos y deben quedar expresamente señaladas y delimitadas en los planos de levantamiento topográfico, indicando las coordenadas de localización.

Numeral 3. Oficio EXT-AMC-14-0020794 del 27 de marzo de 2014, producido por Surtigas S.A E.S.P

Alcantarillado pluvial. El drenaje pluvial de las aguas lluvias, se ceñirá a lo establecido por la Corporación Autónoma Regional del Dique -CARDIQUE mediante oficio EXT-AMC-14-0023877 de fecha 4 de abril de 2014 y la Resolución 1824 del 22 de diciembre de 2014 y en los aspectos no regulados por esta entidad se ajustará a lo preceptuado en el Decreto 0977 de 2001 que dispone que el urbanizador deberá sujetarse a las normas establecidas en el Anexo D del Documento Ras-98(D1) o la que modifique o la sustituya -Aspectos generales de los sistemas de recolección y evacuación de aguas a residuales y pluviales; D2 Redes de Recolectores; D4 Redes del sistema de alcantarillado pluvial; D6 Estructuras complementarias; D8 Operación, control y seguimiento y hasta tanto se expida el Plan Maestro de Drenajes Pluviales -al cual deberán articularse-, los urbanizadores deberá cumplir con lo siguiente:

1. Se construirán redes de colectores de agua pluvial en canales abiertos; las redes subterráneas sólo se utilizarán para los tramos iniciales de las redes secundarias y en sectores de alta pendiente.
2. Todos los canales proyectados en la red de drenaje deben ser revestidos en concreto.
3. Para conectar redes secundarias a redes primarias del Distrito, se debe solicitar autorización a la Secretaría de Infraestructura del Distrito, indicando las características del área por drenar y de las redes proyectadas, con la memoria técnica de los diseños.
4. El proyecto técnico de la red de drenaje debe contar con autorización, licencia o permiso de las autoridades ambientales pertinentes.
5. Los canales de ancho superior menor de 1,50 metros deben ser cubiertos con placas de concreto de ancho máximo de 1,0 metro; cada 20 metros la placa correspondiente debe contar con anillos para facilitar su retiro y mantenimiento de los canales.
6. Los canales con ancho superior a 1,50 metros deben contar con una franja paralela y adyacente libre, de mínimo 3 metros, que permita el acceso de personal y equipos para la limpieza y mantenimiento de las estructuras.
7. En caso de ser necesarios los colectores subterráneos, se deben colocar sumideros o imbornales en todas las esquinas, equipados con dispositivos o cajas adjuntas para facilitar la limpieza y mantenimiento.

DECRETO No. 2209 - - 4^{to}
18 MAR 2015 ~~2015~~

"Por el cual se adopta el plan parcial "ALFA Y OMEGA ubicado "EN SUELO DE EXPANSION URBANA DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS", en cumplimiento de una orden judicial"

8. Se deben colocar señales preventivas cada 50 metros indicando la presencia del canal abierto y precauciones especiales según la vecindad adyacente, para garantizar la seguridad de los vecinos y la limpieza del canal.
9. Una vez finalizada la obra de construcción de la red, se debe solicitar la supervisión y aprobación de la Secretaría de Infraestructura del Distrito.

Para efectos de la recolección y disposición final de residuos sólidos se hará conforme lo establecido en las regulaciones vigentes sobre la prestación de este servicio, y el inciso 2º del artículo 60 del Decreto 0977 de 2001.

En relación con la disponibilidad inmediata de los servicios públicos se sujetará a lo dispuesto en el Decreto 1469 de 2010 y 3050 de 2013.

PARAGRAFO: La disposición de redes de los servicios públicos se encuentra contenida en el plano PF 4 la cual hace parte integral de la cartografía del plan parcial. En todo caso, se dará cumplimiento a los reglamentos específicos, según el servicio de que se trate.

Al estar afectado los predios objeto del plan parcial por un corredor de redes primarias de alta tensión se deja un corredor de área de protección de 16 metros a cada lado, cumpliendo con el área establecida en el artículo 315 del Decreto 0977 de 2001 y el reglamento RETIE y demás normas que regulan este servicio.

Artículo 26º. La reserva de la infraestructura complementaria se ceñirá a lo establecido en el artículo 63 del Plan de Ordenamiento Territorial.

En todo caso, para la canalización de redes de servicios públicos se dará cumplimiento a lo establecido en el artículo 330 y demás disposiciones concordantes del Decreto 0977 de 2001.

TÍTULO IV SISTEMAS Y FORMAS DE OCUPACIÓN DEL ESPACIO PRIVADO

CAPÍTULO I SUELO PRIVADO Y APROVECHAMIENTOS

Artículo 27º. SUELO PRIVADO. El suelo privado del Plan se encuentra constituido por el área útil y vendible del plan destinada a Vivienda estratos 1,2 y 3 (VIS y VIP); de acuerdo con el siguiente Cuadro de áreas, y de conformidad con los parámetros establecidos en la ley 1537 de 2012, decreto 075 de 2013, así:

DECRETO No. 2209--4 2015

18 MAR 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial "ALFA Y OMEGA ubicado "EN SUELO DE EXPANSION URBANA DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS", en cumplimiento de una orden judicial"

	M TS2 TERRENO DESTINADO A SUELO PRIVADO
TOTAL PREDIO ALFA	191662,43 MTS 2
VIVIENDA	95831,22 MTS 2
MIXTO 2	27380,34759 MTS 2
COMERCIO 2	13690,1738 MTS 2
VIP y VIS	54.760,70 MTS 2

TOTAL PREDIO OMEGA	80306,89 MTS 2
VIVIENDA	34417,24 MTS 2
MIXTO 2	17208,61 MTS 2
COMERCIO 2	5736,20 MTS 2
VIP y VIS	22.944,83 MTS 2

TOTAL SUELO PRIVADO DEL PLAN PARCIAL	271969,32 MTS 2
---	-----------------

Artículo 28º: DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA, Y/O DE GESTIÓN URBANÍSTICA.

Para el desarrollo del Plan Parcial se señalaron dos (2) Unidades de Gestión la cual permite el cumplimiento del conjunto de las cargas de cesión. La delimitación de cada una de las Unidades de Gestión y sus etapas, se encuentran señaladas en el Plano denominado unidades de gestión y etapas (Plano PF 10). La Unidad de Gestión 1(Omega) se desarrollará en una etapa y la Unidad de Gestión 2(Alfa), se desarrollará en cinco (5) etapas.

PARÁGRAFO: En caso de que se deban desarrollar por Unidades de Actuación Urbanística, se sujetara al procedimiento establecido en la Ley 388 de 1997, el decreto 2181 de 2006 y demás normas concordantes.

Artículo 29º. OBLIGACION DE DESTINAR MINIMO EL 20% DEL AREA UTIL RESIDENCIAL A VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO (VIP) O DEL PLANTEAMIENTO URBANISTICO SOBRE PREDIOS CON TRATAMIENTO DE DESARROLLO: En cumplimiento de lo establecido en el artículo 4º del Decreto 075 de 2013 en el plan parcial el área del planteamiento urbanístico es de 271.969,328 mts2, de los cuales se destina un área

DECRETO No. ~~2209-2015~~ 2015
~~18 MAR 2015~~

"Por el cual se adopta el plan parcial "ALFA Y OMEGA ubicado "EN SUELO DE EXPANSION URBANA DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS", en cumplimiento de una orden judicial"

de 77.705,52 mts², para desarrollo de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) que equivale a un 28% del área útil residencial, que se encuentra señalada en plano de localización de VIP (Plano PF 12), con lo que se da cumplimiento al 20% mínimo establecido en la Ley 1537 de 2012 y su Decreto reglamentario 075 de 2013 en los Planes Parciales..

PARÁGRAFO. Con el fin de que se desarrolle Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP) en los suelos objeto de la obligación, en la escritura pública mediante la cual se protocolice la licencia de urbanización se señalarán los predios destinados a cumplir con ésta obligación y se inscribirá en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles. Si el suelo destinado para el desarrollo de proyectos VIP se localiza en otra zona de la ciudad, esta situación deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles que la conforman.

Artículo 30º. De acuerdo con lo señalado en el artículo 9º del Decreto 075 de 2013, para el cumplimiento de la obligación establecida en el artículo anterior, el propietario y/o urbanizador destina el 28% del área útil residencial para Vivienda de Interés Social Prioritario en el mismo proyecto, lo que se encuentra señalado en el plano de localización de VIP, PF 12.

Para tal efecto la localización de los terrenos que corresponden a esa obligación, obedece a los siguientes criterios generales:

1. Su localización se plantea sobre los ejes ambientales propuestos conformados por las vías adyacentes a los canales de Calicato y Chiamaría y sus rondas ambientales con el fin de que la población beneficiaria cuente con espacios que le genere óptimas condiciones urbanísticas, paisajísticas y ambientales para su disfrute colectivo.
2. La accesibilidad de la población residente de la VISP a las áreas destinadas a los espacios recreativos y de equipamiento.

Para el cumplimiento de estos criterios, el diseño urbanístico de cada Unidad de Gestión, que apruebe la Secretaría de Planeación, deberá ceñirse a los parámetros establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial y el Decreto 063 de 2006 y la autoridad ambiental respectiva en la Resolución No 1824 de 22 de Diciembre de 2014 proferida por la Corporación Autónoma Regional del Canal del Dique – CARDIQUE.

PARAGRAFO PRIMERO. Al incorporarse el proyecto urbanístico a la Cartografía oficial del Distrito, deberá contemplar la localización de los terrenos destinados al cumplimiento del 28% del área útil residencial destinada a VIP. Para efectos de los compromisos que se

DECRETO No. 2.209 - - 4 2015

18 MAR 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial "ALFA Y OMEGA ubicado "EN SUELO DE EXPANSION URBANA DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS", en cumplimiento de una orden judicial"

señalan anteriormente los Curadores Urbanos darán estricto cumplimiento al párrafo del artículo 10 del Decreto 075 de 2013.

PARAGRAFO SEGUNDO. En caso que el urbanizador del proyecto con el fin de cumplir con el porcentaje del 28% destinado a VIP en el presente plan, quiera trasladarlo a otro proyecto deberá cumplir con los requisitos y obligaciones señaladas en el artículo 11 del Decreto 075 de 2013 y las establecidas en el presente Decreto. Igual previsión, corresponde a los Curadores Urbanos o la entidad que haga sus veces.

PARAGRAFO TERCERO. Para el cumplimiento de la obligación mediante compensación en proyectos que adelanten entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través de bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que cree el Distrito para tal efecto, queda sujeto a lo dispuesto en los artículos 12 y numeral 7º del artículo 18 del Decreto 075 de 2013

Artículo 31º. DESARROLLO DE PROYECTOS POR ETAPAS. En el desarrollo de los proyectos de urbanización por etapas se deberá garantizar para cada una de ellas el cumplimiento autónomo de los porcentajes de VIP. En caso que el cumplimiento del porcentaje de VIP se proponga en una sola etapa y cubra las exigencias de las demás, dicho suelo deberá hacer parte de la licencia de urbanización de la primera etapa.

ARTICULO 32º. NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS DEL PLAN. Usos. Índices de Ocupación, construcción y volumetría. Para el desarrollo del Plan Parcial en materia de usos, índices de ocupación, construcción y volumetría, retiros, aislamientos, empates y altura se aplica el siguiente Cuadro de reglamentación, teniendo en cuenta el Decreto 0977 de 2001.

La vivienda de Interés Social Prioritaria, a desarrollar en área que corresponde al 28% del área útil residencial señalada en el plano PF 12 se sujetará a lo definido para tal efecto en el numeral 14 del artículo 1º del Decreto 075 de 2013.

Para efectos del presente decreto, el cuadro de reglamentación es el siguiente:

CUADRO REGLAMENTACION PARA LA ACTIVIDAD VIS Y VIP PARA ESTRATOS 1,2 Y 3

	VIS Y VIP
UNIDAD	Lo determinado por la norma nacional
USOS	
PRINCIPAL	Residencial Vivienda unifamiliar y bifamiliar

DECRETO No. **2209 - - 2015**

18 MAR 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial "ALFA Y OMEGA ubicado "EN SUELO DE EXPANSION URBANA DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS", en cumplimiento de una orden judicial"

	Multifamiliar
COMPATIBLE	Comercio 1 - Industrial 1
COMPLEMENTARIO	Institucional 1 y 2 - Portuario 1
RESTRINGIDO	Comercial 2
PROHIBIDO	Comercio 3 y 4 - Industrial 2 y 3 - Turístico - Portuario 2, 3 y 4 - Institucional 3 y 4
AREA Y FRENTE MÍNIMOS	Área Mínima de Lote (AML) - Frente Mínimo de Lote (F)
UNIFAMILIAR	AML: 50 m ² - F: 5 m
BIFAMILIAR	AML: 105 m ² - F: 7 m
MULTIFAMILIAR	AML: 320 M ² - F: 16 M
ALTURA MÁXIMA	Sera la resultante de aplicar la densidad y los aislamientos exigidos en la norma.
INDICE DE OCUPACION	EL RESULTANTE DE APLICAR LOS AISLAMIENTO DE FRENTE Y POSTERIOR
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	Sera la resultante de la aplicación de los aislamientos y la densidad exigida
DENSIDAD	Será la resultante de aplicar los aislamientos y las áreas libres exigidas por la norma, dando como resultado el máximo aprovechamiento del predio para el desarrollo de tantas viviendas tipo vis o vip como sean posible, teniendo en cuenta lo costos que para estos tipos de vivienda estipula la ley
AISLAMIENTOS	
ANTEJARDÍN UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR	2 m
ANTEJARDÍN MULTIFAMILIAR	5 m
POSTERIOR UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR	2 m
POSTERIOR MULTIFAMILIAR	5 m
LATERAL	Multifamiliar 3 m desde 2do piso. Permitiendo adosarse en los dos primeros piso sin abrir ventana
VOLADIZO	0.80 MTS SOBRE ANTEJARDINES 2.00 MTS 1.20 MTS SOBRE ANTEJARDINES 3.00 MTS 2.50 MTS SOBRE ANTEJARDINES 5.00 MTS
ESTACIONAMIENTOS	(1 por cada 10 viviendas)
NIVEL DE PISO	Lotes sin inclinación 0.30 mts de la rasante en el eje de la vía.
AREA SOCIAL Y RECREATIVA	Proyectos multifamiliares y/o conjunto de vivienda deberán contar con espacios para recreación de uso comunitario, cubiertos o al aire libre, a razón del cinco por ciento (5%) área total de construcción permitido en cada una de las áreas de actividad residencial. (Área mínima: 80m ² ochenta metros cuadrados).

DECRETO No. 2209--415
18 MAR 2015 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial "ALFA Y OMEGA ubicado "EN SUELO DE EXPANSION URBANA DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS", en cumplimiento de una orden judicial"

REGLAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL EN SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSION

	COMERCIAL 1	COMERCIAL 2
CLASIFICACION DE ESTABLECIMIENTO	Es aquel comercio constituido por establecimientos dedicados al comercio detallista de artículos necesarios y compatibles con el uso principal del barrio en el cual se encuentran localizados. Establecimientos de bajo impacto ambiental, de uso frecuente y periódico de la comunidad. Son compatibles con el uso residencial y cumplen con las siguientes características: • Destinados a la venta al detal de bienes y servicios de primera necesidad, en horarios diurnos y que no empleen más de 3 personas. • Acceso que permita su abastecimiento con vehículos pequeños o medianos. No requiere de zona especializada de descargue. • Pueden ubicarse sobre las vías secundarias cuando sea el caso. • El intercambio debe realizarse ágilmente, que no implique el estacionamiento de vehículos por mucho tiempo. • No requiere infraestructura diferente a las previstas para zonas residenciales. • No requieren edificaciones especiales ni modificaciones en el espacio público inmediato. • Que no ocasionen ruido, ni olores nocivos, ni molestias para los vecinos. • Que no utilicen más de cinco caballos de fuerza trifásica.	Es aquel constituido por locales destinados al suministro de servicios y artículos para el uso principal de la zona y que se agrupan en áreas especialmente determinadas. Establecimientos de bajo impacto ambiental y urbanístico. Su uso restringido en las áreas residenciales cumple con las siguientes características: • Están destinados a la venta al detal de bienes y servicios que suplen demandas especializadas generadas en la comunidad de una zona urbana, en horario diurno. • Requieren zonas especializadas para el descargue y para el estacionamiento de vehículos de empleados. • Ofrecen bienes y servicios cuyo intercambio puede realizarse pausadamente y en espacios suficientes de estacionamiento para vehículos de visitantes. • Requieren infraestructura de servicios diferente a las previstas para las zonas residenciales. • Requieren una zonificación específica destinada a este uso en el área residencial.
VENTA DE BIENES	Tienda de barrio (artículos de consumo inmediato) salsamentaria, cigarrerías, biscocherías, tienda de mascotas, venta de alimentos para animales, zapaterías,	Almacenes de ropas, textiles, electrodomésticos, muebles, discos, decoración, artículos de cuero, artículos eléctricos y electrónicos, ferretería,

DECRETO No. 2209- - 2015

18 MAR 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial "ALFA Y OMEGA ubicado "EN SUELO DE EXPANSION URBANA DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS", en cumplimiento de una orden judicial"

	misceláneas, droguerías, perfumerías, papelerías, fotocopidora, librerías, fuente de soda, heladerías, floristerías, modistería, boutique, laboratorio de fotografía, recepción de lavandería, oficinas profesionales, salón de belleza, taller de cerámica, farmacia, cerrajería, video tienda. <u>Centro de Estética-Sai, panadería, refresquería,</u>	repuestos, joyerías, relojerías, cafés, restaurantes, casas importadoras o distribuidoras, tienda de iluminación, galería de arte, marquetería, antigüedades, porcelanas y artesanías, instrumentos científicos y musicales, fotografía, ópticas, artículos deportivos, religiosos, comidas rápidas, asaderos, supermercados, almacén agrícola y veterinario, café internet, almacenes concesionarios de automóviles, centros comerciales, salas de juego (tragamonedas). <u>(compra ventas-billares-SIA), agencia de aduanas, viveros</u>
--	--	--

5	COMERCIAL 1
VENTA DE SERVICIOS	Estudios profesionales y oficinas personales anexos a vivienda, cerrajerías, remontadoras.
USOS	
PRINCIPAL	COMERCIAL 1
COMPATIBLE	Residencial – Turístico – Industrial 1
COMPLEMENTARIO	Institucional 1 - portuario 1
RESTRINGIDO	Industrial 2, institucional 2
PROHIBIDO	Industrial 3, Institucional 3 y 4 - portuario 2, 3 y 4.
REQUISITOS CARACTERÍSTICAS	Y REQUISITOS: Predio a predio hasta 3 locales con baño c/u. Únicamente en primer piso y uso residencial en segundo piso. CARACTERÍSTICAS: Venta de bienes o servicios de primera necesidad, al detal; Horario diurno y/o nocturno; No requiere de edificaciones especiales; No modifica el espacio público; Intercambio comercial ágil; No produce ruidos ni olores.

REGLAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL1 (C1)

AREA LIBRE	
1 PISO	1 m2 área libre x c/1.5m2 de área const.

Secretaría de Planeación Distrital

Sector Chambacú, Edificio Inteligente - Mezzanine 101 Carrera 13B No. 26-78

©ESTE DOCUMENTO ES PROPIEDAD DE LA ALCALDIA DE CARTAGENA DE INDIAS D.T y C. PROHIBIDA SU REPRODUCCION POR CUALQUIER MEDIO, SIN AUTORIZACION ESCRITA DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA ENTIDAD.

DECRETO No. 2209- - 2015

18 MAR 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial "ALFA Y OMEGA ubicado "EN SUELO DE EXPANSION URBANA DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS", en cumplimiento de una orden judicial"

2 PISOS	1 m2 área libre x c/1.5m2 de área const.
AREA Y FRENTE MÍNIMOS	Regirán los mismos indicadores que para las áreas residenciales de la cual forman parte.
ALTURA MÁXIMA	Regirán los mismos indicadores que para las áreas residenciales de la cual forman parte.
INDICE DE CONSTRUCCIÓN	Regirán los mismos indicadores que para las áreas residenciales de la cual forman parte.
AISLAMIENTOS	Regirán los mismos indicadores que para las áreas residenciales de la cual forman parte.
ESTACIONAMIENTOS	1 estacionamiento por c/30m2 de local comercial u oficina.
NIVEL DE PISO	Lotes sin inclinación 0.30 mts de la rasante en el eje de la vía.
ÁREA MÍNIMA DEL ESTABLECIMIENTO	10 m2 dentro de los cuales quedará incluido por lo menos un baño con sanitario y lavamanos.

DECRETO No. 2209 - - 2015

18 MAR 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial "ALFA Y OMEGA ubicado "EN SUELO DE EXPANSION URBANA DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS", en cumplimiento de una orden judicial"

CUADRO REGLAMENTACION PARA LA ACTIVIDAD COMERCIO 2 (C2)

USOS	
PRINCIPAL	COMERCIAL 2
COMPATIBLE	Comercial 1 - Industrial 1
COMPLEMENTARIO	Institucional 1 y 2 - portuario 1
RESTRINGIDO	Industrial 2, Institucional 3 - Residencial - turístico.
PROHIBIDO	Industrial 3, Institucional 4 - Portuario 2, 3 y 4.
REQUISITOS Y CARACTERÍSTICAS	REQUISITOS: Predio a predio 1 o más locales con baño c/u. Uno o dos pisos sin uso residencial. CARACTERÍSTICAS: Venta de bienes o servicios especializados, al detal; Horario diurno y/o nocturno; Requiere locales especiales, vitrinas; Requiere zona de descargue y parqueos empleados; Se localizan sobre vías arterias; Intercambio comercial pausado.
AREA LIBRE	
1 PISO	1 m2 área libre x c/4m2 de área const.
2 PISOS	1 m2 área libre x c/4m2 de área const.
AREA Y FRENTE MÍNIMOS	Área mínima Lote 250 m2 Frente mínimo 10 m.
ALTURA MÁXIMA	No podrá ser mayor a 2 pisos
INDICE DE CONSTRUCCIÓN	1.0
ASLAMENTOS	Regirán los mismos indicadores que para las áreas residenciales de la cual forman parte.
ESTACIONAMIENTOS	1 estacionamiento por cada 50m2 de local comercial u oficina 1 estacionamiento por cada 5 unidades o fracción superior a 3 unidades, para visitantes
NIVEL DE PISO	Lotes sin inclinación 0.30 mts de la rasante en el eje de la vía.
ÁREA MÍNIMA DEL ESTABLECIMIENTO	15 m2 dentro de los cuales quedará incluido por lo menos un baño con sanitario y lavamanos.

	INDUSTRIAL 1
TIPO DE	Establecimientos considerados de bajo impacto ambiental y urbanístico. Se

DECRETO No. 2209- -4 2015

18 MAR 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial "ALFA Y OMEGA ubicado "EN SUELO DE EXPANSION URBANA DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS", en cumplimiento de una orden judicial"

ESTABLECIMIENTO	pueden ubicar en espacios habilitados para tal efecto dentro de edificaciones comerciales o vivienda unifamiliar, con las siguientes características: Manufactura artesanal (manual) de productos o con equipos caseros en horarios diurnos. El abastecimiento debe ser adelantado mediante vehículos pequeños o medianos, que no demanden especificaciones del espacio público diferentes a la de los sectores residenciales; no requieren condiciones especiales de infraestructura, ya que no producen ruidos, olores ni efluentes contaminantes. Máximo 3 empleados. Fabricación de dulces caseros, repostería. Cestería, cerámica. Actividades de edición, encuadernadoras. Talleres de modistería, orfebrería, tapicería de muebles, ortopedia.
NORMAS COMUNES DE AREAS DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL	• La industria extractiva por su alto impacto ambiental queda prohibida al interior de los suelos urbanos y de expansión urbana. • Las disposiciones relativas al tratamiento de desechos, salud ocupacional, seguridad industrial, emisiones y vertimientos serán las establecidas por las autoridades ambientales y demás instituciones competentes

CUADRO REGLAMENTACION PARA LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL 1

DECRETO No. 2209 - - 2015

18 MAR 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial "ALFA Y OMEGA ubicado "EN SUELO DE EXPANSION URBANA DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS", en cumplimiento de una orden judicial"

REGLAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL1

USOS	
PRINCIPAL	Industrial 1
COMPATIBLE	Comercial 1 y 2
COMPLEMENTARIO	Institucional 1 - Portuario 1 - Residencial - Turístico
RESTRINGIDO	Ninguno
PROHIBIDO	Comercial 3 y 4 - Institucional 2, 3 y 4 - Portuario 2, 3 y 4
AREA DE OCUPACIÓN	Hasta un 60% del área del lote
AREA Y FRENTE MÍNIMOS	AML.: 600 m2 FM.: 20 m
ALTURA Y NÚMERO DE PISOS	Hasta 2 pisos
AREA DE CONSTRUCCIÓN	Hasta el 130% del área del lote.
ASLAMENTOS	
ANTEJARDÍN	7 m. sobre vías principales y 5 m. sobre vías secundarias
PATIO INTERIOR	Deberán tener 15 m2. Cuadrados de área mínima con 3 m2. Mínimo en el lado menor.
ESTACIONAMIENTOS	Deberá proveerse al menos un cupo privada por cada 30m2 de área construida y un cupo para visitantes por cada cupo privado. El área asignada para tales cupos será parte del espacio privado. En ningún caso podrá ser localizado en espacios públicos.
6 ÁREA MÍNIMA DE ESTABLECIMIENTO	El área mínima construida no podrá ser inferior a 30m2 por establecimiento. Deberán incluirse por lo menos dos unidades sanitarias con ducha, sanitario y lavamanos, o en su defecto una unidad sanitaria y espacio suficiente para vestir de damas y caballeros.

CUADRO REGLAMENTACION PARA LA ACTIVIDAD INSTITUCIONAL

	INSTITUCIONAL 1	INSTITUCIONAL 2
TIPO DE ESTABLECIMIENTO	Establecimientos que prestan servicios de primera necesidad y cobertura local. Considerados de bajo impacto ambiental y urbanístico, no generan tráfico o congestión notoria, no generan ruidos o contaminación y	Establecimientos públicos o privados, de mediano impacto, de cobertura zonal compatibles con el uso residencial.

DECRETO No. 2209- - 2015

18 MAR 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial "ALFA Y OMEGA ubicado "EN SUELO DE EXPANSION URBANA DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS", en cumplimiento de una orden judicial"

	no propician usos complementarios significativos.	
ASISTENCIAL	Puesto de salud, dispensario, sala cunas, centros comunales. Ver Circular No. 2- 2007.	Centro de salud, clínica, ancianato, hogar de paso Ver Circular No. 2- 2007.
EDUCATIVO	Guardería, jardín infantil, educación preescolar	Colegio(Prim-Bach), centro de educ. tecnologico, seminario. SEDES de Instituciones de Educacion Superior, para el desarrollo de programas de educación abierta y a distancia. (Circ. 4-2002)
ADMINISTRATIVO		JAL, embajada, consulado, notaria, curaduría, comisaría de familia, inspección de policía.
CULTURAL		Teatro, auditorio, museo, biblioteca
SEGURIDAD	Puesto de policía, CAI, puesto militar	Subestación o estación militar o de policía, bombero.
CULTO	Capilla, Sala de culto	Iglesia parroquial, sedes de cultos, convento, sala de velación
RECREATIVO	Clubes campestres, parques y zonas verdes de cobertura local.	Centro deportivo y de espectáculos, club social, parque de diversiones, parques y zonas verdes de cobertura zonal
USOS		
PRINCIPAL	Institucional 1	Institucional 2
COMPATIBLE	Residencial – Turístico	Institucional 1, Residencial, Turístico
COMPLEMENTARIO	Comercial 1 – Portuario 1- Institucional 2. Circ. No. 1-2007.	Comercial 1 y 2, Industrial 1 , Portuario 1
RESTRINGIDO	Comercial 2, Industrial 1, Portuario 2 Institucional 3. Circ. No. 1-2007	Industrial 2, Portuario 2 Institucional No. 3. Circ.1-2007
PROHIBIDO	Comercial 3 y 4, Portuario 3 y 4, Industrial 2 y 3	Comercial 3 y 4, Portuario 3 y 4, Industrial 3
AREA LIBRE		
ASISTENCIAL	1 m2 área libre x c/1.50 m2 de área construida	1 m2 área libre x c/1.50 m2 de área construida
EDUCATIVO	1 m2 área libre x c/1.50 m2 de área construida	1 m2 área libre x c/1.50 m2 de área construida

DECRETO No. 2209- - 2015

18 MAR 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial "ALFA Y OMEGA ubicado "EN SUELO DE EXPANSION URBANA DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS", en cumplimiento de una orden judicial"

ADMINISTRATIVO		1 m2 área libre x c/1.50 m2 de área construida
CULTURAL		1 m2 área libre x c/1.50 m2 de área construida
SEGURIDAD	1 m2 área libre x c/1.50 m2 de área construida	1 m2 área libre x c/1.50 m2 de área construida
CULTO	1 m2 área libre x c/1.50 m2 de área construida	1 m2 área libre x c/1.50 m2 de área construida
RECREATIVO	1 m2 área libre x c/1.50 m2 de área construida	1 m2 área libre x c/1.50 m2 de área construida
AREA Y FRENTE MINIMOS		
ASISTENCIAL EDUCATIVO ADMINISTRATIVO CULTURAL SEGURIDAD CULTO RECREATIVO	El lote lo determinará el tamaño del barrio donde se ubique y el tipo de servicio para el cual se destine el inmueble. El uso no se puede ubicar dentro de la vivienda. Deben englobarse predios para construir este tipo de establecimiento. FRENTE MÍNIMO: 12 Mts	El lote lo determinará el tamaño del barrio donde se ubique y el tipo de servicio para el cual se destine el inmueble. El uso no se puede ubicar dentro de la vivienda. Deben englobarse predios para construir este tipo de establecimientos. FRENTE MÍNIMO: 20 Mts
ALTURA MÁXIMA	Según aplicación del área libre e índice de construcción. Para altura superior a 4 pisos, la edificación deberá dotarse de ascensor.	Según aplicación del área libre e índice de construcción. Para altura superior a 4 pisos, la edificación deberá dotarse de ascensor
INDICE DE CONSTRUCCIÓN		
INDICE DE CONSTRCCION		
1 piso	0.6	0.6
2 pisos	1.2	1.2
Hasta 4 pisos		1.8
Para mayores alturas		
ASLAMENTOS	De acuerdo a las exigencias del sistema vial.	De acuerdo a las exigencias del sistema vial.
ANTEJARDIN	7 Metros	10 metros
POSTERIOR		

DECRETO No. 2209- - 415 2015

18 MAR 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial "ALFA Y OMEGA ubicado "EN SUELO DE EXPANSION URBANA DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS", en cumplimiento de una orden judicial"

PATIO INTERIOR		
VOLADIZO		
LATERAL	No requiere en barrios de vivienda tipo A yB. Para el resto, 2.5 M	3.0 mts.
ESTACIONAMIENTOS	Lote debe ser autosuficiente, dentro de sus linderos debe albergar la actividad que se desarrolle, incluidos los espacios de parqueo para empleados y para visitante.	Lote debe ser autosuficiente, dentro de sus linderos debe albergar la actividad que en se desarrolle, incluidos los espacios de parqueo para empleados y para visitante.
ASISTENCIAL	1 por cada 20 m2 de área construida, dentro del area privada y para visitantes 1 por cada 3 cupos privados. 1 por cada 20 m2 de area de ADMINISTRACION. EN ZONAS RESIDENCIALES TIPO A - B (Circ.4-2002) 1 por cada 20 m2 de área de ADMINISTRACION y 1 por cada 150 m2 del resto de área construida diferente a la de administración.aplicable dentro de la actividad residencial tipo C-D y Mixta 2 (Circ.2-2004)..	1 por cada 20 m2 de area construida, dentro del area privada y para visitantes 1 por cada 3 cupos privados. 1 por cada 20 m2 de área de ADMINISTRACION. EN ZONAS RESIDENCIALES TIPO A - B (Circ.4-2002) 1 por cada 20 m2 de área de ADMINISTRACION y 1 por cada 150 m2 del resto de área construida diferente a la de administración.aplicable dentro de la actividad residencial tipo C-D y Mixta 2 (Circ.2-2004)..

DECRETO No. 2209- - 2015

18 MAR 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial "ALFA Y OMEGA ubicado "EN SUELO DE EXPANSION URBANA DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS", en cumplimiento de una orden judicial"

EDUCATIVO	1 por cada 20 m2 de área construida, dentro del área privada y para visitantes 1 por cada 3 cupos privados. 1 por cada 20 m2 de área de ADMINISTRACION. EN ZONAS RESIDENCIALES TIPO A - B (Circ.4-2002) 1 cupo por cada 20 m2 de área de ADMINISTRACION. 1 cupo de estacionamiento por cada 70m2 y fracción del resto del área construida diferente a la administración. De cada 10 cupos de estacionamientos, 1 cupo deberá ser para minusválidos. PARA LA ACTIVIDAD RESID. C-D-MIXTA 2 (Circ.2-2003)	1 por cada 20 m2 de área construida, dentro del área privada y para visitantes 1 por cada 3 cupos privados. 1 por cada 20 m2 de área de ADMINISTRACION. EN ZONAS RESIDENCIALES TIPO A - B (Circ.4-2002) 1 cupo por cada 20 m2 de área de ADMINISTRACION. 1 cupo de estacionamiento por cada 70m2 y fracción del resto del área construida diferente a la administración. De cada 10 cupos de estacionamientos, 1 cupo deberá ser para minusválidos. PARA LA ACTIVIDAD RESID. C-D-MIXTA 2 (Circ.2-2003)
ADMINISTRATIVO	1 por cada 50 M2. O fracción de área construida, y visitantes uno (1) por cada tres (3) oficinas o unidades privadas. Circ No. 2-2004	1 por cada 25 m2 de area construida, dentro del area privada y para visitantes 1 por cada 3 cupos privados. 1 por cada 50 M2. O fracción de área construida, y visitantes uno (1) por cada tres (3) oficinas o unidades privadas. Circ No. 2-2004
CULTURAL	1 por cada 100M2 o fracción de área construida, dentro de actividad residencial tipo A y B. 1 por cada 50M2 o fracción de área construida, dentro de actividad residencial tipo C,D y MIXTA 2. . Circ No. 2-2004	1 por cada 100M2 o fracción de área construida, dentro de actividad residencial tipo A y B. 1 por cada 50M2 o fracción de área construida, dentro de actividad residencial tipo C,D y MIXTA 2. Circ No. 2-2004

DECRETO No. 2209- - 415 2015

18 MAR 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial "ALFA Y OMEGA ubicado "EN SUELO DE EXPANSION URBANA DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS", en cumplimiento de una orden judicial"

SEGURIDAD	1 por cada 25 m2 de área construida, dentro del área privada y para visitantes 1 por cada 3 cupos privados. 1 por cada 50M2 o fracción de área construida dentro del área privada y para visitantes 1 por cada 3 cupos privados (grupo 1 y 2). Circ. No. 2-2004.	1 por cada 25 m2 de área construida, dentro del área privada y para visitantes 1 por cada 3 cupos privados. 1 por cada 50M2 o fracción de área construida dentro del área privada y para visitantes 1 por cada 3 cupos privados (grupo 1 y 2). Circ. No. 2-2004.
CULTO	1 por cada 10 m2 de área construida, dentro del área privada y para visitantes 1 por cada 3 cupos privados. 1 por cada 100M2 o fracción de área construida dentro del área privada y para visitantes 1 por cada 3 cupos dentro de la actividad residencial tipo A y B; 1 por cada 50 M2 de área construida dentro del área privada y para visitantes 1 por cada 3 cupos, dentro de la actividad residencial tipo C,D y mixta2. Circ. No. 2-2004	1 por cada 10 m2 de área construida, dentro del área privada y para visitantes 1 por cada 3 cupos privados. 1 por cada 100M2 o fracción de área construida dentro del área privada y para visitantes 1 por cada 3 cupos dentro de la actividad residencial tipo A y B; 1 por cada 50 M2 de área construida dentro del área privada y para visitantes 1 por cada 3 cupos, dentro de la actividad residencial tipo C,D y mixta2. Circ. No. 2-2004
RECREATIVO	1 por cada 30 m2 del lote y para visitantes 1 por cada 3 cupos privados. 1 por cada 200 M2. O fracción del lote y para visitantes 1 por cada 5 cupos privados. Circ. No.2-2004	1 por cada 30 m2 del lote y para visitantes 1 por cada 3 cupos privados. 1 por cada 200 M2. O fracción del lote y para visitantes 1 por cada 5 cupos privados. Circ. No.2-2004
NIVEL DE PISO	Lotes sin inclinación 0.30 mts de la rasante en el eje de la vía.	Lotes sin inclinación 0.30 mts de la rasante en el eje de la vía.

CUADRO REGLAMENTACION PARA LA ACTIVIDAD MIXTA 2 (M2)

La localización de la actividad Mixta 2 se establecen a lo largo del corredor del sistema vial principal (borde de la Avenida de la Ciénaga de la Virgen, clasificada como una V2A), en cumplimiento del artículo 269 del Decreto 0977 de 2001 y en el sistema de reparto de cargas y beneficios.

DECRETO No. 2209 - - 2015

18 MAR 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial "ALFA Y OMEGA ubicado "EN SUELO DE EXPANSION URBANA DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS", en cumplimiento de una orden judicial"

USOS	ACTIVIDAD MIXTA 2
PRINCIPAL	Institucional 3, Comercial 2
COMPATIBLE	Comercial 1 - Institucional 1 y 2 - Portuario 1 y 2 - Turístico - Residencial.
COMPLEMENTARIO	Institucional 3- Portuario 4
RESTRINGIDO	Institucional 4 y Comercio 3
PROHIBIDO	Industrial 2 y 3 - Portuario 3 - Comercial 4

PARAGRAFO PRIMERA. Dentro de los índices de construcción no se contabilizarán las áreas destinadas a estacionamientos, ubicados en semisótano, sótano y en un piso como máximo, instalaciones mecánicas y puntos fijos..

PARAGRAFO SEGUNDO. Las subdivisiones de los predios que conforman cada una de las etapas de las Unidades de Gestión, se sujetarán al cumplimiento de las dimensiones de áreas y frentes mínimos establecidos en este decreto y deberán contar con frente sobre vía pública vehicular o peatonal y no podrán accederse por zonas verdes y/o comunales.

En el caso de las actividades con uso restringido se sujetará a lo previsto para tal efecto en el Decreto 0977 de 2001.

PARAGRAFO TERCERO. El uso que no haya sido clasificado como principal, compatible, complementario, restringido se entenderá prohibido, de conformidad numeral 8 del artículo 2º del decreto 4065 de 2008; especialmente los usos que comprendan los servicios de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines.

PARAGRAFO CUARTO. En caso de presentarse colindancia entre las áreas, zonas o sectores donde se permitan los usos residencial e institucional educativo con aquellas áreas, zonas o sectores donde se prevea la ubicación de los usos de alto impacto referidos a la prostitución y actividades afines, primarán los usos residencial e institucional y educativo.

ARTÍCULO 33º.: CERRAMIENTOS.-Los cerramientos de los predios se regulan conforme a lo establecido en el decreto 1469 de 2010, y en el artículo 239 del decreto 0977 de 2001. No se permite el cerramiento de las zonas de cesión, controles ambientales y vías públicas, una vez sean entregados al Distrito. En todo caso, el cerramiento definitivo podrá realizarse con cercas vivas, de especies vegetales de la región, para la sostenibilidad y compatibilidad con el medio ambiente.

DECRETO No. 2209 - - 6 2015

18 MAR 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial "ALFA Y OMEGA ubicado "EN SUELO DE EXPANSION URBANA DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS", en cumplimiento de una orden judicial"

PARÁGRAFO: Con la licencia de urbanización y/o construcción se entienden autorizados los cerramientos temporales. Los predios que no hayan adelantado el proceso de urbanización podrán efectuar el cerramiento, siempre y cuando obtengan la correspondiente licencia de cerramiento ante la curaduría urbana y cumplan con las condiciones señaladas en este artículo.

CAPÍTULO II REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

ARTÍCULO 34º. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS APLICADO AL PRESENTE PLAN. Para el presente plan parcial se establece como metodología básica para fijar los aprovechamientos o beneficios potenciales a configurar en cada unidad de gestión la de asignarle a cada lote las cargas urbanísticas de carácter estructurantes y locales que deben asumir para urbanizar los predios cumpliendo con la norma urbanística establecida en el presente decreto.

Las cargas estructurantes generales del Plan se sujetan a lo dispuesto en el artículo 39 de la Ley 388 de 1997, y se identifican en el Plano PF/ 08 y se distribuyen así:

CARGAS DE CARÁCTER ESTRUCTURANTES DEL PLAN

	Cantidad mts 2
PREDIO ALFA (Después de compra de Acucar)	362.292,16
V2A, Avenida de la Ciénaga de la Virgen, Corredor de Transporte Masivo	47.342,54
Borde Canal calicanto (30 mts - res 182 de 1 de marzo 2007, Cardique-)	23.440,43
Via V2E (perfil 15.95 - calzada y anden-)	13.314,55
Afectación Via Perimetral	1.681,06
Zona de Manglar	2.710,10
Total Áreadespués de Cargas estructurantes	273.803,48
	Cantidad mts 2
OMEGA (Después de compra de Acucar)	152.723,97

DECRETO No. 2209- - 61 ^{Ind}
18 MAR 2015 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial "ALFA Y OMEGA ubicado "EN SUELO DE EXPANSION URBANA DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS", en cumplimiento de una orden judicial"

V2A, Avenida de la Ciénaga de la Virgen, Corredor de Transporte Masivo	16.346,73
Borde Canal ChiaMaria Inferior (20 mts - res 182 de 1 de marzo 2007, Cardique-)	10.152,20
Via V2E (perfil 15.95 - calzada y anden-)	8.741,01
Zona de Manglar	2.759,90
Total Área después de Cargas estructurantes	114724,129

CARGAS DE CARÁCTER LOCAL DE CADA UNIDAD DE GESTION SON.:

	Area mts2
PREDIO ALFA	273803,4759
Área para vías	16428,20855
Área para equipamientos	16.428,21
Construcción de equipamientos	8.214,10
Área de zonas verdes	49.284,63
Carga local para Vis- VIP (de acuerdo con lo establecido en el Decreto 075 de 2013Decreto 075 de 2013)	54.760,70
Acueducto y alcantarillado	27,38
Energíaeléctrica	27,38
Total Cargas Locales + cargas de VIP	136.901,74
AREA DESPUES DE CARGAS LOCALES (Mts 2)	136.901,74

	Area mts2
PREDIO OMEGA	114724,1288
Area para vías	6883,448
Area para equipamientos	6.883,45

DECRETO No. 2209--4 2015
18 MAR 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial "ALFA Y OMEGA ubicado "EN SUELO DE EXPANSION URBANA DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS", en cumplimiento de una orden judicial"

construcción de equipamientos	3.441,72
Área de zonas verdes	20.650,34
Carga local para Vis- VIP (de acuerdo con lo establecido en el Decreto 075 de 2013)	22.944,83
Acueducto y alcantarillado	11,472
Energíaeléctrica	11,472
Total Cargas Locales + cargas de VIP	57362,064
AREA DESPUES DE CARGAS LOCALES (Mts 2)	57362,064

PARAGRAFO. De conformidad con artículo 3º del Decreto 075 de 2013 para todos los efectos, la obligación de destinar suelo útil para VIS o VIP se considerará como una carga urbanística local.

ARTÍCULO 35º: ASUNCION DE CARGAS: De conformidad con lo señalado en el Decreto 0977 de 2001 y la resolución 1687 de 2014 expedida por Cardique, las cargas generales y las cargas locales generadas por el plan parcial, se encuentran establecidas en el Plano Asignación de Cargas (Plano PF 8), según el Cuadro señalado en el artículo 28 y en el Documento Técnico de Soporte del presente Decreto.

ARTÍCULO 36º. . MODIFICACION Y AJUSTES AL REPARTO. El Distrito de Cartagena, a través de la Secretaria de Planeación Distrital, podrá revisar y ajustar el reparto equitativo de las cargas y beneficios con base en estudios técnicos que ameriten dicha revisión. Si esta revisión y ajuste modifican el presente Decreto deberá acogerse a lo establecido al parágrafo 4º del artículo 180 del Decreto-Ley 019 de 2012 o a las normas que lo modifiquen o complementen.

ARTÍCULO 37º.: NORMAS BASICAS. El procedimiento de urbanización que adelanten en las Unidades de Gestión que componen el plan parcial a partir de cualquiera de las modalidades establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial deberá cumplir con lo siguiente:

Los nuevos desarrollos generados a partir de la edificabilidad y usos señalados en el presente plan deberán cumplir con la totalidad de las normatividad básica constructiva dispuesta para cada una de las tipologías señaladas en el Cuadro de reglamentación específica de este decreto para las actividades a desarrollar en cada proyecto constructivo.

ARTICULO 38º.: EXIGENCIAS DE ESPACIO PÚBLICO. En el diseño de la Unidades de gestión y/o Unidades de Actuaciones Urbanísticas se establecerán, los porcentajes en

DECRETO No. 2209 - - 415 2015

18 MAR 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial "ALFA Y OMEGA ubicado "EN SUELO DE EXPANSION URBANA DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS", en cumplimiento de una orden judicial"

espacio públicos como parqueaderos, áreas comunes, vías, zonas verdes, parques y demás equipamientos complementarios a la actividad residencial.

TÍTULO IV MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN, PROGRAMA DE EJECUCIÓN.

CAPÍTULO I ACCIONES URBANISTICAS Y LICENCIAS

ARTÍCULO 39°. : TRÁMITE PARA REALIZAR LA EDIFICABILIDAD PERMITIDA POR EL PLAN. LICENCIAS DE URBANISMO Y CONSTRUCCIÓN: Los propietarios de los inmuebles ubicados en la unidad de gestión deberán obtener una licencia de urbanización única para toda el área correspondiente a la unidad, según el diseño urbanístico aprobado por la Secretaría de Planeación como lo establece el inciso 3° del artículo 13 del presente decreto. En esta licencia se señalará, la forma en que se dará cumplimiento a la totalidad de las obligaciones urbanísticas, los aprovechamientos que se utilizarán en los desarrollos constructivos y las etapas en que se desarrollará la unidad, de acuerdo con este decreto.

Para la aprobación de las etapas en que se desarrollará la Unidad de Gestión, se deberá garantizar en cada una de ellas la prestación inmediata de los servicios públicos domiciliarios, los accesos vehiculares y el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas que le corresponden a la etapa. En los planos que se presenten ante la autoridad competente, para la correspondiente Unidad de Gestión, se determinará el tramo de vía que se ejecutará en cada etapa constructiva, garantizando la accesibilidad continuidad de cada etapa y la construcción de la totalidad de la vía que le corresponde a la Unidad de Gestión. Cada etapa podrá obtener una licencia de construcción independiente.

En el evento que la licencia de construcción se realice por etapas, cada una de estas deberá ser autosuficiente y las obligaciones urbanísticas por adecuación de vías y áreas verdes recreacionales y equipamientos, y por construcción de equipamientos, deberán ser entregadas en la etapa respectiva y no podrán ser prorrogables a etapas posteriores de la ejecución del proyecto.

Los lineamientos específicos que deben ser tenidos en cuenta para las diferentes sesiones públicas (en suelo y adecuaciones) que deban ser realizadas serán los establecidos en el decreto 1469 de 2010.

DECRETO No. 2.209 - - 2015

18 MAR 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial "ALFA Y OMEGA ubicado "EN SUELO DE EXPANSION URBANA DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS", en cumplimiento de una orden judicial"

Las áreas a ceder deberán cumplir además de las disposiciones previstas en este decreto, con las disposiciones contenidas en el Decreto 0977 de 2001, el Acuerdo 033 de 2007 y demás normas concordantes y complementarias que no les sean contrarias.

ARTÍCULO 40°. SIMULACION URBANISTICO – FINANCIERA.ASIGNACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE CARGAS Y DE BENEFICIOS. De acuerdo con las áreas destinadas a cargas urbanísticas y sus valores a la construcción material de las infraestructuras incluidas a cada una de ellas, se establece una valoración en puntos de cargas urbanísticas, tomando como unidad de medida del punto \$ 100.000 pesos el punto de aporte a carga, esto es, un punto por cada cien mil pesos invertidos en cargas urbanísticas.

Para valorar los aportes a construcción de vías y canales en todo el plan parcial y específicamente en cada unidad de actuación se han tomado los metros cuadrados involucrados en cada carga, posteriormente se han valorado en pesos y después se han llevado a puntos de carga, a partir del convertidor antes mencionado.

Con relación a los costos directos de este plan parcial por unidad de actuación urbanística, se relacionan de acuerdo a costos actualizados del IPC de la construcción así:

Costos Total del Plan Parcial Alfa y Omega en cargas estructurantes.

	Valor unitario	Valor total
PREDIO ALFA (Después de compra de Acucar)		
V2A, Avenida de la Ciénaga de la Virgen, Corredor de Transporte Masivo	50.000,00	2.367.126.850,00
Borde Canal calicanto (30 mts - res 182 de 1 de marzo 2007, Cardique-)	50.000,00	1.172.021.630,00
Vía V2E (perfil 15.95 - calzada y anden-)	50.000,00	665.727.620,00
Afectación Vía Perimetral	50.000,00	84.053.000,00
Zona de Manglar	50.000,00	137.995.000,00
Total Área después de Cargas estructurantes		\$4.426.924.100,00
	Valor unitario	Valor total
OMEGA (Después de compra de Acucar)		

DECRETO No. **2209-2015**

18 MAR 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial "ALFA Y OMEGA ubicado "EN SUELO DE EXPANSION URBANA DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS", en cumplimiento de una orden judicial"

V2A, Avenida de la Ciénaga de la Virgen, Corredor de Transporte Masivo	50.000,00	817.336.515,00
Borde Canal ChiaMaria Inferior (20 mts - res 182 de 1 de marzo 2007, Cardique-)	50.000,00	507.610.170,00
Vía V2E (perfil 15.95 - calzada y anden-)	50.000,00	437.050.480,00
Zona de Manglar	50.000,00	137.995.000,00
Total Área después de Cargas estructurantes		\$1.899.992.165,00

ARTÍCULO 41º. CARGAS LOCALES: Corresponden a cesiones del plan parcial las siguientes:

1. Vías locales,
2. Área para equipamientos,
3. Construcción de equipamientos,
4. Zonas verdes y servicios públicos.

	Valor unitario	de	Valor total
PREDIO ALFA			
Área para vías	150.000,00		2.464.231.283,10
Área para equipamientos	50.000,00		821.410.427,70
construcción de equipamientos	400.000,00		3.285.641.710,80
Área de zonas verdes	90.000,00		4.928.462.566,20
Carga local para VIS y VIP (Decreto 075)	50.000,00		2.738.034.759,00
Acueducto y alcantarillado	180.000.000,00		4.928.462.566,20
Energía eléctrica	178.000.000,00		4.873.701.871,02
Total Cargas Locales + cargas de VIS O VIP			14.237.780.746,80
AREA DESPUES DE CARGAS LOCALES (Mts 2)			

DECRETO No. 2209--4 2015

18 MAR 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial "ALFA Y OMEGA ubicado "EN SUELO DE EXPANSION URBANA DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS", en cumplimiento de una orden judicial"

	Valor unitario	de	Valor total
OMEGA			
Área para vías	150.000,00		1.032.517.159,20
Área para equipamientos	50.000,00		344.172.386,40
construcción de equipamientos	400.000,00		1.376.689.545,60
Área de zonas verdes	90.000,00		1.858.530.886,56
Carga local para VIS y VIP (Decreto 075)	50.000,00		1.147.241.288,00
Acueducto y alcantarillado	180.000.000,00		2.065.034.318,40
Energía eléctrica	178.000.000,00		2.042.089.492,64
Total Cargas Locales + cargas de VIS O VIP			9.866.275.076,80
AREA DESPUES DE CARGAS LOCALES (Mts 2)			

ARTÍCULO 42º. BENEFICIOS: Para los efectos del presente decreto, entiendase por beneficios urbanísticos aquellos establecidos para el aprovechamiento del suelo asignados por el Plan, entendiendo por tales los metros cuadrados de edificación autorizados, de conformidad con los usos previstos en el mismo. El cálculo bruto del beneficio, se hace mediante la valoración de la carga local a precios de mercado actual, descontándolo al beneficio que se obtiene de la venta de las zonas privadas, así:

INDICE BASICO DE APROVECHAMIENTO				
VIVIENDA	OCUPACION	ALTURA	4	
	= 70%	PISO		
MIXTA	OCUPACION	ALTURA	2	
	= 55%	PISO		
COMERCIO 1	OCUPACION=	ALTURA	1	
	50%	PISO		
PREDIO				
ALFA				
136901,7414				

DECRETO No. 2209 - - 2015

18 MAR 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial "ALFA Y OMEGA ubicado "EN SUELO DE EXPANSION URBANA DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS", en cumplimiento de una orden judicial"

	M TS2 TERRENO	AREA CONSTRUIDA MTS2/UNIDAD	VALOR MTS2/UNIDAD	TOTAL	COSTO TOTAL DE LA UNIDAD	COSTO DE LA CONSTRUCCION	TOTAL BENEFICIO
VIVIENDA	95831,22	4472,12	83.160.000,00	371.901.785.245,45	77.338.800,00	345.868.660.278,27	26.033.124.967,18
MIXTO 2	27380,34759	28749,36	1.500.000,00	43.124.047.454,25	550.000,00	15.812.150.733,23	27.311.896.721,03
COMERCIO 2	13690,1738	6845,09	1.000.000,00	6.845.086.897,50	500.000,00	3.422.543.448,75	3.422.543.448,75
							56.767.565.136,96

PREDIO OMEGA 57362,06576							
	M TS2 TERRENO	AREA CONSTRUIDA MTS2/UNIDAD	VALOR MTS2/UNIDAD	TOTAL	COSTO TOTAL DE LA UNIDAD	COSTO DE LA CONSTRUCCION	TOTAL BENEFICIO
VIVIENDA	34417,24	1.608,14	83.160.000,00	133.566.419.714,11	77.338.800,00	124.216.770.334,12	9.349.649.379,99
MIXTO 2	17208,61932	12.906,46	1.500.000,00	19.359.696.735,00	550.000,00	7.098.555.469,50	12.261.141.265,50
COMERCIO 2	5736,20644	2.581,29	1.000.000,00	2.581.292.898,00	500.000,00	1.290.646.449,00	1.290.646.449,00
							22.901.437.094,49

ARTICULO 43º: ASUNCION DE CARGAS ADICIONALES. Para acceder a beneficios adicionales en metros cuadrados construidos que se establecen para la actividad comercial 2 y mixta 2 y Unidades de vivienda para el caso de la residencial VIS, se pueden asumir voluntariamente las cargas para la construcción de los sistemas estructurantes o cargas estructurantes del plan, que se discriminan en el Documento Técnico de Soporte.

Para acceder a los beneficios adicionales de que trata el presente decreto se seguirá lo establecido en la siguiente tabla de equivalencias así:

Para el cálculo de los beneficios adicionales y la asunción de cargas estructurantes se consagra una relación 1 punto de vivienda (una unidad de vivienda) = 1'800,000 para cargas estructurantes

Para el cálculo de los beneficios adicionales y la asunción de cargas estructurantes se estipula una relación 1 punto de Mixto 2 (1 mts2) = 285500 para cargas estructurantes

DECRETO No. 2209--4 2015

18 MAR 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial "ALFA Y OMEGA ubicado "EN SUELO DE EXPANSION URBANA DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS", en cumplimiento de una orden judicial"

Para el cálculo de los beneficios adicionales y la asunción de cargas estructurantes se estipula una relación 1 punto de comercio 2 (1 mts2) = 150000 para cargas estructurantes

PARAGRAFO PRIMERO. La tabla de equivalencia de que trata el presente artículo discrimina por cada uno de los usos y actividades permitidas la cantidad de aportes que deben hacer por cada una de las unidades de medida, con las cuales se desarrollas cada una de ellas, teniendo en cuenta que la construcción de las cargas estructurantes está tasada en aproximadamente sesenta (70) mil millones de pesos, de acuerdo con la siguiente proyección:

CONSTRUCCION DE CARGAS ESTRUCTURANTES

	Cantidad mts 2	Valor unitario	Valor total
PREDIO ALFA (Despues de compra de Acucar)			
V2A, Avenida de la Ciénaga de la Virgen, Corredor de Transporte Masivo	47.342,54	800.000,00	37.874.029.600,00
Borde Canal calicanto (30 mts - res 182 de 1 de marzo 2007, Cardique-)	23.440,43	85.000,00	1.992.436.771,00
Via V2E (perfil 15.95 - calzada y anden-)	13.314,55	300.000,00	3.994.365.720,00
Total Área después de Cargas estructurantes			43.860.832.091,00
	Cantidad mts 2	Valor unitario	Valor total
OMEGA (Después de compra de Acucar)			
V2A, Avenida de la Ciénaga de la Virgen, Corredor de Transporte Masivo	16.346,73	800.000,00	13.077.384.240,00
Borde Canal ChiaMaria Inferior (20 mts - res 182 de 1 de marzo 2007, Cardique-)	10.152,20	85.000,00	862.937.289,00
Via V2E (perfil 15.95 - calzada y anden-)	8.741,01	300.000,00	2.622.302.880,00

DECRETO No. 2209- - 2015

18 MAR 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial "ALFA Y OMEGA ubicado "EN SUELO DE EXPANSION URBANA DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS", en cumplimiento de una orden judicial"

Total Área después de Cargas estructurantes			16.562.624.409,00
---	--	--	-------------------

TOTAL CONSTRUCCION DE CARGAS ESTRUCTURANTES		60.423.456.500,00
---	--	-------------------

PARAGRAFO SEGUNDO. El sistema de asunción de cargas de que trata el presente artículo permite que por cada piso adicional que se pretenda construir en toda el área construible, se generen aportes equivalentes a 11% del valor total, conforme a lo establecido en el Documento Técnico de Soporte de que trata el artículo 3 del presente Decreto..

ARTÍCULO 44°. Plusvalía. Los predios objeto de este instrumento de gestión, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial están afectados por plusvalía por la incorporación de suelo rural a suelo de expansión, en los términos que define el Plano PF 11.

La liquidación del efecto plusvalía, se sujeta a lo dispuesto en el decreto distrital 0583 de 2008.

Corresponde a la Secretaria de Hacienda Distrital su cobro en los términos de las normas distritales pertinentes, el artículo 9° del Decreto 4065 de 2008 y el artículo 181 del Decreto-Ley 019 de 2012, modificada por el artículo 83 de la ley 388 de 1997.

TITULO V

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

CAPITULO I

ARTÍCULO 45°. SUELOS DE PROTECCION: En el área delimitada del Plan se identificaron suelos de protección ambiental que se identifican en la Resolución 182 de 2007 y 1824 de 2014 emanada de la Corporación Autónoma Regional del Dique- CARDIQUE. No se identificaron Bienes de Interés Cultural, ni arqueológico que proteger en el área de delimitación del Plan Parcial.

CAPÍTULO II GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL

DECRETO No. 2209- - 2015

18 MAR 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial "ALFA Y OMEGA ubicado "EN SUELO DE EXPANSION URBANA DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS", en cumplimiento de una orden judicial"

ARTÍCULO 46°. GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL. El presente plan parcial, se adopta en cumplimiento de una orden judicial por lo que el desarrollo de su gestión corresponde al propietario de los predios de acuerdo con lo dispuesto en el presente Decreto, el Documento Técnico de Soporte, la Cartografía, y las sujeciones ambientales señaladas por la autoridad ambiental competente, quien podrán delegarla en particulares o constituir cualquier tipo de sociedad o asociación que asuma la responsabilidad de ejecutar las obras y proyectos en los términos previstos en este Decreto.

ARTÍCULO 47°. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Las unidades de gestión delimitadas en el artículo 13 del presente Decreto, podrán constituirse en Unidades de Actuación Urbanística en los términos de la Ley 388 de 1997, 2181 de 2006 y 4300 de 2007.

ARTÍCULO 48°. SEGUIMIENTO. La Secretaría de Planeación Distrital, le corresponderá realizar el seguimiento y apoyo al desarrollo adecuado del presente plan parcial y para tal efecto será la dependencia responsable de velar por el cumplimiento de las normas contenidas en este Decreto.

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

ARTÍCULO 49°. CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN. El Cronograma de ejecución del plan será incorporado a este acto administrativo una vez se inicie el trámite para desarrollar cualquiera Unidad de Gestión o sus etapas el cual deberá ser radicado ante la Secretaría de Planeación del Distrito, para los efectos señalados en el artículo anterior.

TITULO VI. DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 50°. AUTORIZACIONES AMBIENTALES: Los desarrollos e intervenciones que se ejecuten al interior del área de planificación de la unidad de gestión y/o actuación urbanística, además de cumplir con los lineamientos ambientales señalados en este decreto, también deberá cumplir lo establecido en la Resolución No176 del 2008, el Plan de Ordenamiento de la Cuenca de la Ciénaga de la Virgen y la Resolución 1824 de 2014. En

DECRETO No. 2209 - - 2015

18 MAR 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial "ALFA Y OMEGA ubicado "EN SUELO DE EXPANSION URBANA DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS", en cumplimiento de una orden judicial"

todo caso, se tendrá en cuenta lo dispuesto en el Decreto 2820 de 2010 o la norma que la modifique o sustituya.

PARAGRAFO: En todo caso, deberán atender lo señalado en la Ley 99 de 1993, el Código de Recursos Naturales y demás normatividad que la modifique, desarrolle y complemente.

ARTÍCULO 51º. LICENCIA DE INTERVENCIÓN U OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO:

Las obras a ejecutar en la zona de qué trata el presente plan que se encuentren en el espacio público no requerirán de la respectiva licencia de intervención u ocupación del espacio público, incluyendo aquellas que permitan conectar las vías aprobadas en la licencia de urbanización con los demás vías o espacios públicos existentes de propiedad del Distrito, tal como lo dispone el artículo 30 del Decreto 2181 de 2006

ARTÍCULO 52º. REMISIÓN PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL: Los aspectos no regulados en el presente decreto se sujetaran a lo establecida en el Decreto 0977 de 2001 y Acuerdo 033 De 2007.

ARTÍCULO 53º. El ajuste del presente plan, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario.

PARÁGRAFO. El plan parcial podrá ajustarse en los términos del párrafo 4º del artículo 180 del Decreto 019 de 2012, o la norma que lo modifique, sustituya o desarrolle.

ARTÍCULO 54º. Las autoridades ante las cuales se deban adelantar trámites urbanísticos con posterioridad a la adopción del plan parcial estarán obligadas a emitir sus conceptos o permisos con base en lo aprobado en el plan parcial y en su documento técnico de soporte. En todo caso, desde la aprobación del plan parcial se deberán tener definidos y resueltos todos los impactos de la operación sin que se requiera para su ejecución o desarrollo la aprobación de instrumentos de planificación complementarios.

ARTÍCULO 54º. LICENCIAS: La solicitud y expedición de licencias se regirá por las normas vigentes señaladas en este Decreto, en lo pertinente en el Plan de Ordenamiento Territorial y en el Decreto 1469 de 2010.



DECRETO No. 2209- - 4 2015

18 MAR 2015

"Por el cual se adopta el plan parcial "ALFA Y OMEGA" ubicado "EN SUELO DE EXPANSION URBANA DEL D.T. Y C. DE CARTAGENA DE INDIAS", en cumplimiento de una orden judicial"

ARTÍCULO 55°. COMUNICACIONES. Comuníquese el presente decreto a la Fiscalía Seccional 14 de Cartagena y a los propietarios de los predios identificados como "Alfa y Omega", para efectos del cumplimiento de la orden judicial.

ARTICULO 56°. VIGENCIAS Y DEROGATORIA. El presente Decreto rige a partir de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

La vigencia del presente plan será de cincuenta (50) años y no se alterará por el hecho de que se modifique el Plan de Ordenamiento Territorial, salvo que los propietarios de los predios se acojan, por escrito a la nueva reglamentación.

PUBLIQUESE Y CUMPLASE

Dado en Cartagena a los _____ de 2015

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

Vo.Bo. **JAIME RAMIREZ PINERES**
Jefe Oficina Asesora Jurídica.

Vo.Bo. **Dolly González Espinosa**
Secretaría de Planeación Distrital

Proyectó:

Sara Luna Rodríguez
Asesores Jurídicos Externos
Secretaría de Planeación

Ana Carolina Galvanilvan Castro
Arquitectos Especialistas
Secretaría de Planeación

Francisco Castillo
Biólogo
Secretaría de Planeación

Secretaría de Planeación Distrital

Sector Chambacú, Edificio Inteligente - Mezzanine 101 Carrera 13B No. 26-78

ESTE DOCUMENTO ES PROPIEDAD DE LA ALCALDÍA DE CARTAGENA DE INDIAS D.T. Y C. PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN POR CUALQUIER MEDIO, SIN AUTORIZACIÓN ESCRITA DEL REPRESENTANTE LEGAL DE LA ENTIDAD.

Página de 64