



ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL
(ARTÍCULO 2.2.6.5.2.3 DEL DECRETO 1077 DE 2015)

PROCESO DE LEGALIZACIÓN
URBANÍSTICA DEL ASENTAMIENTO
ARROZ BARATO

CARTAGENA DE INDIAS D.T. Y C.

OCTUBRE – 2024



PROFESIONALES PARTICIPANTES

NOMBRE	PERFIL	COMPONENTE
CLAUDIA LOPEZ MARIZ	ARQUITECTA – MAGISTER EN PLANIFICACIÓN TERRITORIAL Y GESTIÓN AMBIENTAL	COMPONENTE NORMATIVO
CAMILO ANDRÉS SUÁREZ REYES	ARQUITECTO – ESPECIALISTA EN GESTIÓN Y PLANIFICACIÓN TERRITORIAL	VIVIENDA
ESTEFANIA NAVARRO MONTERROZA	INGENIERA AMBIENTAL	CARTOGRAFÍA
GERMAN ANGEL GONZALEZ TORRES	ABOGADO – ESPECIALISTA EN DERECHO AMBIENTAL, TERRITORIAL Y URBANÍSTICO	NORMA URBANISTICA
JOSEFINA SAMPAYO ANAYA	ARQUITECTA	MOVILIDAD
JULIANA LEÓN	TRABAJADORA SOCIAL	ENLACE CON COMUNIDAD
HEINAR NARVAEZ GAVIRIA	INGENIERO QUÍMICO – POSGRADO EN OCEANOGRAFÍA	CARTOGRAFÍA
LILIA HERRERA CERVANTES	INGENIERA AMBIENTAL	RIESGOS
NELY ALVAREZ CARDENAS	ARQUITECTA – MAGISTER EN DISEÑO URBANO	EQUIPAMIENTOS
NICOLÁS TUÑÓN BOLAÑO	ARQUITECTO	ESPACIO PUBLICO
RAMIRO ELIECER MALDONADO MARIMON	INGENIERO AMBIENTAL – MAGISTER EN DESARROLLO Y AMBIENTE	AMBIENTAL

COORDINADORES

NOMBRE	CARGO
RICARDO DAZA	PROFESIONAL ESPECIALIZADO – SECRETARIA DE PLANEACIÓN
SANDRA BACCA PIÑEROS	PROFESIONAL ESPECIALIZADO – SECRETARIA DE PLANEACIÓN



INTRODUCCIÓN

La Constitución Política de Colombia establece como fin del Estado en su artículo 51, que todos los colombianos tienen derecho a una vivienda en condiciones dignas, por lo que la Administración Distrital no puede ser indiferente ante el déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda, materializando condiciones de pobreza y necesidades básicas insatisfechas.

La legalización urbanística entendida como el acto mediante el cual se formaliza la inclusión de un asentamiento de origen informal a la planificación territorial del Distrito, encuentra su origen normativo en el artículo 48 de la Ley 9ª de 1989, en el cual se indicó que los concejos municipales podrán delegar en los alcaldes la legalización de las urbanizaciones constituidas por viviendas de interés social, añadiendo que la legalización implicará la incorporación al perímetro urbano o de servicios y la regularización urbanística del asentamiento humano.

El Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio ha reglamentado el mejoramiento de las condiciones de vivienda y hábitat en el país y el proceso de legalización urbanística, la cual ha sido compilada en el Decreto 1077 de 2015 *Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio*. La norma precitada en su artículo 2.2.6.5.1.1. y siguientes compila el procedimiento y define la legalización urbanística como:

*“(...) el proceso mediante el cual la administración municipal, distrital o del Departamento Archipiélago de San Andrés, Providencia y Santa Catalina **reconoce**, si a ello hubiere lugar, **la existencia de un asentamiento humano con condiciones de precariedad y de origen informal**, conformado por viviendas de interés social y usos complementarios que la soportan, que se ha constituido sin licencia de urbanización previo a su desarrollo o que aun cuando la obtuvo, ésta no se ejecutó. (...)*

*La legalización urbanística **no contempla el reconocimiento de los derechos de propiedad** en favor de eventuales poseedores, **ni la titulación** de los predios ocupados por el asentamiento humano.*

El acto administrativo mediante el cual se aprueba la legalización hará las veces de licencia de urbanización, con base en el cual se tramitarán las licencias de construcción de los predios incluidos en la legalización o el reconocimiento de las edificaciones existentes.” (Negrita fuera de texto)

La Ley 2044 de 2020 estableció la obligación de los municipios y distritos de iniciar los procesos de legalización y regularización urbanística de los asentamientos humanos, que permitan reconocerlos como barrios legalmente constituidos, y que corresponde al gobierno nacional reglamentar el proceso que aplicarán las entidades territoriales en el marco de la legalización y regularización urbanística.

El Decreto 149 de 2020, *“Por medio del cual se reglamentan los artículos [276](#) y [277](#) de la Ley 1955 de 2019, el artículo [41](#) de la Ley 1537 de 2012 y se modifica el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con la transferencia de bienes inmuebles fiscales y la legalización urbanística de asentamientos humanos”*, actualizó el procedimiento y señaló las competencias específicas tanto para la autoridad competente de la legalización, como para la Oficina de Planeación Distrital o la entidad que hiciera sus veces, con el fin de facilitar su implementación.



En el ámbito Distrital, mediante el Acuerdo 031 del 19 de junio de 1991, se creó el Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana de Cartagena – CORVIVIENDA, como una entidad descentralizada del nivel distrital, organizada como establecimiento público dotado de personería jurídica, autonomía administrativa y financiera y patrimonio independiente, cuyo objetivo principal es el desarrollo de las políticas de vivienda de interés social en las áreas urbanas y rurales, aplicar la reforma urbana en los términos previstos por la ley 9ª de 1989 y promover las organizaciones populares.

En el literal ‘e’ del artículo 6to del mencionado Acuerdo 031 de 1991, se le otorgó a CORVIVIENDA la función de *“Implementar la legalización y titulación de los barrios subnormales”*.

Posteriormente el Decreto 0304 del 19 de mayo de 2003 *“Por el cual se establece la ESTRUCTURA GENERAL DE LA ALCALDÍA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS D. T. Y C., los objetivos y funciones de cada una de sus dependencias”*, determinó que, dentro de las funciones de la División de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial adscrita a la Secretaría de Planeación, estarían las Siguietes funciones:

“ARTÍCULO 9. OBJETIVO Y FUNCIONES DE LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN:

(...)

FUNCIONES DE LA DIVISIÓN DE DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL.

- Participar en la realización de los estudios y proyectar los actos que contengan los instrumentos de gestión y las acciones urbanísticas del Plan de ordenamiento Territorial y realizar su seguimiento y evaluación.*
- Participar en la definición de las normas urbanísticas del distrito.”*

Por último, el Decreto 1701 de 2015, *“Por medio del cual se modifica el Manual de Funciones del Distrito,”* asignó a la División de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial de la Secretaría de Planeación, la función de *“Proyectar documentos y adelantar las diligencias preliminares para la legalización de urbanizaciones, barrios o construcciones.*

La Secretaría de Planeación Distrital adelantó todas las acciones técnicas, jurídicas, sociales y administrativas en la etapa de trámite para presentar el presente estudio urbanístico final del asentamiento Arroz Barato, desarrollo que se encuentra en el área de influencia de la zona industrial de la ciudad de Cartagena de Indias. Con la legalización urbanística se pretende dotar al territorio de reglamentación urbanística y trazar proyectos que atiendan las demandas de equipamientos y servicios de infraestructura que se ajusten a las dinámicas urbanas y a las necesidades de la comunidad y del territorio.

CAMILO REY SABOGAL

Secretario de Planeación Distrital



CONTENIDO

1. ANTECEDENTES	6
2. CONDICIONES GENERALES	8
3. ANÁLISIS POR COMPONENTES.....	17
3.1. PROTECCIÓN AMBIENTAL.....	17
3.2. ZONAS DE AMENAZA Y GESTIÓN DEL RIESGO	23
3.3. SERVICIOS PÚBLICOS	27
3.4. ESPACIO PÚBLICO	32
3.5. COMPONENTE DE MOVILIDAD.....	40
3.6. EQUIPAMIENTOS	61
3.7. COMPONENTE DE VIVIENDA.....	69
3.8. COMPONENTE NORMATIVO.....	81
3.9. PROGRAMAS, OPERACIONES Y PROYECTOS ESTRUCTURANTES:.....	90
4. OBLIGACIONES RESULTANTES DEL PROCESO DE LEGALIZACIÓN.....	93
5. PLANO DE LA PROPUESTA.....	96
ANEXOS.....	97



1. ANTECEDENTES

1.1 Inicio del Proceso de Legalización Urbanística.

La solicitud de inicio del proceso de legalización urbanística de Arroz Barato fue presentada por parte del Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana - CORVIVIENDA- el pasado 20 de noviembre del 2023; una vez revisados los documentos y expedientes que soportan la solicitud, esta Secretaría expide la Resolución No 9103 del 28 de diciembre del 2023 *“Por medio de la cual se declara procedente y se da inicio al proceso de legalización urbanística del asentamiento humano denominado “Arroz Barato”, ubicado en la localidad Industrial y de la Bahía del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias”*.

Conforme a la solicitud de Legalización Urbanística de Arroz Barato allegada a la Secretaría, y de acuerdo con las competencias, se realizó el estudio urbanístico final, a partir de los lineamientos normativos contenidos en el Decreto 0977 de 2001 *“Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias”*, y la realidad del territorio consolidado, con los documentos que lo describen, y se tuvieron en cuenta las normas de las diferentes escalas territoriales que reglamentan la legalización urbanística de asentamientos.

El día 30 de agosto fue publicada la propuesta de Estudio Urbanístico final del asentamiento Arroz Barato, con el fin de dar a conocer las condiciones urbanísticas y la reglamentación aplicable una vez legalizado el asentamiento, a través de la página web oficial de la entidad (<http://planeacion.cartagena.gov.co>). Lo anterior, para que dentro de los 10 días hábiles siguientes, se recibieran objeciones o recomendaciones al mismo.

Como consecuencia de lo anterior, tres (3) personas presentaron formalmente objeciones y/o inquietudes de la siguiente manera:

- Mediante documento con radicado No. EXT-AMC-24-0115727 del 4 de septiembre de 2024, el señor Marcial De Jesús Hormiga Downs identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 1.047.486.808, solicita la revocatoria inmediata de la designación como espacio público al lote 45 de la manzana 18 del estudio urbanístico final.
- Mediante documento con radicado No. EXT-AMC-24-0115730 del 4 de septiembre de 2024, la señora Olga Cecilia Hormiga Downs identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 1.047.474.884, solicita la revocatoria inmediata de la designación como espacio público al lote 44 de la manzana 18 del estudio urbanístico final.



- Mediante documento con radicado No. EXT-AMC-24-0119279 del 11 de septiembre de 2024, el señor Luis Felipe Mendoza Flórez identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 1.069.466.096, solicita la revocatoria inmediata de la designación como espacio público al lote 6 de la manzana 16 del estudio urbanístico final.

Adicionalmente, el día 23 de septiembre de 2024 se realizó una mesa de trabajo en la Institución Educativa San Francisco de Asís de Arroz Barato con el objetivo de aclarar dudas e inquietudes con relación al estudio urbanístico final, por parte de vecinos del asentamiento que se acercaron físicamente a la entidad el 16 de septiembre de 2024 con el objeto de conocer el contenido y alcance del Estudio Urbanístico y de qué forma afecta los predios que habitan o poseen.

Una vez recibidas y estudiadas las sugerencias y objeciones presentadas, se adopta la siguiente propuesta de Estudio Urbanístico Final, en la cual se tienen en cuenta dichas objeciones y solicitudes, a fin de garantizar el éxito del proceso y el principio de primacía del bien general por encima del particular, de conformidad con los componentes que se indican a continuación:



2. CONDICIONES GENERALES

2.1 Localización

El asentamiento humano de origen informal auto denominado por los moradores como Arroz Barato, se encuentra ubicado al sureste del Distrito de Cartagena de Indias, en la Localidad Industrial y de La Bahía, Unidad Comunera de Gobierno No.11, cuyo código postal corresponde al No. 130013.

2.2 Delimitación del polígono objeto de legalización

El polígono objeto de legalización está referenciado con las siguientes coordenadas:

Tabla 1. Cuadro de Coordenadas Geográficas Magna Sirgas del Polígono Objeto de Legalización – Arroz Barato.

ID	Oeste	Norte	Longitud	Latitud
1	4726993.449	2703369.698	-75.49405178	10.35542225
2	4726938.762	2703379.456	-75.49455174	10.35550658
3	4726889.84	2703391.594	-75.49499924	10.35561284
4	4726895.432	2703406.485	-75.49494926	10.35574784
5	4726898.086	2703413.56	-75.49492553	10.35581198
6	4726903.526	2703425.32	-75.49487671	10.35591867
7	4726906.92	2703432.657	-75.49484625	10.35598523
8	4726910.834	2703441.227	-75.49481113	10.35606297
9	4726918.94	2703459.998	-75.49473846	10.35623322
10	4726926.254	2703477.099	-75.49467291	10.35638833
11	4726931.336	2703489.216	-75.49462738	10.35649822
12	4726939.646	2703507.32	-75.49455282	10.35666245
13	4726943.616	2703512.724	-75.49451695	10.35671158
14	4726949.25	2703520.973	-75.49446611	10.35678655
15	4726953.398	2703528.364	-75.49442877	10.35685365
16	4726959.52	2703540.585	-75.49437375	10.35696456
17	4726986.87	2703528.52	-75.49412319	10.35685743
18	4727053.564	2703507.83	-75.49351283	10.35667513
19	4727056.347	2703506.538	-75.49348733	10.35666365
20	4727069.293	2703529.715	-75.49337079	10.35687407
21	4727080.961	2703550.006	-75.49326572	10.35705831
22	4727087.492	2703558.23	-75.49320669	10.35713311
23	4727094.376	2703568.676	-75.49314459	10.35722803
24	4727116.36	2703600.94	-75.49294618	10.35752123
25	4727137.265	2703633.989	-75.49275769	10.35782145
26	4727153.01	2703657.321	-75.49261561	10.35803347
27	4727173.736	2703689.267	-75.49242868	10.35832371
28	4727183.706	2703705.377	-75.49233881	10.35847004
29	4727206.072	2703742.281	-75.49213725	10.35880521



ID	Oeste	Norte	Longitud	Latitud
30	4727207.102	2703741.678	-75.4921278	10.35879984
31	4727210.688	2703749.543	-75.49209563	10.35887118
32	4727217.84	2703761.866	-75.49203121	10.35898308
33	4727221.465	2703768.27	-75.49199858	10.35904122
34	4727225.469	2703774.26	-75.49196245	10.35909565
35	4727229.38	2703780.255	-75.49192717	10.35915012
36	4727233.531	2703785.996	-75.49188969	10.35920231
37	4727238.061	2703790.981	-75.49184869	10.35924769
38	4727243.784	2703794.042	-75.49179665	10.35927576
39	4727279.523	2703757.098	-75.49146773	10.35894434
40	4727264.961	2703735.655	-75.49159915	10.35874948
41	4727258.414	2703725.579	-75.4916582	10.35865793
42	4727257.219	2703723.888	-75.49166898	10.35864257
43	4727251.356	2703714.663	-75.49172185	10.35855876
44	4727248.73	2703716.665	-75.49174597	10.35857668
45	4727242.427	2703707.312	-75.49180284	10.35849168
46	4727253.176	2703695.133	-75.49170384	10.35838235
47	4727268.962	2703679.847	-75.49155863	10.35824529
48	4727278.412	2703671.242	-75.49147174	10.35816818
49	4727311.677	2703722.013	-75.49117167	10.35862947
50	4727290.915	2703745.789	-75.49136291	10.35884292
51	4727291.98	2703746.436	-75.49135324	10.35884884
52	4727325.557	2703766.744	-75.49104815	10.35903479
53	4727330.472	2703769.433	-75.49100346	10.35905944
54	4727356.518	2703783.681	-75.49076669	10.35919008
55	4727362.184	2703786.78	-75.49071518	10.3592185
56	4727385.579	2703799.578	-75.49050251	10.35933583
57	4727389.059	2703801.482	-75.49047087	10.35935329
58	4727405.408	2703810.425	-75.49032226	10.35943529
59	4727463.544	2703779.735	-75.4897893	10.35916198
60	4727477.681	2703773.608	-75.4896598	10.35910759
61	4727492.138	2703767.343	-75.48952736	10.35905198
62	4727519.022	2703752.786	-75.48928088	10.35892229
63	4727580.831	2703711.887	-75.48871367	10.35855696
64	4727580.126	2703702.531	-75.48871944	10.35847234
65	4727581.393	2703695.275	-75.48870735	10.35840684
66	4727584.732	2703683.363	-75.48867602	10.3582994
67	4727589.18	2703670.884	-75.48863452	10.35818691
68	4727589.886	2703657.034	-75.48862709	10.35806176
69	4727589.688	2703640.602	-75.48862772	10.35791321



ID	Oeste	Norte	Longitud	Latitud
70	4727589.385	2703625.977	-75.48862944	10.35778099
71	4727589.276	2703609.453	-75.48862927	10.35763162
72	4727589.175	2703579.457	-75.48862805	10.35736046
73	4727589.314	2703562.755	-75.48862559	10.35720949
74	4727589.325	2703545.687	-75.48862426	10.35705521
75	4727590.204	2703527.968	-75.48861498	10.3568951
76	4727592.118	2703504.365	-75.48859582	10.35668188
77	4727593.15	2703488.919	-75.4885853	10.35654233
78	4727591.133	2703475.635	-75.48860276	10.35642211
79	4727590.284	2703461.14	-75.48860948	10.35629102
80	4727590.175	2703458.805	-75.48861031	10.35626991
81	4727585.359	2703453.553	-75.4886539	10.35622209
82	4727577.975	2703456.483	-75.48872153	10.35624805
83	4727568.693	2703459.591	-75.48880648	10.3562755
84	4727546.348	2703486.781	-75.48901243	10.3565197
85	4727533.085	2703507.408	-75.48913499	10.35670522
86	4727502.326	2703463.945	-75.4894127	10.35631016
87	4727474.095	2703419.832	-75.48966729	10.35590941
88	4727464.484	2703407.82	-75.48975418	10.35580016
89	4727460.069	2703405.782	-75.48979434	10.35578142
90	4727460.943	2703398.997	-75.48978587	10.35572015
91	4727447.344	2703375.013	-75.48990831	10.35550239
92	4727430.702	2703348.642	-75.49005836	10.35526284
93	4727400.399	2703301.036	-75.49033162	10.35483036
94	4727368.537	2703256.787	-75.49061935	10.35442812
95	4727355.301	2703244.782	-75.49073933	10.35431867
96	4727306.927	2703217.802	-75.49117903	10.35407137
97	4727289.03	2703243.474	-75.49134425	10.35430216
98	4727242.826	2703288.246	-75.49176927	10.35470361
99	4727180.203	2703328.013	-75.49234383	10.35505865
100	4727122.419	2703346.438	-75.49287268	10.35522111
101	4727093.311	2703351.559	-75.49313879	10.35526535
102	4727039.8	2703361.095	-75.493628	10.35534776
103	4726993.449	2703369.698	-75.49405178	10.35542225

Fuente: Elaboración propia

Y se relaciona en el **Plano LU-D-01-Polígono Objeto de Legalización** el cual hace parte integral del presente documento. El área del asentamiento es de 22,3 Ha. Aprox. La población del asentamiento de Arroz Barato es de 3.077 habitantes.

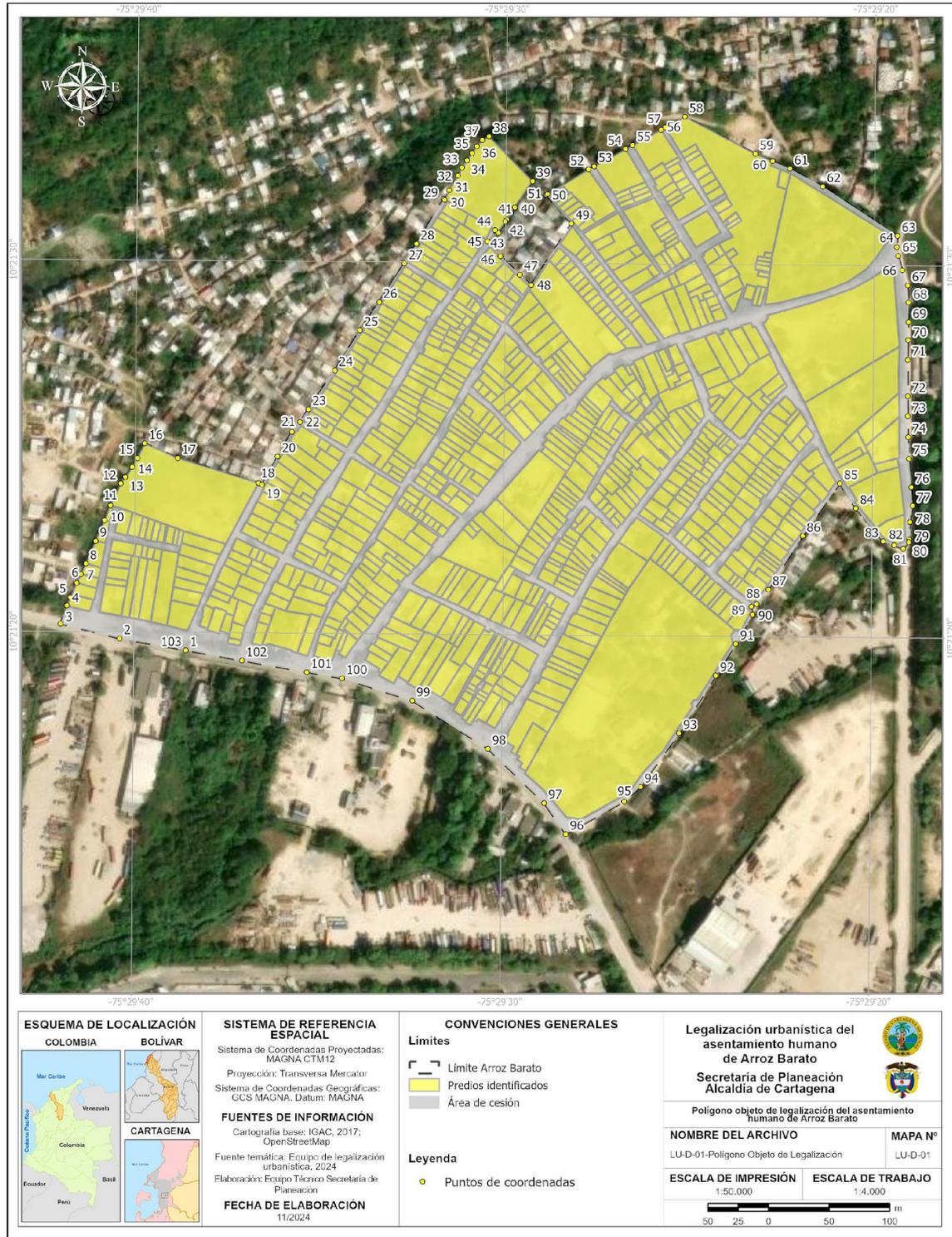


Imagen 1: Plano LU-D-01 – Polígono Objeto de Legalización del Asentamiento Humano de Arroz Barato

2.3 Origen del asentamiento humano.

La ocupación del suelo en el asentamiento de Arroz Barato se dió a partir de 1960 por parte de parceleros que se dedicaban al cultivo de la tierra; los registros fotográficos aéreos muestran en 1969 una vía local que comunica el asentamiento con el resto de la ciudad, aspecto que daría paso a la ocupación progresiva del territorio. Para 1985 se evidencia una incipiente parcelación con emplazamiento de unidades residenciales dispersas y el trazado de vías internas; a partir de 1992 se dio la mayor densificación del suelo, y entre los años 2005 y 2012 se pudo observar una dinámica de ocupación acelerada y progresiva en suelos colindantes al área objeto de estudio que se siguen consolidando conforme pasa el tiempo.

A continuación, se relacionan cada una de las imágenes satelitales sustraídas del análisis geográfico multitemporal realizado por Corvivienda en los documentos técnicos se soporte de la solicitud de legalización, donde se ve la consolidación progresiva del asentamiento.



Imagen 2: Fotografía satelital de Arroz Barato 1969.



Imagen 3: Fotografía satelital de Arroz Barato 1985.



Imagen 4: Fotografía satelital de Arroz Barato 1992.

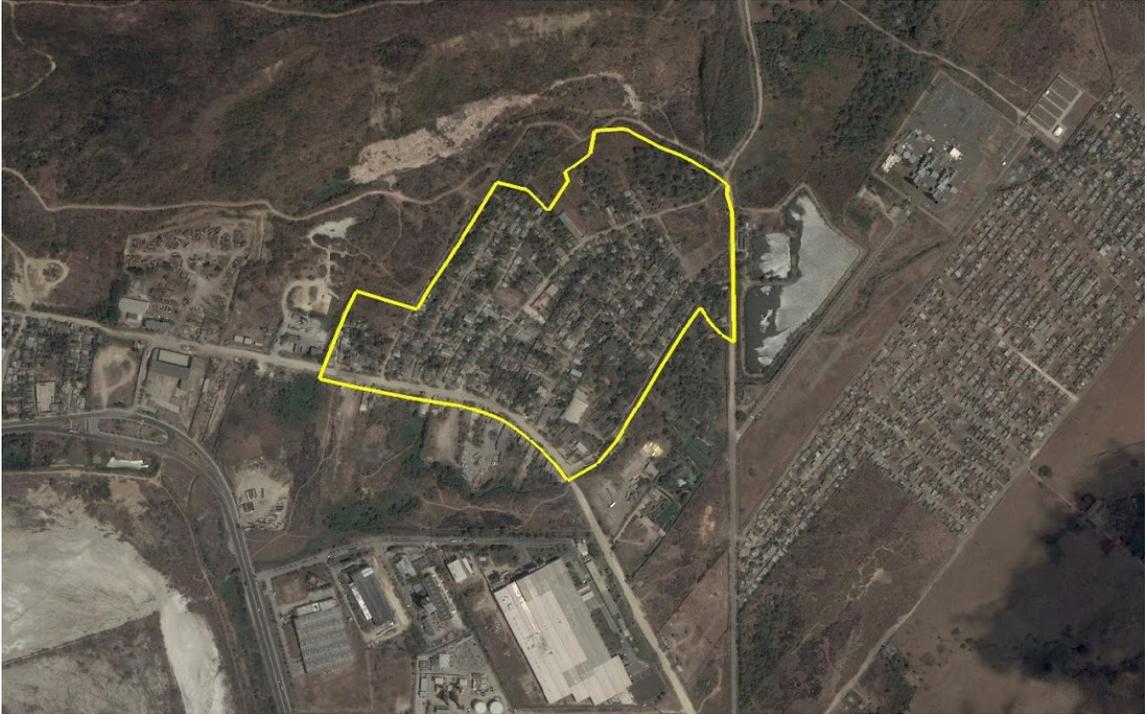


Imagen 5: Fotografía satelital de Arroz Barato 2005.



Imagen 6: Fotografía satelital de Arroz Barato 2009.

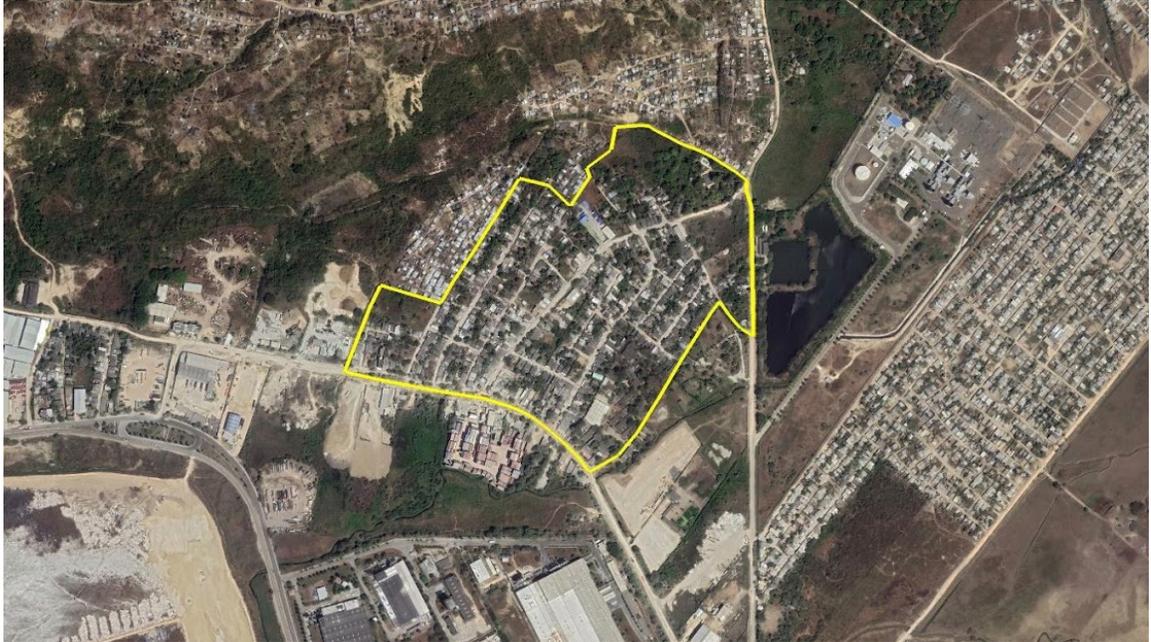


Imagen 7: Fotografía satelital de Arroz Barato 2012.



Imagen 8: Fotografía satelital de Arroz Barato 2018.



Imagen 8: Fotografía satelital de Arroz Barato 2022.



3. ANÁLISIS POR COMPONENTES

3.1. PROTECCIÓN AMBIENTAL

3.1.1. Diagnóstico

En el territorio del Distrito de Cartagena de conformidad con el Decreto 0977 de 2001 se encuentran actualmente establecidas varias áreas de manejo con categorías diferentes, entre ellas tenemos las áreas de protección, que según el artículo 26 referente a las normas aplicables a las áreas de protección *“tendrán las restricciones de uso y desarrollo de actividades de tipo productivo indicadas en la ley ambiental, el código de los recursos naturales y protección del ambiente y normas reglamentarias o las que las modifiquen o sustituyan. Los suelos ubicados dentro de cada una de estas unidades no podrán ser motivo de acciones urbanísticas y por lo tanto en ningún momento podrán ser objeto de procesos que conlleven a la ubicación de actividad residencial.”*

Dentro del plano cartográfico propuesto para la legalización del asentamiento de Arroz Barato en el límite norte del polígono existe una franja de 6.593,95 metros cuadrados catalogada como zona de protección (**Ver Plano LU-D-08-Zonas de Protección**), la cual no será objeto de desarrollo urbanístico residencial y los habitantes de estos predios que se encuentren afectados parcial o totalmente necesariamente deberán que ser reubicados. La franja de protección será destinada para fortalecer las Zonas Verdes y Estructura Ecológica tal como lo sugiere el Establecimiento Público Ambiental EPA Cartagena en las determinantes ambientales emitidas para el presente proceso de legalización mediante oficio EPA-OFI-004555-2023.

A continuación, se hace una descripción sucinta de las condiciones del territorio en materia ambiental.

3.1.2. Topografía

El asentamiento Arroz Barato cuenta con una topografía inclinada hacia su límite norte colindando con el Cerro Albornoz, la zona más baja del área se encuentra al sureste, donde se ubica la Institución Educativa San Francisco de Asís, este sector es susceptible de inundaciones en épocas de lluvia.

3.1.3. Hidrología

La zona de influencia cuenta con un (1) canal principal y tres (3) secundarios, el principal denominado y reconocido como Canal “Arroz Barato” con 2 km aproximados de longitud, recibe las aguas de los asentamientos Villa Hermosa, Nelson Mandela y Arroz Barato.



Dentro del polígono del asentamiento, en la denominada Calle 3 se encuentra el canal secundario nombrado por la comunidad como “Olímpico”, con una longitud aproximada de 270m, el cual drena las aguas domésticas y/o pluviales de las denominadas carreras 4, 5, 6, 7 y 8.

En la manzana ubicada entre las denominadas carrera 7 y 8; las calles 3 y 4 se encuentra el canal nombrado por la comunidad como “Cerete”, y en el límite oeste hacia la denominada calle 3 se ubica el canal “Argos”. Actualmente todos requieren de mantenimiento y limpieza, ya que se encuentra obstruido el cauce debido a la sedimentación y la mala disposición de residuos sólidos.

3.1.4. Contaminación

Las afectaciones ambientales de Arroz Barato se han generado por las actividades antrópicas propias de la ocupación del suelo sin una planificación previa, las problemáticas de contaminación ambiental identificadas son:

- Drenaje de aguas domiciliarias a cielo abierto por medio de canaletas artesanales.
- Aguas residuales, servidas y/o domiciliarias estancadas.
- Contaminación por olores nocivos propios de la mala gestión de aguas servidas, domiciliarias y/o aguas residuales.
- Contaminación atmosférica por quema de basuras
- La localización de industrias dentro del asentamiento que generan polución específicamente en las zonas 4 y 6.
- Mala gestión y disposición de residuos sólidos, generando múltiples basureros a cielo abierto. Con relación a este factor, VEOLIA manifiesta mediante oficio No. 622571, que tiene cobertura del 100%, en el sistema de recolección de Arroz Barato, e indican que incluso en los lugares de difícil acceso se presta el servicio con la ayuda de vehículos satélite y recolección manual.

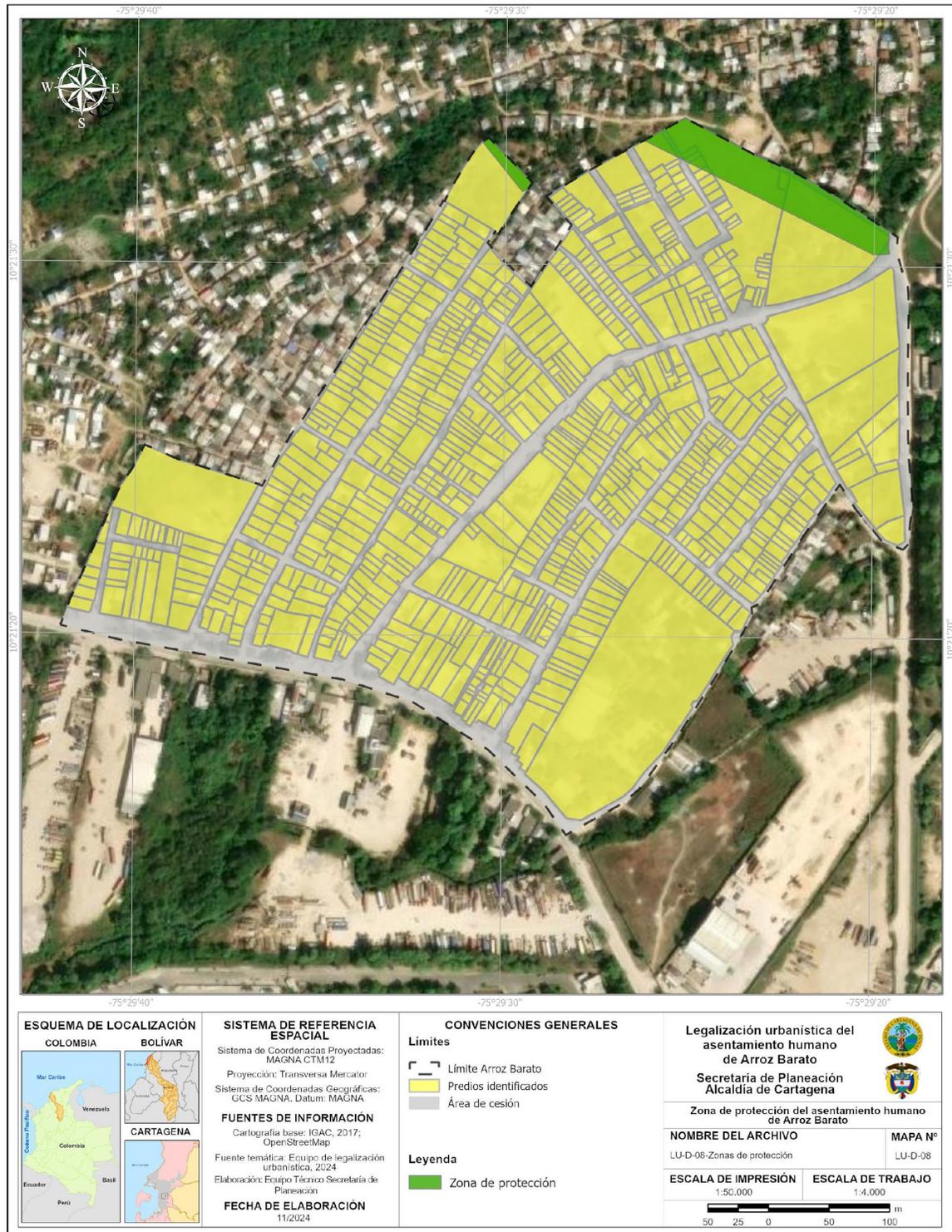


Imagen 9: Plano LU-D-08 – Zonas de Protección



3.1.5. Propuesta ambiental

Debido a que el asentamiento de Arroz Barato cuenta con un paisaje heterogéneo; las manzanas más desarrolladas ubicadas al sur y centro poseen escasez de árboles y se observa un paisaje árido producto de la deforestación por el crecimiento urbano, mientras que en las manzanas ubicadas al norte se observa mayor cantidad de capa vegetal y masa arbórea, incluso se evidencian predios con cultivos y plantaciones, en general la masa arbórea se concentra al norte, en la cercanía al Cerro de Albornoz.

Con respecto a lo anterior se han identificado una serie de “desafíos” que deben ser abordados con un plan de manejo de la vegetación. La propuesta contempla metas a corto, mediano y largo plazo, que tomará como referencia indicadores tanto de acción como de resultado.

El Establecimiento Público Ambiental - EPA Cartagena como autoridad ambiental dentro de sus recomendaciones sugiere el Diseño de Espacios Verdes, creación de zonas verdes y parques, que promuevan la conexión con la naturaleza y brinden áreas de esparcimiento para los residentes como también la preservación de la Estructura Ecológica, por lo cual, dentro de esta propuesta se contempla destinar esta franja de 6.593,95 metros cuadrados como preservación para salvaguardar áreas de valor ecológico y hábitats relevantes.

La propuesta incluye

- **Recuperación de 6.593,95 m² de suelo de protección**
Según el Decreto 0977 del 2001 se establece que *“para las áreas de protección su recuperación geomorfológica y de cobertura vegetal se requiere para el sostenimiento de la biodiversidad, captación de dióxido de carbono y su mantenimiento como aislamiento natural entre las áreas de actividad residencial de la ciudad y su zona industrial”*.

El suelo de protección que afecta el polígono objeto de legalización urbanística está comprendido por **6.593,95 m²**; este deberá ser recuperado y no podrá ser urbanizado.

Tabla 2. Predios afectados por área de protección

PREDIOS AFECTADOS POR ÁREA DE PROTECCIÓN							
No.	MANZANA	PREDIO	ÁREA DE PREDIO	ÁREA AFECTADA (M ²)	PORCENTAJE AFECTACION	REFERENCIA CATASTRAL	PROPIETARIO, POSEEDOR U OCUPANTE IDENTIFICADO (S)
1	5	1	3078,92	463,16	15%	011003710029000	JOSE LUIS VERBEL VERBEL
2	31	7	702,21	204,6	29%	011003660001000	MARIA DEL PILAR TAPIAS MEDRANO



PREDIOS AFECTADOS POR ÁREA DE PROTECCIÓN							
No.	MANZANA	PREDIO	ÁREA DE PREDIO	ÁREA AFECTADA (M ²)	PORCENTAJE AFECTACION	REFERENCIA CATASTRAL	PROPIETARIO, POSEEDOR U OCUPANTE IDENTIFICADO (S)
3	32	11	5444,40	2773,77	51%	011003660001000	MARIA DEL PILAR TAPIAS MEDRANO
4	32	17	6369,17	2216,18	35%	011003660002000	KELLYS ORTEGA MORENO
5	32	18	118,30	118,30	100%	011003660001000	MARIA DEL PILAR TAPIAS MEDRANO
6	32	24	99,78	1,20	1%		MARIA DEL PILAR TAPIAS MEDRANO
7	32	25	100,55	24,53	24%		EUSEBIA MARIA PEREZ SEUSEQUIA
8	32	26	139,39	86,14	62%		MARIA DEL PILAR TAPIAS MEDRANO
9	32	27	60,82	56,55	93%		MARIA PACHECO PACHECO
10	32	28	73,08	73,08	100%		JESUS MARIA MEZA JACKSON
11	Calle 11A			99,5			
12	Calle 11B			433,37			N/A
13	Carrera 83			43,57			N/A
TOTAL			16.186,62	6.593,95			

- **La Consolidación de una masa forestal de árboles distribuidos de la siguiente manera:**

- **Zonas verdes y parques**

Incluye a los parques, zonas verdes y senderos donde la comunidad del asentamiento genera actividades de esparcimiento y recreación, en el asentamiento de Arroz Barato suelen estar descubiertos de vegetación, por lo cual se propone la siembra y mantenimiento de especies que provean de sombra y cumplan la función de embellecer y proteger los parques para el goce y disfrute de las personas residentes y foráneos, estos además deben servir como hábitat y puntos de interconexión en el paisaje. Se propone generar cobertura efectiva arbórea como corredores biológicos.

- **Andenes y separadores:**

Se propone siembras a lo largo de los andenes y separadores que brinden esa disponibilidad, esta se haría por metros lineales sembrando individuos arbóreos según áreas disponibles de la siguiente manera:

Ejecutar siembras a lo largo de estos elementos dado que poseen valores ambientales, actuales o potenciales, enriquecer estos elementos con las siembras propuestas servirán de soporte a la cobertura arbórea de sus separadores viales y andenes o áreas adyacentes.



Los separadores viales y andenes dentro del polígono que se proponen para el enriquecimiento con siembra son los siguientes:

1. A lo largo del eje central (carrera 7) longitud 600 metros Aprox. se proyecta la siembra de árboles.
2. A lo largo de la diagonal 28 con una longitud de 246 metros Aprox. se proyecta la siembra de árboles.
3. A lo largo de la calle 3 con una longitud de 424 metros Aprox. se proyecta la siembra de árboles.

Para lo anterior, se espera contar con el apoyo y participación directa del EPA, de la comunidad, ya sea de manera individual o colectiva, organizada en asociaciones, fundaciones, empresas y demás formas comunitarias posibles.

Este plan tiene como eje central la vegetación, para maximizar los beneficios que esta puede ofrecer a partir de los bienes y servicios, el papel de la comunidad es fundamental como receptora directa e indirecta de los beneficios obtenidos y los mecanismos de financiación que garanticen el óptimo logro de los retos planteados, igualmente se busca aportar al proceso de adaptación al cambio climático y propiciar procesos de mejoramiento de la calidad de vida de sus habitantes, tanto locales como visitantes.

Todo lo anterior se encuentra identificado en el **Plano** LU-P-05-Propuesta Ambiental el cual es parte integral del presente documento.

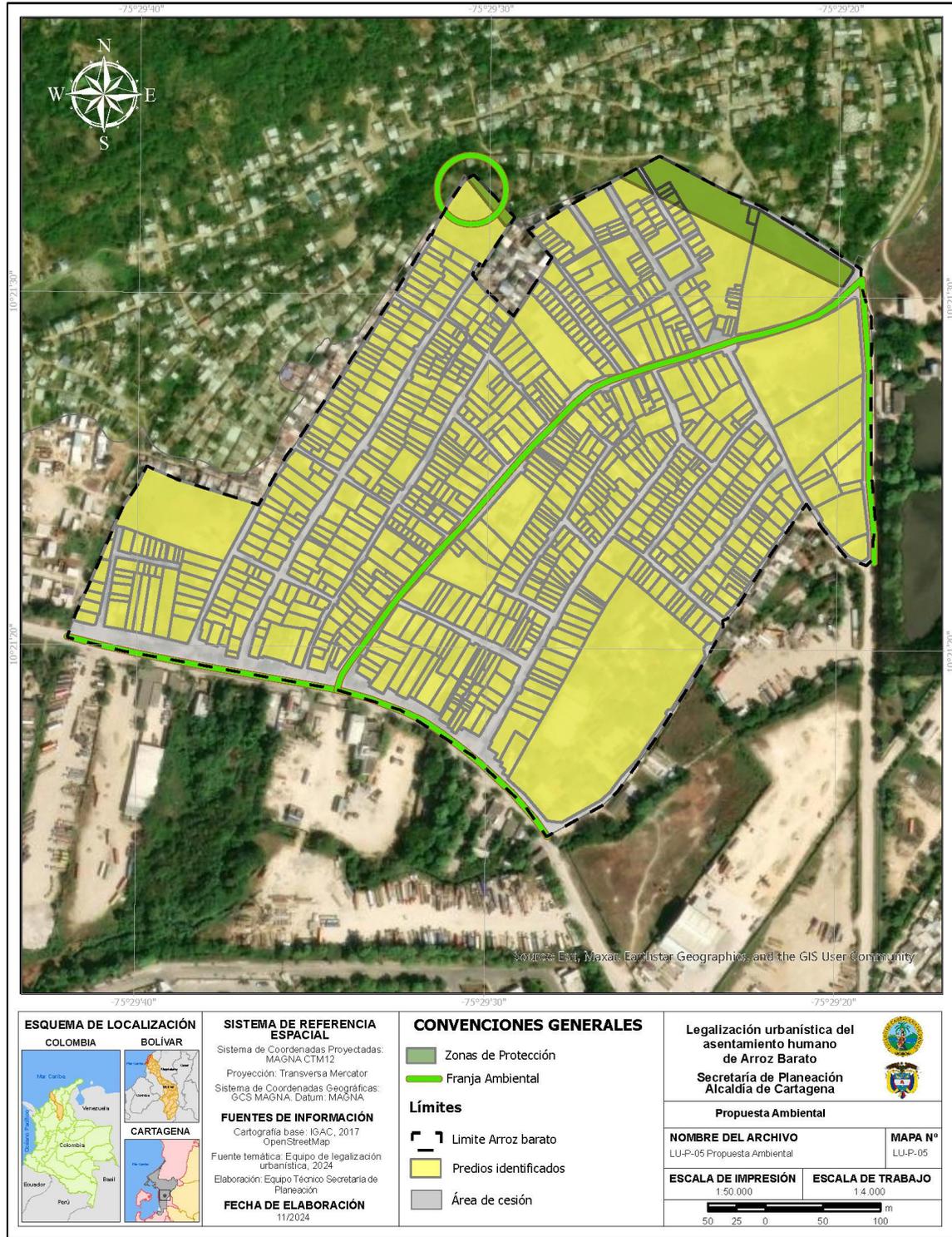


Imagen 10: Plano LU-P-05 – Propuesta Ambiental

3.2. ZONAS DE AMENAZA Y GESTIÓN DEL RIESGO

3.2.1. Identificación y características de las amenazas



De conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Cartagena de Indias adoptado mediante el Decreto 0977 de 2001, los instrumentos que lo desarrollan y el plano de riesgo “*RIESGO PDU 5C/7*” (fuente INGEOMINAS 1994); el asentamiento Arroz Barato presenta susceptibilidad baja por inundación que correspondiente a 3,11 Ha (13,88%), siendo las áreas en contacto con los canales las más afectadas, por otro lado, se presenta susceptibilidad baja por licuación que abarca 0,91 Ha (4,40%), como se observa en el **Plano LU-D-02-Susceptibilidad por inundación y licuación**, que hace parte integral de este documento.

Así mismo, dentro de las amenazas de origen tecnológico que afectan al Distrito se encuentran los derrames, las fugas, las explosiones e incendios, etc. El nivel de riesgo estimativo más alto en el Distrito se encuentra en la Localidad Industrial y de La Bahía, en la que se ubica la zona industrial de Mamonal, involucrando las comunidades de: Albornoz, Antonio José de Sucre, Arroz Barato, Bellavista, Bernardo Jaramillo, Colinas de Villa Barraza, El Libertador, Henequén, Membrillal, Nelson Mandela, Pasacaballos, Policarpa, Puerta de Hierro, Villa Hermosa, Villa Barraza y 20 de Julio, entre otras. Este tipo de eventos, aunque son poco frecuentes, pueden causar impactos de tipo ambiental y social.

Los riesgos tecnológicos están asociados al uso o acceso a la tecnología. Estos peligros se encuentran clasificados de acuerdo con su origen, así como a las categorías de actividades relacionadas con uso o acceso a tecnología. En la zona de influencia del asentamiento Arroz Barato se encuentran infraestructura de agua cruda (estación de bombeo y sistema de tuberías y redes), estas infraestructuras están clasificadas como zonas de protección de conformidad con lo establecido en el Decreto 0977 de 2001, los instrumentos que lo desarrollan y el plano de ÁREAS DE PROTECCIÓN PFG 2B/5, como se observa en el **Plano LU-D-03-Peligros tecnológicos** que hace parte integral de este documento.

De acuerdo con la base de datos de la Autoridad Nacional de Licencias Ambientales, en el asentamiento de Arroz Barato no se encuentran ductos para el transporte de hidrocarburos, en contraste con la información establecida en el plano de ÁREAS DE PROTECCIÓN PFG 2B/5 del Decreto 0977 de 2001, así mismo, se analizó la ubicación de estación de bombeo, sistemas de tuberías y redes de acueducto primarias, las cuales se encuentran fuera del polígono del asentamiento.

Los peligros que podrían afectar al asentamiento de Arroz Barato son:

- Peligros según su origen: químico, eléctrico.
- Según la categoría de actividad fuente de riesgo tecnológico: producción de energía eléctrica, producción industrial y almacenamiento, transporte.

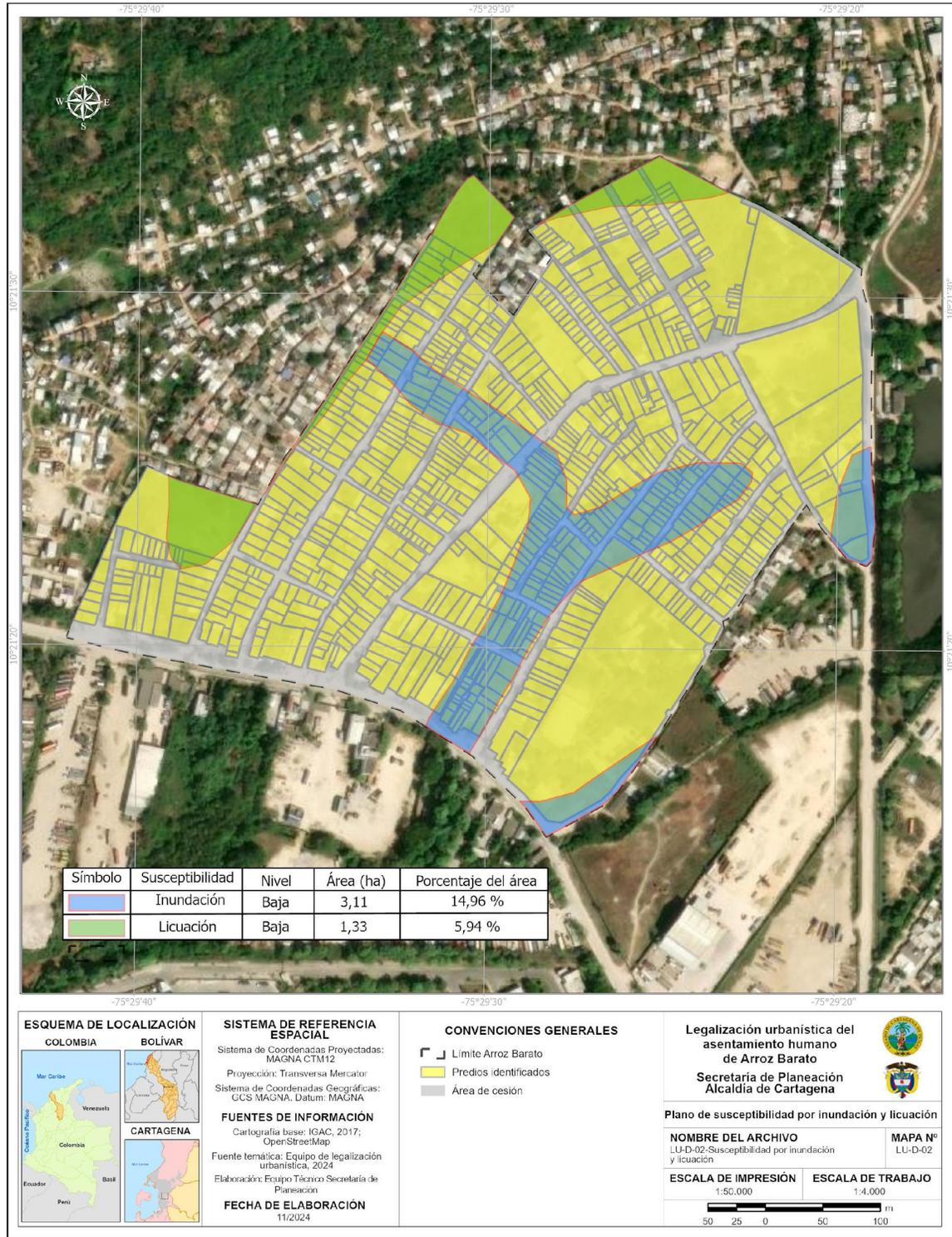


Imagen 11: Plano LU-D-02 – Plano de susceptibilidad por inundación y licuación

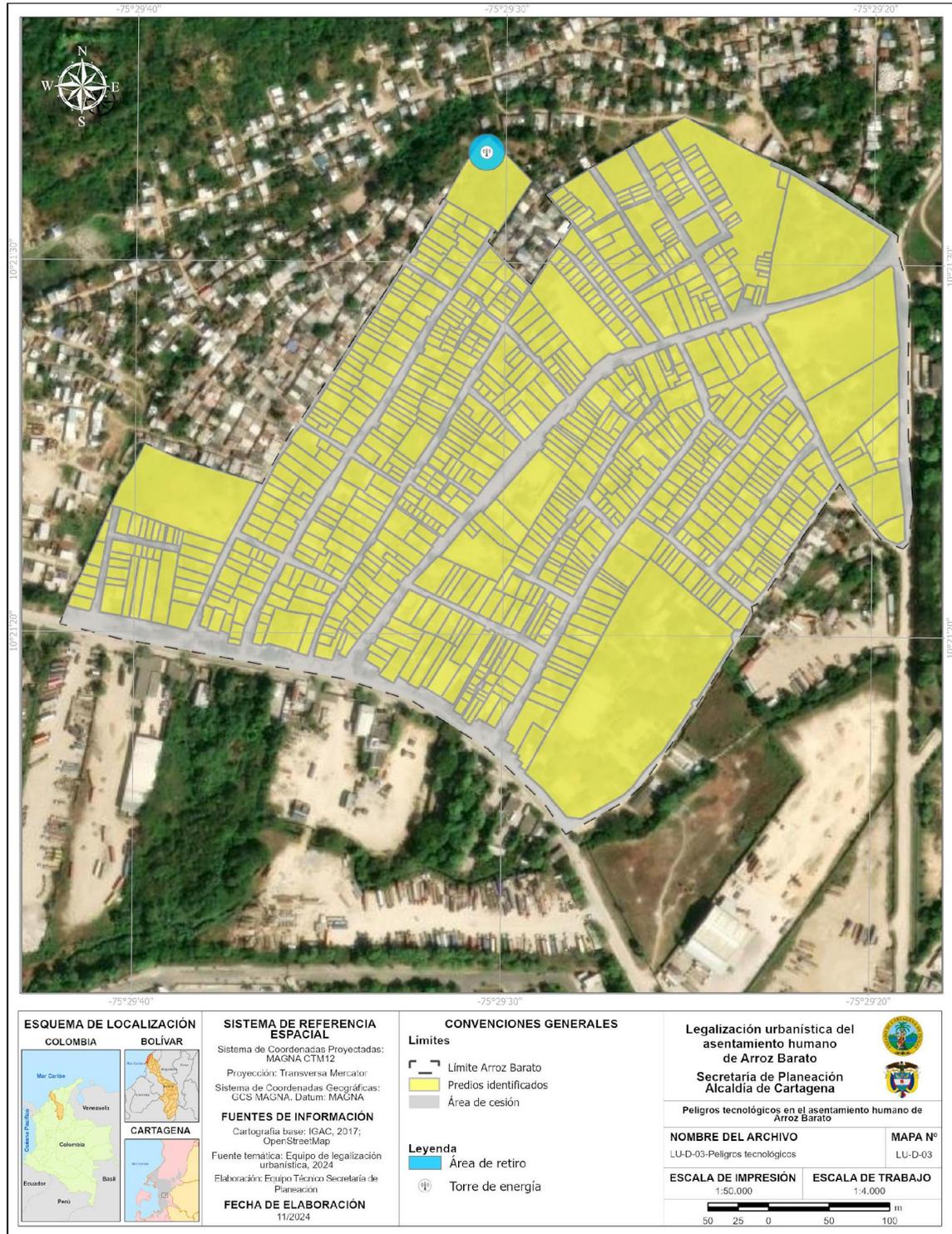


Imagen 12: Plano LU-D-03 – Plano peligros tecnológicos en el asentamiento humano de Arroz Barato

3.2.2. Propuesta



De acuerdo con lo anterior, se proponen medidas de prevención y mitigación para la susceptibilidad por licuación e inundación y para la amenaza por riesgo tecnológico, con base a las medidas de manejo establecidas en la normativa nacional aplicable vigente, así:

- Construir el alcantarillado pluvial del asentamiento Arroz Barato.
- Todas las edificaciones nuevas o existentes ubicadas en áreas que presentan susceptibilidad por licuación deberán incluir en su proceso de licenciamiento mecanismos de mitigación o adaptación de conformidad con lo establecido en el título H del Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10.
- Las edificaciones existentes deberán contar con estudios de patología y evaluación por parte del perito para ser objeto de licencias de reconocimiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.6.4.2.3 del Decreto 1077 del 2015.
- Las edificaciones existentes deberán tramitar licencia de reconocimiento una vez expedida la resolución de legalización urbanística del asentamiento.
- En el marco del proceso de mejoramiento integral del asentamiento se implementarán soluciones basadas en la naturaleza para estabilizar el área que presenta susceptibilidad por licuación.
- Se prohíbe la ubicación y construcción de viviendas nuevas en zonas de protección, aislamientos o retrocesos de redes de transmisión de energía y subestaciones, redes de gas y otras servidumbres asociadas.
- El predio 1 de la Manzana 5 está afectado por riesgo tecnológico, toda vez que se encuentra una torre de alta tensión. Por tanto, se deja una franja de servidumbre a cada lado de 30 m.

3.3. SERVICIOS PÚBLICOS

Respecto a los servicios públicos, durante el levantamiento de información y la visita ocular realizada en el marco del artículo 2.2.6.5.2.1 se evidenció que la mayoría de las



manzanas cuentan con servicio energía eléctrica y gas, sin embargo, en algunas manzanas al norte del asentamiento se evidenciaron conexiones irregulares a estos servicios.

En cuanto al servicio de acueducto el 10,44% de hogares no cuentan con esta conexión y el 99,89% de los hogares no cuenta con servicio de alcantarillado¹, algunas calles cuentan con canaletas artesanales para la evacuación de aguas servidas construidas por la comunidad.

Al interior del asentamiento, el servicio público de recolección de basuras pasa a través de las carreras denominadas 4, 5, 6, 7, 8 y 9, dado que son las únicas vías en las que es posible el acceso de los vehículos de la empresa prestadora del servicio debido a la sección de estas; por lo que es común encontrarse en las esquinas de las manzanas algunos puntos de acopio de residuos sólidos generado por las viviendas ubicadas en las calles y callejones.

3.3.1. De la disponibilidad de los servicios

3.3.1.1. En relación con el servicio de energía eléctrica, el expediente adjunta un concepto técnico para la legalización urbanística de barrios emitido por AFINIA el 13 de abril del 2023, con radicado No. 2023050010022561 en el cual se evidencia la prestación del servicio que hace la empresa a 1.207 clientes en el asentamiento de Arroz Barato, así:

“De la misma manera y como constancia de la prestación del servicio que se ha brindado a estos barrios, contamos con la totalidad de contratos que han sido otorgados a los usuarios de las comunidades anteriormente mencionada.”

Tabla SEQ Tabla * ARABIC 3 Cuadro de Barrios, Circuitos y Usuarios

BARRIO	CIRCUITO	# CLIENTES
SAN JOSE DE LOS CAMPANOS	TERNERA 7	8.352
ARROZ BARATO	CANDELARIA 2 Y COSPIQUE 2	1.207
PUERTA DE HIERRO	COSPIQUE 2	341
NELSON MANDELA	CANDELARIA 1 Y TERNERA 12	5.503
EL MILAGRO	ZARAGOCILLA 7	1.128
VISTA HERMOSA	ZARAGOCILLA 7	2.417
POLICARPA	MENBRILLAL 2	1.199

Fuente: AFINIA Radicado No. 2023

¹ Colectivo Traso (2022). Diagnóstico socioeconómico de los barrios Arroz Barato, Policarpa y Puerta de Hierro. P 74



- 3.3.1.2. Para el Servicio de Acueducto y Alcantarillado ACUACAR atiende dicha solicitud mediante comunicación con radicado No. 2023-1802-38668-S, para el alcance del presente informe se cita el siguiente apartado:

“En lo referente al sistema de acueducto, la cobertura en el barrio Arroz Barato es completa y la infraestructura actual nos permite prestar el servicio a todas las zonas a las que legalmente se puede. Por consiguiente, no tenemos a corto plazo ningún plan destinado a la mejora del servicio de acueducto en el sector”.

“En lo referente al alcantarillado, existe un proyecto destinado a la ampliación de cobertura, el cual ha sido dividido en dos (2) fases. La primera, se encuentra actualmente en ejecución, presentando un porcentaje de avance cercano al 70%; y la segunda, que ya cuenta con un diseño detallado, está en proceso de actualización”.

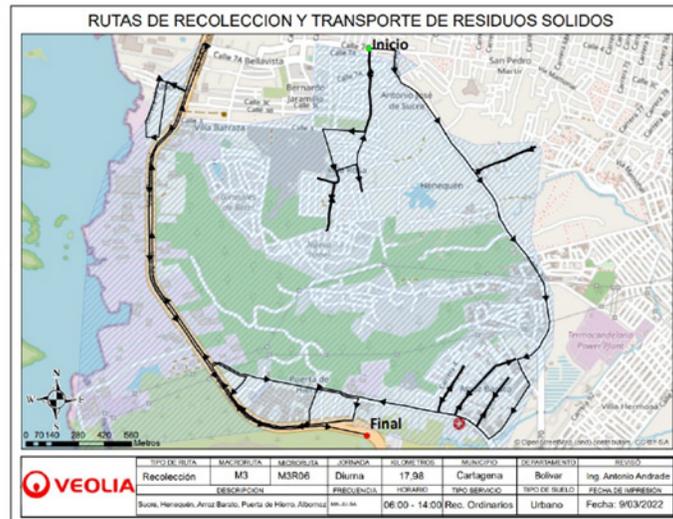
- 3.3.1.2. La empresa prestadora del servicio de gas domiciliario Surtidora del Gas Caribe S.A. E.S.P atiende la solicitud mediante oficio SURTI-COM S-1565402023 y se destaca lo siguiente:

“El perímetro de asentamiento de ARROZ BARATO presenta una Factibilidad técnica viable, la cual está condicionada al levantamiento cartográfico en Gis y extensión de redes. En caso de que nuestro gasoducto no tenga capacidad de entrega para los usuarios, se deberán realizar trabajos de adecuación para expansión de este e internamente se deberán ejecutar actividades técnicas y administrativas, tales como: una definición de presupuesto para la inversión, simulaciones del comportamiento del gasoducto, establecer un diseño de red en cada sector objeto de estudio; para posterior solicitud y otorgamientos de permisos ante las entidades de control”.

- 3.3.1.3. Por último, la provisión del servicio de recolección de residuos sólidos realizado por la empresa Veolia manifiesta en comunicación del 21 de julio mediante radicado No. VHC-GR-F-02 que:

“La empresa VEOLIA SERVICIOS INDUSTRIALES COLOMBIA SAS ESP sucursal VEOLIA ASEO CARTAGENA certifica que cuenta con la disponibilidad técnica, administrativa, financiera y de recursos humanos para prestar el servicio en la zona”.

Ilustración 1. Planos de la Ruta Establecida para la Recolección de Residuos



Fuente: Veolia oficio No. VHC-GR-F-02

3.3.2. Propuesta de provisión de servicios públicos domiciliarios

Considerando que la mayoría de los servicios públicos ya tienen una cobertura dentro del asentamiento de Arroz Barato, en el estudio urbanístico final se adopta el plano de las redes de servicios domiciliarios existentes y proyectadas que aportaron las diferentes entidades prestadoras de servicios y entidades responsables de los sistemas, de conformidad con lo establecido en los artículos 364 a 383 del Decreto 0977 de 2001 y las demás normas que regulan la materia. A continuación, se hace un resumen de lo establecido por las Entidades Prestadoras del Servicio en relación con las necesidades para la continuidad en la prestación y los ajustes requeridos según la nueva propuesta urbanística.

3.3.3. Subsistema de abastecimiento de agua potable

El Sistema de abastecimiento de agua potable tiene una cobertura del área delimitada, se adopta como parte integral la cartografía relacionada con este subsistema. Es importante resaltar que las redes y demás equipamientos deberán cumplir lo establecido en el Reglamento Técnico de Agua Potable y Saneamiento Básico – RAS.0330 de 2017 o la norma que modifique, complemente o sustituya.

3.3.4. Subsistema de alcantarillado sanitario

Se adopta la cartografía de la Fase I del subsistema de alcantarillado sanitario que se encuentra en funcionamiento y la Fase II que se encuentra en diseños detallados. De acuerdo al lineamiento de manejo de la infraestructura del sistema de alcantarillado sanitario, este debe considerar con los siguientes criterios:



- La Infraestructura para sistemas centralizados E4.3.3 nivel de complejidad alta debe tener una distancia mínima de amortiguamiento de 75 cm para zonas residenciales.
- La infraestructura de sedimentadores primarios E.4.5.1 debe tener una distancia de amortiguamiento de 120 m para el control de olores.
- Los demás procesos que hacen parte del tratamiento de las aguas residuales están asociadas a su disposición final.

3.3.5. Subsistema de alcantarillado pluvial

Considerando que en la actualidad el Plan Maestro de Drenajes Pluviales del Distrito no ha sido adoptado, en ejercicio de lo establecido en el artículo 338 del Decreto 0977 de 2001 y en general de lo establecido en el Capítulo II de la Quinta Parte del Plan de Ordenamiento Territorial, se ha solicitado a la Secretaría de Infraestructura, entidad encargada del desarrollo de obras en el Distrito de conformidad con el manual de funciones y responsable de autorizar las conexiones del sistema de drenaje de redes secundarias que elaborara un diseño para el subsistema de alcantarillado pluvial. En este sentido las disposiciones que la Secretaría adopte deberán ser implementadas acorde con los requerimientos técnicos establecidos en el artículo 339 del Decreto 0977 de 2001.

3.3.6. Subsistema de gestión y manejo integral de residuos sólidos

La Propuesta para el sistema de gestión de residuos sólidos incluye las rutas actuales de recolección que hacen parte de la cartografía adoptada con el estudio urbanístico final y la propuesta de ajuste de las rutas considerando que se ha hecho un trabajo para mejorar las condiciones viales y así permitir un radio de giro para que los vehículos de recolección puedan acceder a algunas vías donde se observaba acumulación de residuos.

3.3.7. Subsistema de energía eléctrica y alumbrado público

El Subsistema de energía eléctrica tiene una cobertura del área delimitada, se adopta como parte integral la cartografía relacionada con este subsistema. Mediante el consecutivo No. 202370492862 la empresa de energía AFINIA manifiesta que:

(...) “actualmente la unidad de desarrollo no tiene proyectos de inversión de redes para el barrio ARROZ BARATO”.

Es importante resaltar que las redes y demás equipamientos deberán cumplir lo establecido en el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas – RETIE y el Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público – RETIELAP o la norma que modifique, complemente o sustituya.



3.3.8. Subsistema de gas natural.

Por medio del Oficio SURTI-COM S-15654402023, Surtigas reitera la factibilidad de prestación del servicio en la zona objeto de legalización en los siguientes términos:

“El perímetro de asentamiento de ARROZ BARATO presenta una Factibilidad técnica viable, la cual está condicionada al levantamiento cartográfico en Gis y extensión de redes. En caso de que nuestro gasoducto no tenga capacidad de entrega para los usuarios, se deberán realizar trabajos de adecuación para expansión de este e internamente se deberán ejecutar actividades técnicas y administrativas, tales como: una definición de presupuesto para la inversión, simulaciones del comportamiento del gasoducto, establecer un diseño de red en cada sector objeto de estudio; para posterior solicitud y otorgamientos de permisos ante las entidades de control”.

“Siendo, así las cosas, le manifestamos que la presente disponibilidad de servicio se da a solicitud del interesado, con base en la información técnica suministrada y a las condiciones de operación actuales del gasoducto, por lo que tiene una vigencia de un (1) año, al cabo del cual, pierde validez y se debe adelantar el trámite de su renovación”.

3.4. ESPACIO PÚBLICO

3.4.1. Diagnóstico del espacio público existente.

El espacio público, considerado como un elemento estratégico y estructural del sistema funcional de un territorio, se encuentra definido en el artículo 5° de la Ley 9 de 1989, como: *“(…) el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses, individuales de los habitantes”.*

En el caso del asentamiento de origen informal de Arroz Barato, urge la necesidad de desarrollar zonas de espacio público, toda vez que, a nivel general no cuenta con espacio público efectivo constituido, sin embargo, existen predios privados que de manera espontánea han sido usufructuados por la comunidad como zonas de esparcimiento y práctica deportiva, tales son los casos de los predios 1 de la manzana 1 donde se evidencian prácticas deportivas al aire libre, este predio no tienen ningún tipo de infraestructura para el desarrollo de esta actividad, y el predio 14 de la manzana 8 que presenta características de espacio público efectivo y se ha



usado por la comunidad para tal fin. Lo anterior se encuentra identificado en el **Plano LU-D-05-Espacio Público Actual**.

Así mismo, en la zona norte del asentamiento existen otras áreas sobre predios no desarrollados que pueden ser objeto de generación de espacio público. Lo anterior, teniendo en cuenta que estos predios pueden servir como nodos de atracción para el uso y goce de la comunidad; tales son los casos de los predios 2 y 3 de la manzana 27, 4 de la manzana 28, 7 de la manzana 31 y 26, 28 y 11 de la manzana 32.

Finalmente, con relación a las áreas de cesión tenemos que el asentamiento cuenta con un total de 38.538,72 m² que corresponden a las vías y andenes existentes; a nivel general su estado es deficiente y no existe un perfil definido que permita el tránsito seguro en el asentamiento.

Todo lo anterior se traduce en un déficit cuantitativo de espacio público en el asentamiento, y que a nivel general con la propuesta que a continuación se plantea, se busca disminuir dicha problemática.

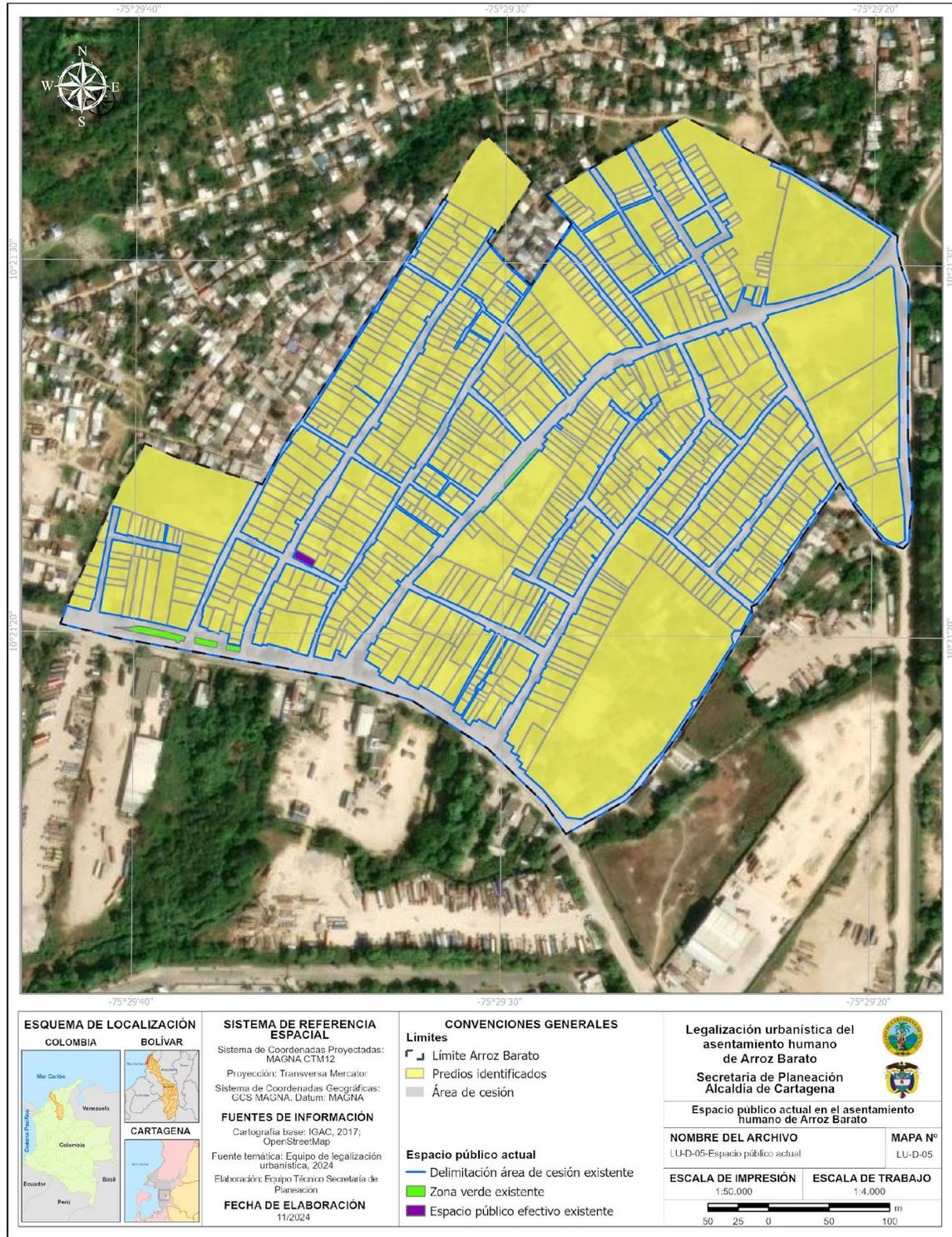


Imagen 13: Plano LU-D-05 – Espacio público actual en el asentamiento humano de Arroz Barato



3.4.2. Propuesta de espacio público

Respecto al índice de espacio público efectivo conforme al Decreto 1077 de 2015, en su Artículo 2.2.3.2.7; indica que debe ser mínimo de 15 m² por habitante, sin embargo, el Decreto 0977 de 2001 Plan de Ordenamiento Territorial vigente establece que ese mecanismo de cuantificación del espacio público se definirá mediante el capítulo de cesiones, por lo tanto, toda la propuesta se basará y resumirá en las áreas de cesión.

Dicho esto, con relación a las áreas de cesión, el Decreto 0977 de 2001 – POT en el Capítulo VII de “Cesiones para el uso público” en su artículo 392. “*cálculo de áreas de cesión para zonas verdes e infraestructura*”, dicta que para las Áreas de Actividad Residencial unifamiliar / bifamiliar o Residencial tipo A, el índice de áreas de cesión debe ser de 50 m² por unidad de vivienda; por consiguiente, se aplicará en la presente propuesta teniendo en cuenta que el uso predominante es Residencial tipo A.

Teniendo presente el índice normativo y una vez realizado el cálculo de cesión tenemos que actualmente Arroz Barato cuenta con un total de 997 viviendas, por lo tanto, el área de cesión debe ser de 49.850 m². Ahora bien, basados en la información previa a continuación, se plantean dos (2) escenarios:

Escenario 1: Teniendo en cuenta sólo el espacio público efectivo existente como parte de las áreas de cesión del territorio, nos encontramos con la siguiente relación:

Tabla 4. Relación de viviendas existentes y proyectadas, área e índice de cesión (excluyendo vías).

ARROZ BARATO			
Viviendas		Área de cesión total	Índice m ² /Viv
Existentes	Proyectadas		
997 (Uds.)	40 (Uds.)		
1.037 (Uds.)		116,59 m ²	0,11 m ² por Vivienda
Nota: el área relacionada en la columna “Área de cesión total” corresponde al predio 14 de la Mz. 8 (parque existente).			

Fuente: Secretaría de Planeación Distrital, a partir de los Documentos Técnicos de Soporte y anexos de la solicitud de legalización urbanística de Arroz Barato.

Siendo 51.850 m² el área a generar como objetivo de la propuesta, con este escenario vemos que el asentamiento de Arroz Barato posee un déficit cuantitativo de 51.733,41m² de área de cesión, lo que equivale a 49,89 m² por unidad de vivienda adicionales para incluir.

Escenario 2: incluyendo las vías existentes como parte de las áreas de cesión del territorio, nos encontramos con la siguiente relación:

Tabla 5. Relación de viviendas existentes y proyectadas, área e índice de cesión (incluyendo vías).

ARROZ BARATO



Viviendas		Área de cesión total	Índice m2/Viv
Existentes	Proyectadas		
997 (Unid)	40 ()		
1.037 (Uds.)		38.655,31 m2	37,27 m2 por vivienda
Nota: En la columna de "Área de cesión total", se incluye además de las vías existentes el parque que corresponde al predio 14 de la manzana 8 equivalente a 116,59 m2.			

Fuente: Secretaría de Planeación Distrital, a partir de los Documentos Técnicos de Soporte y anexos de la solicitud de legalización urbanística de Arroz Barato.

Siendo 51.850 m² el área a generar como objetivo de la propuesta, con este escenario vemos que el asentamiento de Arroz Barato posee un déficit cuantitativo de 13.194,69 m² de área de cesión, lo que equivale a 12,73 m² por unidad de vivienda adicionales para incluir.

Una vez expuestos ambos escenarios, si bien, el Decreto 0977 de 2001 en su Artículo 387: "ZONAS VERDES, ESCUELAS Y OTROS SERVICIOS COMUNALES" Establece que: *"Toda urbanización o lotificación deberá prever y ceder al distrito las áreas mínimas que se requieren para estos usos públicos con base en porcentajes sobre el área bruta total de los terrenos que van a ser urbanizados para usos comerciales, institucionales e industriales. En usos residenciales el área de cesión será calculada de acuerdo con el número de unidades propuestas. Las áreas de cesión están determinadas por el cuadro correspondiente en este capítulo"*; se toman las siguientes consideraciones con el fin de tener un equilibrio urbanístico en Arroz Barato, y se define el segundo escenario como la hoja de ruta para la propuesta de regularización en lo que concierne al espacio público.

Dicho esto, para efectos de cumplir con el objetivo planteado en el segundo escenario de la propuesta, se deberán realizar las siguientes acciones:

- i. Consolidar el parque ubicado en el predio 14 de la manzana 8 del Plano de loteo Definitivo, cuya área para reserva de espacio público es de 115,74 m² (excluyendo la afectación por reserva vial equivalente a 0.85 m² conforme a la propuesta de movilidad).
- ii. Consolidar las áreas de cesión existentes como zonas verdes, vías y andenes que cuentan con un total de 38.538,72 m², e incluir la ampliación de éstas conforme a la propuesta del componente de movilidad, para permitir la adecuada circulación tanto peatonal como vehicular en el asentamiento y cuya área es de 3.678,69 m².
- iii. Incorporar nuevas áreas que contrarresten el déficit cuantitativo de espacio público, teniendo en cuenta predios con características ideales para su generación tales como: predios sin ocupación existente, que el área construida no sea mayor al 50% del área del predio, que cuente con una ubicación estratégica y/o que se encuentre condicionado por alguna afectación específica ya sea por zona protección o riesgos en caso de que aplique. A continuación, se detallan aquellos predios que cumplen con una o más



características de las antes descritas que en total suman un área de 30.090,62 m².

Tabla 6. Relación de predios susceptibles para espacio público

ÁREA DE RESERVA PARA ESPACIO PÚBLICO							
CANT	MZ	PR	ÁREA DE PREDIO	AREA AFECTADA	PORCENTAJE AFECTACION	REFERENCIA CATASTRAL	
1	1	1	5625.58	5625.58	100%	11008600025000	
2	5	1	3078.92	2862.1	93%	11003710029000	
3	8	14	116.59	115.74	99%	11003790008000	
4	27	2	883.76	883.76	100%	11003660001000	
5		3	113.93	113.93	100%		
6	28	4	857.01	857.01	100%	11003660001000	
7	31	7	702.21	702.21	100%	11003660001000	
8	32	10	46.37	46.37	100%	11003660001000	
9		11	5444.4	5444.4	100%		
10		12	36.21	36.21	100%		
11		13	56.23	56.23	100%		
12		14	39.95	39.95	100%		
13		15	39.54	39.54	100%		
14		16	25.91	25.92	100%		
15		17	6369.17	6055.89	95%		11003660002000
16		18	118.3	118.3	100%		11003660001000
17		25	100.55	100.55	100%		
18	26	139.39	139.39	100%			
19	27	60.82	60.82	100%			
20	28	73.08	73.08	100%			
21	33	1	7036.63	6693.64	95%	11003670006000 11003670001000	
TOTAL			30.964.55	30.090.62			

Fuente: Secretaría de Planeación Distrital, a partir de los Documentos Técnicos de Soporte y anexos de la solicitud de legalización urbanística de Arroz Barato.

Las acciones propuestas permitirán consolidar y generar un total de 72.308,03 m² de área de cesión distribuidos entre vías y espacio público efectivo, lo que se traduce en un índice de 69,72 m² por unidad de vivienda, permitiendo incluso sobrepasar el objetivo inicial que exige la norma de 50 m² por vivienda correspondiente a 51.850 m² de área de cesión.

Con relación a la norma nacional (Decreto 1077 de 2015), y la Organización Mundial para Salud que establecen que el índice de espacio público efectivo debe ser mínimo de 15 m² por habitante, con la propuesta se supera el déficit con un total de 23,50 m² por habitante.



Los predios que se llegaren a identificar y que tendrán afectaciones a espacio público, cuya naturaleza sea privada, para su materialización la entidad distrital competente deberá realizar las acciones administrativas pertinentes para garantizar su destinación y los derechos de los propietarios, poseedores y/o ocupantes, ante una eventual adquisición de los derechos del predio y un posible reasentamiento, lo que aplicare.

El **Plano LU-P-02-Espacio público propuesto** relaciona la cartografía asociada a la propuesta donde se identifican las acciones anteriormente descritas y hace parte integral del presente documento.

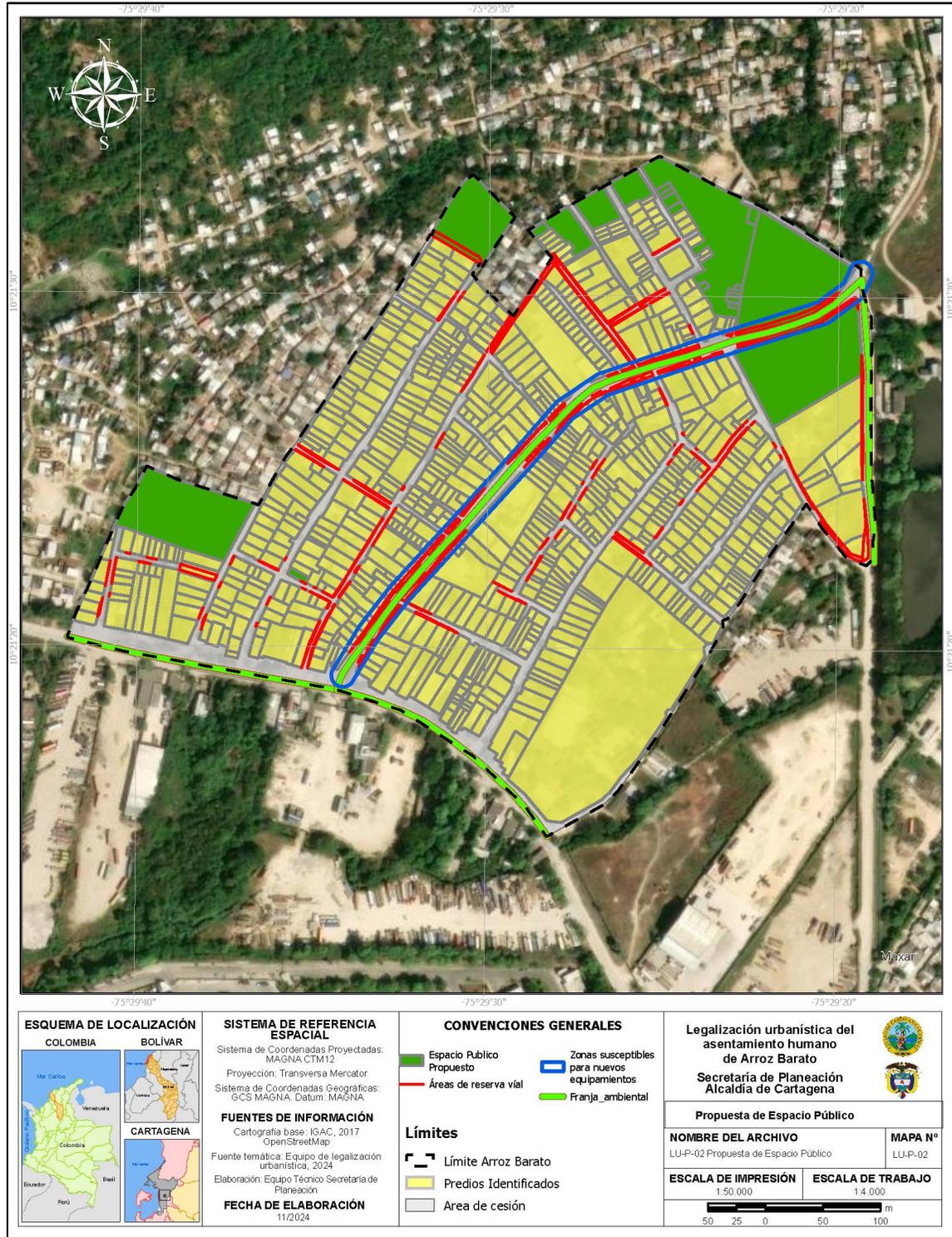


Imagen 14: Plano LU-P-02 – Espacio público propuesto en el asentamiento humano de Arroz Barato



3.5. COMPONENTE DE MOVILIDAD

La movilidad es un componente estructurante que tiene gran influencia en el crecimiento y competitividad del territorio, incluyendo la calidad de vida de la población. En este informe se presenta un análisis de los perfiles viales del área de influencia correspondiente a Arroz Barato, con el objetivo de establecer una estructura vial eficiente y funcional que responda a las necesidades de movilidad existentes. Se evalúan las condiciones actuales de la red vial, en donde se identifican posibles deficiencias y se proponen mejoras que permitan una adecuada conectividad e integración con el entorno urbano circundante.

La propuesta está alineada tanto con el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) vigente en la ciudad de Cartagena, Decreto 0977 de 2001, como con los lineamientos básicos incorporados en el Decreto 798 de 2010 Capítulo I, artículo 1° compilado en el Decreto 1077 de 2015, donde se reglamenta el ámbito de aplicación a la legalización del asentamiento.

De conformidad con la información recibida y las visitas técnicas realizadas, se observa que Arroz Barato se caracteriza por un trazado irregular que configura una morfología y trama conformada a partir de manzanas de diferentes dimensiones que surgen a partir de dos vías que determinan los límites del asentamiento: las denominadas Calle 3 y Diagonal 28, donde se da el mayor aforo de la zona en cuanto a tránsito vehicular y peatonal. Ambas vías actualmente están funcionando con una movilidad en doble sentido de circulación.

De acuerdo con el DTS presentado por el equipo de CORVIVIENDA, en el análisis vial del asentamiento se establece que este cuenta con una malla vial conformada por calles, carreras y diversos callejones, en donde cerca del 50% están compuestas por una estructura en pavimento rígido que se encuentra en regular estado y que en su mayoría no cuentan con andenes. Un aproximado del 12% se encuentra en buen estado permitiendo el paso vehicular y peatonal. Y por último, una parte de la malla vial carece de estructura de pavimento, estas partes corresponden en su mayoría a los callejones; lo anteriormente descrito se puede observar en el **Plano LUD-D-07-Diagnóstico de Movilidad**, que es parte integral del presente documento.

De acuerdo con lo anterior, es evidente que la malla vial dentro del polígono en estudio requiere de mantenimiento e intervención, ya que se encuentran vías que carecen de estructura de pavimento, de andenes y aquellas que se encuentran pavimentadas no se encuentran en adecuadas condiciones. Teniendo en cuenta esto, resulta necesaria la definición de un perfil vial que cumpla con los componentes mínimos necesarios para el tránsito seguro de peatones y vehículos.



Para mejorar la movilidad urbana y garantizar la calidad de vida de la población, se deben tomar medidas para rehabilitar y fortalecer la infraestructura vial existente. Esto incluye inversiones en pavimentación, señalización adecuada y la creación de espacios seguros para la operación de modos no motorizados.

De conformidad con el artículo 66 del Decreto 0977 de 2001 en el subcapítulo I donde se establecen las disposiciones en cuanto al sistema vial entre el área urbana y rural de la ciudad, los proyectos de urbanización en estas áreas deben cumplir con las normas y reglamentos del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) y con los respectivos planes parciales, donde se establecen lineamientos para evaluar y mitigar cualquier impacto negativo del entorno. Estas disposiciones buscan asegurar que los proyectos de urbanización en zonas de expansión urbana cumplan con los estándares técnicos necesarios para un desarrollo urbano. En este subcapítulo quedan definidos los diferentes sistemas viales que conforman el Distrito.

De acuerdo con lo expresado en el artículo 66 del Decreto 0977 de 2001 citado en el párrafo anterior, y de conformidad con la malla vial del asentamiento, se categorizan las vías principales en dos tipos: Subsistema de vía arterial V2B y Subsistema de Vías Locales V4. Esto implica que se deben intervenir de acuerdo a los perfiles establecidos por el POT vigente, cumpliendo en ambos casos con un área de andenes y franjas ambientales.

La movilidad peatonal en Arroz Barato presenta limitaciones dada la ausencia de andenes que restringen la accesibilidad y conectividad. Igualmente sucede con la deficiencia en la oferta de rutas de transporte público, lo que genera que prime la operación del transporte informal (mototaxismo) por la calle principal que corresponde a la denominada Calle 3 y en el interior del asentamiento.

Haciendo énfasis en el sistema de transporte público, actualmente en el asentamiento de Arroz Barato se dispone de un servicio de transporte conformado por las rutas de transporte público colectivo convencional. Este sistema conforma el elemento de conexión con el resto del Distrito. Sin embargo, encontramos que el horario de funcionamiento no es continuo, lo que deja al asentamiento prácticamente desconectado durante ciertas horas por falta de oferta. Además, al momento, el sistema integrado de transporte público masivo Transcaribe, no tiene cobertura en Arroz Barato.

Las calles y algunas carreras presentan secciones entre paramento y paramento que oscilan entre los 4 y 5 metros, lo que operacionalmente permite un solo sentido de circulación vehicular y que en la mayoría de los casos no cuentan con andenes; Esta condición, junto con la falta de señalización adecuada genera conflictos entre vehículos y peatones, lo que dificulta la movilidad y seguridad vial. Los peatones se ven especialmente afectados por la falta de continuidad en los andenes.

En relación con la operación del servicio público de recolección de residuos, las vías del asentamiento presentan una configuración de rejillas de aguas pluviales que obstaculizan dentro de algunas vías el paso de los vehículos destinados a este servicio. Además, en muchos casos, las rejillas de estas cajas de inspección están en mal estado. Sumado a lo anterior, en la mayoría de las calles encontramos cableado a menos de 3.00 metros de altura, lo que impide el paso de vehículos que requieren un mínimo de 4.50 metros para transitar. De forma general, se propone el mejoramiento de la malla vial a través de la adecuada pavimentación de las vías que permita la adecuada operación del tránsito de vehículos.

Ilustración 2. Estado actual de la malla vial del asentamiento



Fuente: Elaboración propia

Ilustración 3. Estado actual de la malla vial del asentamiento



Fuente: Elaboración propia

Nota: la nomenclatura vial relacionada en el diagnóstico es tomada de los Documentos Técnicos de Soporte que respaldan la solicitud de legalización urbanística de Arroz Barato presentada por CORVIVENDA.

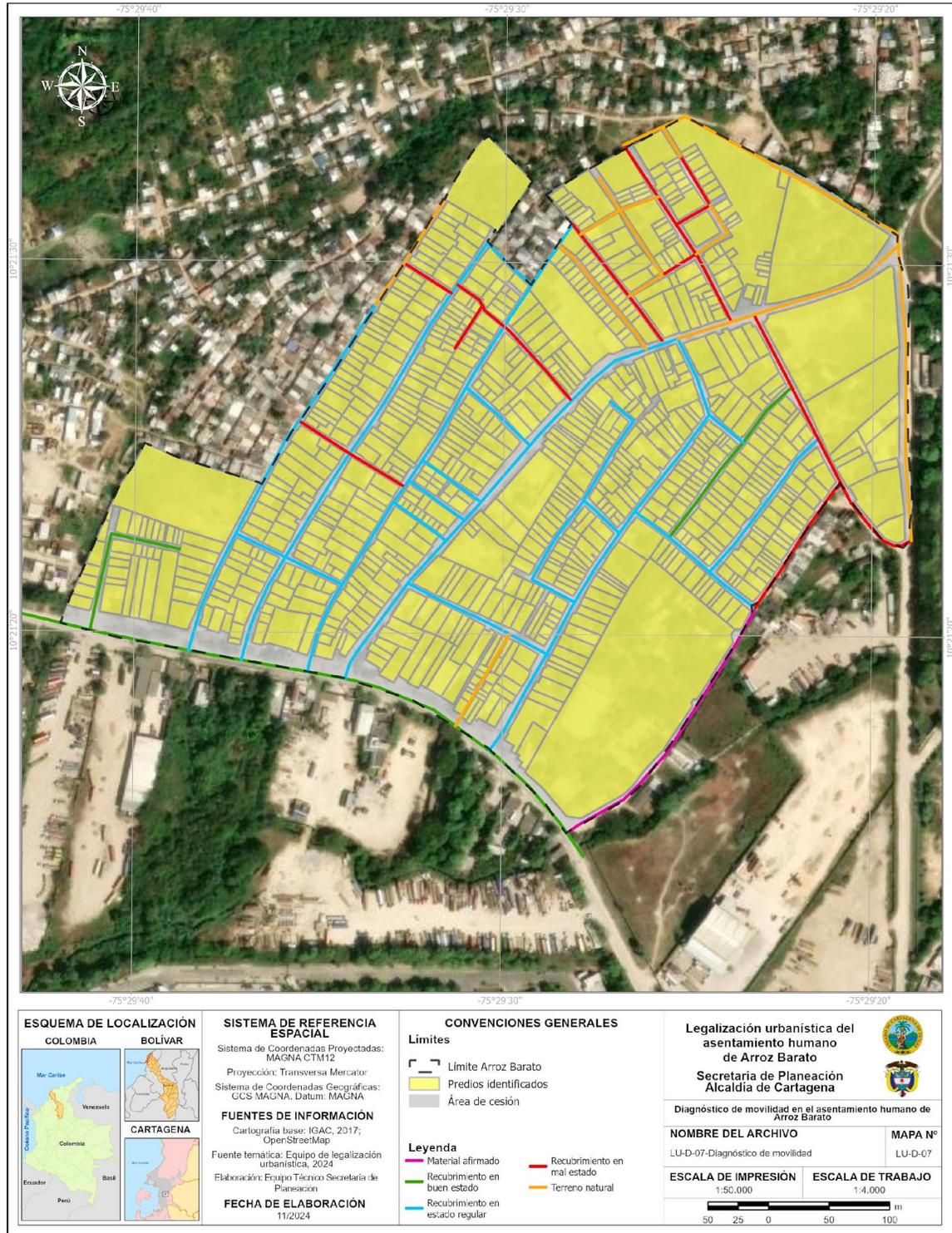


Imagen 15: Plano LU-D-07 – Diagnóstico de movilidad



3.5.1. Propuesta de movilidad

3.5.1.1. Propuesta de nomenclatura vial

La malla vial del asentamiento se compone actualmente de 10 carreras y 11 calles. Para asignar la nomenclatura correspondiente a cada tramo de vía, se realiza una proyección a partir del punto de origen (0,0) en la ciudad. La vía principal, que soporta el mayor tráfico y cuenta con los equipamientos principales del asentamiento, se designa como el eje central de la numeración vial propuesta.

Se procede a numerar las calles secundarias en sentido ascendente, siguiendo el esquema general de la ciudad. De este modo, las calles paralelas con la Calle 5 (denominada en el diagnóstico como calle 3) se numeran consecutivamente como Calle 6, Calle 7, Calle 8, y así sucesivamente hasta llegar a la Calle 11B. Para las carreras, se sigue un criterio similar, las numeraciones de las carreras avanzan de menor a mayor, determinándose como Carrera 79, Carrera 81, y así sucesivamente hasta la Carrera 85.

Este sistema de numeración asegura una organización clara y lógica del asentamiento, facilitando la navegación y el acceso a las diversas vías y equipamientos presentes en la zona.

Ilustración 4. Nomenclatura propuesta de la malla vial del barrio Arroz Barato.



Proyección Calles: La proyección vial para la zona de Arroz Barato indica una significativa reorganización de la nomenclatura existente. La vía principal, anteriormente conocida como Calle 3, se renombra ahora como Calle 5, siguiendo una línea proyectada que servirá como referencia para su ubicación dentro de la zona. De acuerdo con este nuevo esquema, la numeración de las calles en sentido ascendente se ajusta de la siguiente manera: a partir de la Calle 5, las numeraciones avanzan secuencialmente hasta llegar a la Calle 11B.

Tabla 7. Nomenclatura Calles

NOMENCLATURA CALLES	
Actual	Propuesta
Calle 3	Calle 5



NOMENCLATURA CALLES	
	Calle 5 ^a
Calle 4	Calle 6
	Calle 6 ^a
Calle 5	Calle 7
Calle 5 ^a	Calle 7 ^a
Calle 5B	Calle 7B
Calle 6	Calle 8
	Calle 8 ^a
Calle 7	Calle 9
	Calle 9 ^a
	Calle 9B
Calle 7 ^a	Calle 9C
Calle 8	Calle 10
	Calle 10 ^a
Calle 9	Calle 11
Calle 10	Calle 11 ^a
	Calle 11B

Proyección Carreras: La proyección vial para el asentamiento indica una importante reorganización de la nomenclatura existente. La vía principal, denominada en el diagnóstico como Carrera 7, se renombra ahora como Carrera 83, siguiendo una línea proyectada que servirá como referencia para su ubicación en relación con la Avenida Pedro de Heredia, la arteria principal de la ciudad. En consonancia con este esquema, la nomenclatura de las vías en sentido ascendente se ajusta de la siguiente manera: a partir de la Carrera 79, las numeraciones avanzan secuencialmente hasta la Carrera 85 y finalizando en la diagonal 28. Esta organización busca mejorar la claridad y coherencia del sistema vial, facilitando la navegación y localización dentro del área.

Tabla 8. Nomenclatura Carreras

NOMENCLATURA CARRERAS	
Actual	Propuesta
	Carrera 79
Carrera 4	Carrera 80
Carrera 5	Carrera 81
Carrera 6	Carrera 82
	Carrera 82 ^a
	Carrera 82B
	Carrera 82C
Carrera 7	Carrera 83
Carrera 7 ^a	Carrera 83 ^a
Carrera 8	Carrera 84
Carrera 8 ^a	Carrera 84 ^a
Carrera 8B	Carrera 84B
Carrera 9	Carrera 85



NOMENCLATURA CARRERAS	
Diagonal 28	Diagonal 28

3.5.1.2. Propuesta general de la malla vial

Con base a la contextualización del estado de la malla vial y accesibilidad al asentamiento de Arroz Barato, la propuesta de mejoramiento se hace de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial vigente, Decreto 0977 de 2001.

- A partir de la propuesta del subsistema vial del Plan de Ordenamiento Territorial se establecen los perfiles viales que deben implementarse en las vías principales del asentamiento Arroz Barato, las cuales corresponden a las denominadas Diagonal 28 y Calle 5, cuyas categorías viales de acuerdo con la articulación que se les da con la malla vial del territorio resultan ser vías de categoría V2B y V4 correspondientemente.

En el caso de la Calle 5, que corresponde a un perfil vial V4 según POT, la implementación del perfil vial no genera afectación predial, dado que las dimensiones actuales de la vía permiten la adecuación del perfil vial propuesto sin necesidad de intervenciones sobre los predios existentes. Esto facilita la integración de la vía con la malla vial existente, asegurando una circulación adecuada y segura sin comprometer la infraestructura predial circundante.

De acuerdo con el perfil vial establecido por el POT, se debe modificar en el caso la Diagonal 28 el área correspondiente a andén. Por ello se tiene un impacto en la afectación de los predios que se encuentran sobre la manzana de cara a la vía, teniendo en total la afectación de 6 predios en la manzana 33 del asentamiento con un área total de 241,7 m².

Según lo establecido en el Artículo 161 del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) vigente, específicamente en relación con las Reservas del Plan Vial, se ha determinado un protocolo para la afectación de predios debido a la adecuación del perfil vial. En el caso de los predios afectados por el Plan Vial, donde la vía proyectada se ubique dentro de las categorías V2A, V2B, V2C o V2E, si la afectación supera el 25% del área bruta total del terreno, se procederá a adquirir el predio mediante negociación entre el propietario y el Distrito de Cartagena a través de la Oficina u entidad que tenga las competencias.

En relación con la afectación de los predios ubicados en la vía clasificada como V2B, correspondiente a la Diagonal 28 de la malla vial del asentamiento, tras evaluar la extensión de la afectación en metros cuadrados, se constata que en su mayoría la afectación no excede el 25% a excepción de un único

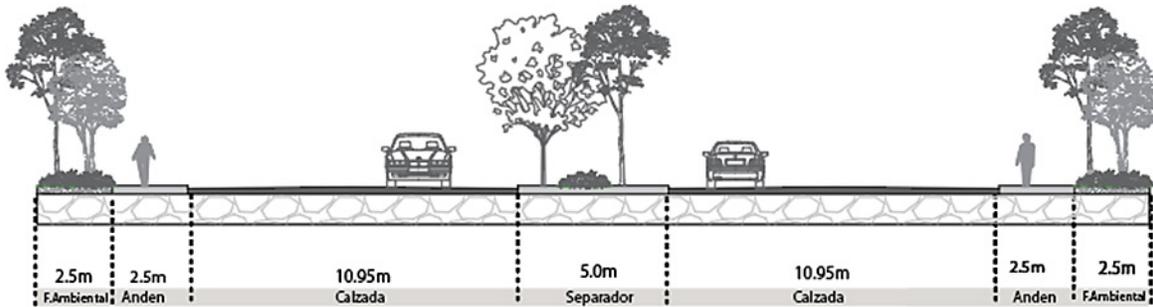
predio el cual debe ser reubicado, correspondiente al predio 6 de la manzana 33.

Tabla 9. Afectación por tipo de vía V2B

AFECTACIÓN POR TIPO DE VÍA V2B – DIAGONAL 28							
MZ	PREDIO	ÁREA PREDIO (M2)	ÁREA AFECTADA (M2)	AFECTA ÁREA CONSTRUIDA		PORCENTAJE AFECTACIÓN	REFERENCIA
				Si	No		
33	1	7036,63	20,6		X	4,87%	011003670006000 011003670001000
	2	3252,08	40,48		X	1,57%	011003670001000
	3	262,75	25,21		X	9,59%	011003670002000
	4	654,37	34,58	X		5,28%	011003670002000 011003670003000
	6	383,15	95,65	X		42,36%	011003670004000
	7	1450,22	25,18		X	7,02%	
TOTAL			241,7				

Fuente: Elaboración propia

Ilustración 5. Perfil Vial V2B



Fuente: Elaboración propia

Tabla 10. Distribución de la sección perfil vial V2B

Perfil Vial V2B	
Sección Total	36.90 m
2 calzadas c/u	10.95 m
1 Separador	5 m
2 andén c/u	5 m
2 franja ambiental c/u	5 m

- El subsistema vial que conforma el asentamiento está estructurado por la Carrera 83 que lo atraviesa de manera central en ambos sentidos de



circulación, por lo cual se propone categorizar la vía como V4, donde según el POT vigente esta debe cumplir con un perfil vial estandarizado. Este perfil afecta algunos predios que se encuentran sobre la vía para poder cumplir con lo establecido con la norma en cuanto a la configuración del perfil vial de esta categoría vial.

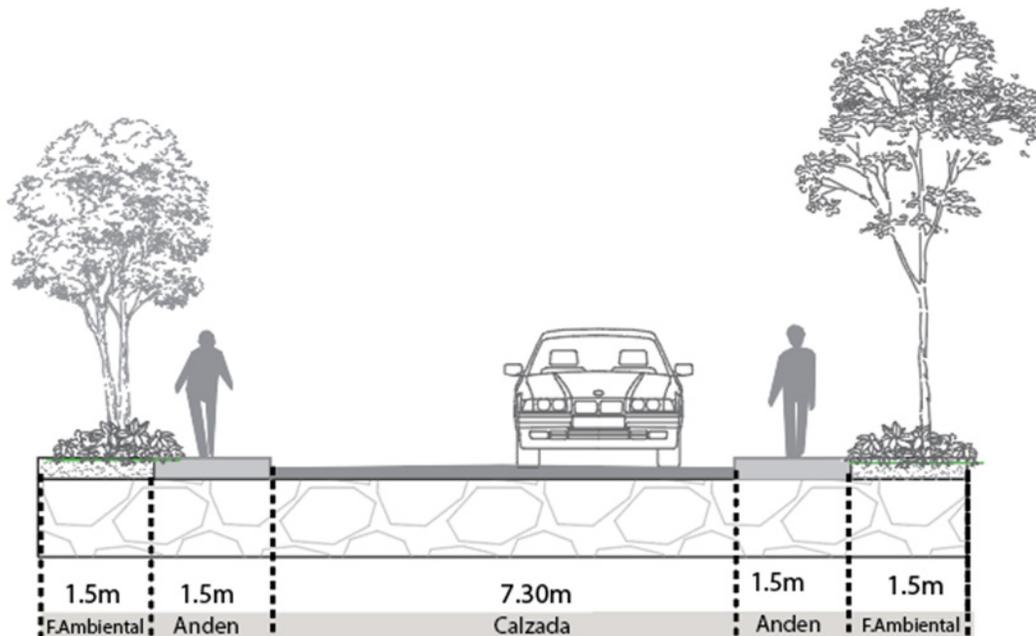
De acuerdo al perfil vial establecido en el POT, se debe modificar en la denominada Carrera 83, el área correspondiente a andén y franja ambiental, por ello se afectan los predios que se encuentran sobre las manzanas que colindan con la vía, teniendo en total la afectación del asentamiento con un área total de **1.882,03 m²**

Tabla 11. Afectación por tipo de vía V4 – Carrera 83.

AFECTACIÓN POR TIPO DE VIA V4 – CARRERA 83								
MZ	PREDIO	ÁREA PREDIO (M2)	ÁREA AFECTADA (M2)	AFECTA ÁREA CONSTRUIDA		PORCENTAJE AFECTACIÓN	REFERENCIA	
				Si	No			
10	3	112,95	1,43		X	1,27%	011003800015000	
	4	152,7	9,5		X	6,22%		
	5	122,77	12,06		X	9,82%		
	6	183,56	13,52		X	7,37%		
	7	90,65	8,47		X	9,34%	011003800015000 011003800014000	
	8	361,24	24,46		X	6,77%		
	9	223,2	23,94	X		10,73%	011003800014000	
	10	175,05	11,78		X	6,73%		
	11	135,16	13,67	X		10,11%		
	12	85,36	13,61	X		15,94%		
	13	473,24	37,57	X		7,94%		
	11	14	233,9	26,98	X		11,53%	011003800012000
		15	191,89	9,68		X	5,04%	
		1	54,28	23,53	X		43,35%	011003800012000
	2	319,64	27,39		X	8,57%		
12	1	156,02	30,36	X		19,46%	011003730004000	
	2	82,04	15,04		X	18,33%		
14	1	191,24	14,19	X		7,42%	011003730005000	
	2	107,83	9,54	X		8,85%		
	3	316,07	6,21		X	1,96%	011003730006000	
	4	291,56	0,68		X	0,23%		
15	1	243,72	4,69	X		1,92%	011003740005000	
	2	261,17	8,07	X		3,09%		
	3	388,21	8,93	X		2,30%	011003740004000 011003740008000	
	4	247,31	5,24		X	2,12%		
	5	301,15	8,24	X		2,74%		
16	1	100,78	10,49		X	10,41%	011003750011000	
	2	90,94	10,08		X	11,08%		
	3	149,49	6,72		X	4,50%		
	4	166,85	7,01		X	4,20%		
17	7	123,95	10,65		X	8,59%	011003750014000	
	1	258,75	23,87		X	14,35%	011003750014000	
18	20	144,69	30,71	X		21,22%	011003760001000	
	21	133,41	7,06		X	5,29%	011003760045000	
	22	112,92	21,76		X	19,27%		
	23	88,47	10,37	X		11,72%		
	24	330,24	33,24	X		10,07%	011003760044000	
	25	301,21	20,86	X		6,93%	011003760043000	
	26	77,18	0,53		X	0,69%	011003760043000	
	27	29,45	2,48		X	8,42%	011003760042000	
	28	147,23	19,58	X		13,30%	011003760042000 011003760048000	
	29	108,8	1,03		X	0,95%	011003760048000	
	30	314,4	20,33		X	6,47%		
	31	278,48	35,81		X	12,86%		
	32	79,56	7,92	X		9,95%		
	33	77,72	6,41	X		8,25%		
	34	119,75	4,76		X	3,97%		
	36	137,04	7,43		X	5,42%		
	37	178,27	18,05		X	10,13%		
	39	82,32	7,69		X	9,34%		
	40	150,88	16,03		X	10,62%		
	41	155,78	17,49		X	11,23%		
42	174,08	0,39		X	0,22%			

AFECTACIÓN POR TIPO DE VÍA V4 – CARRERA 83							
MZ	PREDIO	ÁREA PREDIO (M2)	ÁREA AFECTADA (M2)	AFECTA ÁREA CONSTRUIDA		PORCENTAJE AFECTACIÓN	REFERENCIA
				SI	No		
	46	431,62	16,83		X	3,90%	
	47	52,8	8,98	X		17,01%	
	48	67,34	12,21	X		18,13%	
	49	1500,56	47,6		X	3,17%	
	50	573,65	98,42	X		18,08%	
	31	150,04	0,39		X	0,26%	
32	132,64	17,2	X		12,97%		
33	151,62	3,64		X	2,40%		
34	317,03	22,49	X		7,09%		
35	293,35	13,07	X		4,46%		
36	446,68	61,52	X		13,77%		
21	1	306,44	15,11		X	4,93%	011003680001000
	14	556,66	42,98		X	7,72%	011003680009000
	15	410,54	27,79	X		6,77%	011003680001000
	16	379,69	15,29	X		4,03%	011003680011000
	17	324,07	6,45	X		1,99%	011003680012000
24	1	625,73	28,07		X	6,65%	011003660003000
	2	371,59	26,89		X	7,24%	011003660001000
	3	343,36	23,12		X	6,73%	
	4	163,26	15,54	X		9,52%	
	5	111,36	11,75	X		10,55%	
	6	96,36	23,72	X		24,62%	
25	1	60,17	4,93		X	8,19%	
	2	63,75	0,11		X	0,17%	011003660002000
	17	6369,17	313,28		X	4,92%	
32	1	60,17	4,93		X	8,19%	011003670006000
	2	63,75	0,11		X	0,17%	011003670001000
33	1	7036,63	320,99			4,87%	
	TOTAL		1882,03				

Ilustración 6. Perfil Vial V4 propuesta



- El mejoramiento y la construcción de andenes en calles que actualmente carecen de espacio para el tránsito peatonal, en consonancia con el Capítulo II del Decreto 1538 de 2005, se basa en la garantía de accesibilidad a los espacios públicos, haciendo hincapié en los andenes y cruces peatonales. Este proceso implica la modificación del perfil de las vías internas del asentamiento, lo que puede requerir la intervención en predios para cumplir con el ancho mínimo de andén de 1,00 metro para el tránsito peatonal



En lo concerniente al Plan de Ordenamiento Territorial (POT) vigente, el artículo 133 establece que el perfil vial correspondiente a las vías internas es el de la categoría V5. Estas vías no deben tener una sección inferior a dos carriles de 3.0 metros cada uno, acompañados de andenes de 3.0 metros y retiros.

De acuerdo con el Decreto 2976 de 2010, a nivel nacional, en su Artículo 5° sobre la ampliación, cambio de categoría y/o construcción de vías en pasos urbanos, se establece que los perfiles viales deben tener un ancho mínimo de cinco (5) metros a partir del borde externo de la vía de servicio, y su área respectiva puede destinarse para la instalación de mobiliario urbano, siempre que no comprometa la seguridad de los usuarios. Esta disposición permite, según la condición de la malla vial y el impacto en los predios del asentamiento, trabajar con una calzada mínima de 3 metros y andenes de 1 metro sobre los predios, conforme con el mencionado Decreto 1538 de 2005.

A diferencia de las vías principales descritas anteriormente, el resto de las vías del asentamiento serán clasificadas como vías locales de categoría V5, las cuales también deberán ajustarse a estos estándares de accesibilidad para asegurar una infraestructura vial adecuada y segura.

De acuerdo con el mejoramiento de los perfiles viales, el área predial afectada es de alrededor de **1.111,99 m²** para poder cumplir con la norma.

En relación a lo descrito anteriormente se realiza la identificación de cada una de las vías del asentamiento que corresponden a la categoría V5, que corresponden a las denominadas Carrera 79, Carrera 80, Carrera 81, Carrera 82, Carrera 82B, Carrera 82C, Carrera 83A, Carrera 84, Carrera 84A, Carrera 84B, Carrera 85, Calle 5B, Calle 7, Calle 7A, Calle 8, Calle 8A, Calle 9, Calle 9A, Calle 9B, Calle 9C, Calle 10.

Tabla 12. Afectación por tipo de vía V5

AFECTACIÓN POR TIPO DE VÍA V5							
MZ	PREDIO	ÁREA PREDIO (M2)	ÁREA AFECTADA (M2)	AFECTA ÁREA CONSTRUIDA		PORCENTAJE AFECTACIÓN	REFERENCIA
				Si	No		
1	3	316,37	161,81		X	51,15%	011008600025000
	6	212,85	0,0076		X	0,00%	
	7	268,96	1,3		X	0,48%	
	14	94,46	0,23	X		0,24%	



AFECTACIÓN POR TIPO DE VÍA V5							
MZ	PREDIO	ÁREA PREDIO (M2)	ÁREA AFECTADA (M2)	AFECTA ÁREA CONSTRUIDA		PORCENTAJE AFECTACIÓN	REFERENCIA
				Si	No		
	15	176,02	0,012		X	0,01%	
	16	121,4	1,56		X	1,29%	
	17	96,16	2,17		X	2,26%	
	18	203,6	2,67	X		1,31%	
	19	60,01	1,1		X	1,83%	
	20	43,99	1,02		X	2,32%	
	27	87,3	0,36		X	0,41%	
	28	93,17	0,6		X	0,64%	
	31	215,47	0,62		X	0,29%	
	34	226,77	3,04		X	1,34%	
	35	128,21	0,06		X	0,05%	
	36	132,29	1,67		X	1,26%	
	37	179,98	9,55		X	5,31%	
	38	195,45	0,13		X	0,07%	
2	1	159,01	1,77		X	1,11%	011003810001000
	14	137,28	4,62	X		3,37%	011003810008000
	15	241,58	1,3		X	0,54%	011003810009000
	18	250,8	0,86		X	0,34%	011003810011000
3	1	373,07	6,99	X		1,87%	011003780001000
	2	76,08	3,45	X		4,53%	011003780002000
	12	199,76	0,2		X	0,10%	011003780009000
	13	197,49	7,53		X	3,81%	011003780010000
4	17	167,8	8,37	X		4,99%	011003710018000
	18	96,29	12,47	X		12,95%	011003710019000
	19	69,66	8,59	X		12,33%	
5	1	3078,92	216,82		X	7,04%	011003710029000
	2	231,7	0,19		X	0,08%	011003710001000
	5	205,88	1,52		X	0,74%	
	6	186,98	5,5		X	2,94%	011003710002000
	7	225,52	10,98		X	4,87%	011003710003000
	15	212,49	0,18		X	0,08%	011003710001000
6	2	244,39	0,71		X	0,29%	011003720001000
	3	272,08	0,68		X	0,25%	
	5	142,24	13,77	X		9,68%	
	6	76,15	6,08		X	7,98%	
	9	120,12	5,87	X		4,89%	



AFECTACIÓN POR TIPO DE VÍA V5								
MZ	PREDIO	ÁREA PREDIO (M2)	ÁREA AFECTADA (M2)	AFECTA ÁREA CONSTRUIDA		PORCENTAJE AFECTACIÓN	REFERENCIA	
				Si	No			
	10	101,83	3,81		X	3,74%		
	11	120,3	2,51		X	2,09%		
7	11	196,66	1,33		X	0,68%	011003720001000	
	15	122,32	2,5		X	2,04%		
	16	217,68	2,44		X	1,12%		
	17	55,26	4,02		X	7,27%		
	18	60,84	3,58		X	5,88%		
	19	47,7	2,6		X	5,45%		
		30	87,2	2,99		X	3,43%	011003720007000
		33	61,03	10,86		X	17,79%	011003720008000
		34	56,55	6,47	X		11,44%	011003720008000
		35	194,34	8,25		X	4,25%	011003720009000
		36	347,85	7,73	X		2,22%	011003720007000 011003720008000
8	1	449,62	8,65	X		1,92%	011003790001000	
	2	246,18	16,73	X		6,80%	011003790002000	
	3	206,8	1,75		X	0,85%	011003790003000	
	4	163,69	0,73		X	0,45%		
	5	281,61	3,89		X	1,38%	011003790004000	
	6	286,68	5		X	1,74%		
	7	283,9	3,82		X	1,35%	011003790005000	
	8	284,53	3,2		X	1,12%		
	9	275,14	0,79		X	0,29%	011003790006000	
	10	182,35	5,93	X		3,25%	011003790007000	
	11	78,8	6,98	X		8,86%		
	12	51,08	0,01	X		0,02%		
	13	142,52	0,17		X	0,12%		
	14	116,59	0,85		X	0,73%	011003790008000	
9	3	151,04	1,1		X	0,73%	011003820002000	
	4	65,48	0,81	X		1,24%		
	5	104,92	7,35	X		7,01%		
	7	334,61	4,67		X	1,40%	011003820004000	
	8	306,19	19,07	X		6,23%	011003820005000	
	12	81,85	1,33		X	1,62%	011003820008000	
	14	188,96	1,44		X	0,76%	011003820010000	
10	16	442,14	0,92	X		0,21%	011003800004000	
	17	208,6	0,13		X	0,06%	011003800014000	
	18	96,67	4,41	X		4,56%		



AFECTACIÓN POR TIPO DE VÍA V5							
MZ	PREDIO	ÁREA PREDIO (M2)	ÁREA AFECTADA (M2)	AFECTA ÁREA CONSTRUIDA		PORCENTAJE AFECTACIÓN	REFERENCIA
				Si	No		
	20	74,57	0,11	X		0,15%	
	21	105,05	3,14		X	2,99%	
	23	180,43	4,63	X		2,57%	
	24	177,1	12,06		X	6,81%	
	25	91,17	6,68	X		7,33%	
	26	99,64	7,32		X	7,35%	
	27	88,27	5,89	X		6,67%	
	28	260,23	4,42	X		1,70%	
11	4	88,72	0,17		X	0,19%	011003800012000
	5	93,04	0,42		X	0,45%	
	6	39,52	0,85	X		2,15%	
14	12	110,72	1,33		X	1,20%	011003730006000
	13	101,56	1,3		X	1,28%	
	14	148,49	1,51		X	1,02%	
18	15	76,27	0,05		X	0,07%	011003760003000
	18	97,74	5,21		X	5,33%	011003760001000
	19	89,84	5,03		X	5,60%	011003760048000
	50	573,65	5,3		X	18,08%	
	51	152,81	1,22		X	0,80%	
	52	166,44	0,06		X	0,04%	
	60	89,94	0,69		X	0,77%	011003760047000
	61	90,59	2,88		X	3,18%	
	62	155,71	0,74		X	0,48%	
	63	187,99	0,21		X	0,11%	
	65	183,56	1,04		X	0,57%	
	68	112,17	0,02		X	0,02%	
	70	167,05	0,005		X	0,00%	
	71	131,23	1,1		X	0,84%	
	72	117,73	1,1		X	0,93%	011003760046000
	77	148,2	2,17		X	1,46%	
	78	336,81	3		X	0,89%	
	80	131,2	0,17		X	0,13%	
	83	109,98	1,1		X	1,00%	
	84	59,94	0,52		X	0,87%	
98	152,68	1,24		X	0,81%	011003760005000	
99	106,46	0,73		X	0,69%	011003760006000	
100	89,59	0,66		X	0,74%	011003760007000	
102	99,55	0,002		X	0,00%		



AFECTACIÓN POR TIPO DE VÍA V5							
MZ	PREDIO	ÁREA PREDIO (M2)	ÁREA AFECTADA (M2)	AFECTA ÁREA CONSTRUIDA		PORCENTAJE AFECTACIÓN	REFERENCIA
				Si	No		
	103	104,14	0,8		X	0,77%	011003760008000
	104	162,13	1,04		X	0,64%	
	105	55,35	0,03		X	0,05%	
	106	105,33	1,46		X	1,39%	
19	11	86,75	2,11	X		2,43%	011013630001000
	15	53,71	3,41	X		6,35%	
	16	113,92	4,69		X	4,12%	
	17	84,6	1,83		X	2,16%	
	18	40,18	0,82		X	2,04%	
	19	99,27	0,36		X	0,36%	
21	37	309,69	10,29		X	3,32%	011003830002000
	38	304,49	7,45		X	2,45%	011003830003000
	39	276,52	6,07		X	2,20%	011003830022000
	40	134,13	2,65		X	1,98%	
	41	118,65	0,27		X	0,23%	
22	1	712,82	37,35	X		5,24%	011003770032000
	2	143,96	9,47		X	6,58%	011003770007000
	3	108,21	3,88		X	3,59%	011003770008000
23	1	92,9	4,32	X		4,65%	011013640001000
	2	44,11	1,52		X	3,45%	
	3	41,75	1,64		X	3,93%	
	4	55,69	3,94		X	7,07%	
	5	47,1	0,32		X	0,68%	
	10	71,2	1,35		X	1,90%	011013640002000
	16	161,42	4,03		X	2,50%	011013640004000
	19	100,25	2,46		X	2,45%	011013640005000
	20	94,73	8,37		X	8,84%	
	30	58,11	0,68		X	1,17%	011013640002000
	31	86,38	0,03		X	0,03%	
	32	89,24	4,32		X	4,84%	011013640001000
24	4	72,01	1,08	X		1,50%	011003680003000
	5	36,47	1,58		X	4,33%	
	6	144,4	1,8		X	1,25%	
	7	328,48	5,99		X	1,82%	011003680004000
	8	285,56	0,003		X	0,00%	011003680005000
	10	75,32	1,29		X	1,71%	011003680007000
25	8	72,86	3,18		X	4,36%	011003660001000
31	1	399,77	17,09		X	4,27%	011003660001000

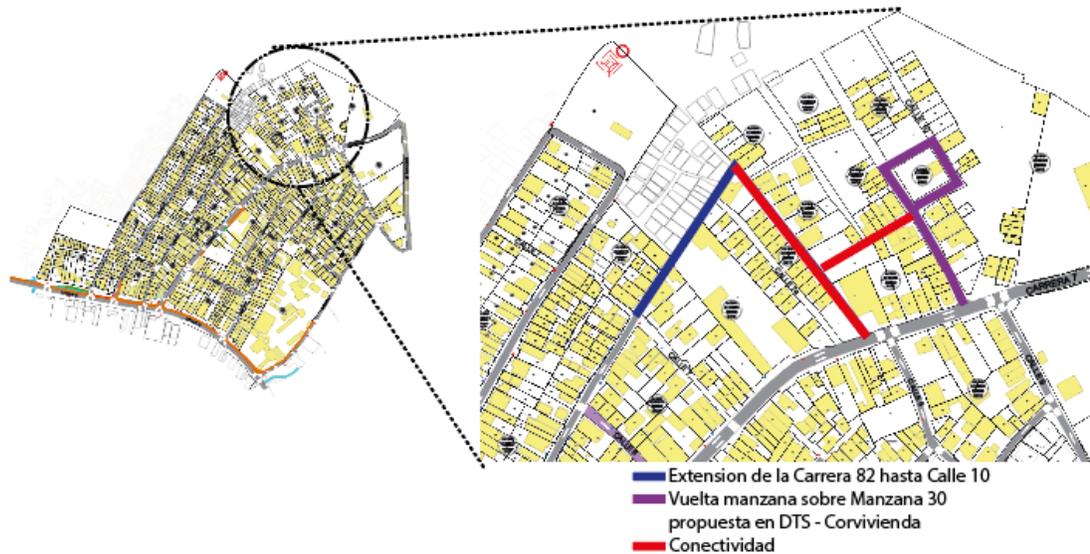


AFECTACIÓN POR TIPO DE VÍA V5							
MZ	PREDIO	ÁREA PREDIO (M2)	ÁREA AFECTADA (M2)	AFECTA ÁREA CONSTRUIDA		PORCENTAJE AFECTACIÓN	REFERENCIA
				Si	No		
33	2	3252,08	10,63		X	4,87%	011003670001000
	6	383,15	63,89	X		42,36%	011003670004000
	7	1450,22	76,67	X		7,02%	
	8	537,38	18,01		X	3,35%	011003670005000
	9	159,35	4,88		X	3,06%	011003670002000 011003670005000
	10	329,83	4,34		X	1,32%	011003670002000
35	1	119,61	0,6	X		0,50%	011003690001000
	3	242,92	0,82		X	0,34%	011003690002000
	4	114,06	0,4		X	0,35%	011003690003000
	33	214,59	1,73		X	0,81%	011003690023000
	34	183,2	1,52		X	0,83%	011003690024000
	35	191,2	0,69		X	0,36%	011003690025000
	36	190,16	3,99		X	2,10%	011003690026000
	37	100,22	1,17		X	1,17%	011003690029000
	38	104,96	3,26		X	3,11%	
	39	222,05	4,92		X	2,22%	011003690027000
	40	143,88	6,24		X	4,34%	011003690028000
TOTAL			1111,99				

- Se propone la señalización y control de tráfico implementando una adecuada señalización vial, tanto vertical como horizontal, que permita la facilidad y accesibilidad a las vías que componen el asentamiento.
- Se propone la integración vial del extremo norte del asentamiento mediante la implementación de vías que permitan tanto el tránsito vehicular como peatonal. Esto implica establecer los sentidos de circulación no solo en esta zona en particular, sino en todo el asentamiento, facilitando así una comunicación fluida y accesibilidad en casos de emergencia.

El Documento Técnico de Soporte (DTS) presentado por Corvivienda propone una solución en esta área específica, ubicada en las denominadas calles 9 y 10 (referenciadas en el diagnóstico), mediante la circulación alrededor de la manzana 30 que permita el retorno seguro de los vehículos que circulen por esta zona. Se sugiere entonces, extender la denominada carrera 82 hasta la denominada calle 11, conectándose mediante la denominada carrera 82C. Esta integración de vías no solo facilita el acceso a la denominada carrera 83, que actúa como eje articulador, sino que también mejora la conectividad dentro del asentamiento.

Ilustración 7. Propuesta articuladora



Fuente: Elaboración propia

De acuerdo al mejoramiento del perfil vial para la conectividad en esta zona señalada, se debe modificar alrededor de **442,97 m²** de predios que se afectan para cumplir con la norma.

Tabla 13. Afectación por tipo de vía V5 – Conexión Calle 10

AFECTACIÓN POR TIPO DE VÍA V5 – CONEXIÓN CALLE 10							
MZ	PREDIO	ÁREA PREDIO (M2)	ÁREA AFECTADA (M2)	AFECTA ÁREA CONSTRUIDA		PORCENTAJE AFECTACION	REFERENCIA
				Si	No		
16	6	2686,65	58,41	X		2,17%	011003750012000
	21	105,29	30,03		X	28,52%	011003750014000
	22	285,5	56,18	X		19,68%	011003750001000
17	1	258,75	13,27		X	14,35%	011003750014000
	2	66,7	3,29	X		4,93%	011003750014000
	3	60,11	2,44	X		4,06%	
	4	69,76	1,66		X	2,38%	
	5	71,17	1,45		X	2,04%	
	6	73,15	1,65		X	2,26%	
	7	71,23	1,81		X	2,54%	
	8	73,12	1,99		X	2,72%	



AFECTACIÓN POR TIPO DE VÍA V5 – CONEXIÓN CALLE 10							
MZ	PREDIO	ÁREA PREDIO (M2)	ÁREA AFECTADA (M2)	AFECTA ÁREA CONSTRUIDA		PORCENTAJE AFECTACION	REFERENCIA
				Si	No		
	9	73,43	2,17		X	2,96%	
	10	73,38	2,35		X	3,20%	
	11	73,85	2,53		X	3,43%	
	12	73,95	2,75		X	3,72%	
	13	81,73	3,84		X	4,70%	
	14	271,85	69,6	X		25,60%	
25	1	625,73	41,62		X	6,65%	011003660003000
	12	252,38	6,99		X	2,77%	011003660001000
	13	67,29	0,31	X		0,46%	
	14	306,7	21,51		X	7,01%	
26	1	263,05	25,29		X	9,61%	011003660001000
	2	61,93	1,4		X	2,26%	011003660001000
	3	355,21	12,24		X	3,45%	011003660005000
	5	218,25	9,61		X	4,40%	
	6	435,28	7,97		X	1,83%	011003660006000
	7	132,52	3,84		X	2,90%	
	8	375,69	5,64		X	1,50%	011003660001000 011003660007000
27	1	81,87	6,39		X	7,81%	011003660001000
	8	123,46	11,25		X	9,11%	
29	1	117,58	14,24	X		12,11%	011003660001000
	2	70,78	6,25		X	8,83%	
	3	132,57	7,79		X	5,88%	
	4	115,15	5,21		X	4,52%	
TOTAL			442,97				

Basado en los Documentos Técnicos de Soporte (DTS) presentados por Corvivienda, se propone la creación de un subsistema vial alternativo que fomente y facilite modos de transporte sostenibles, como lo son la caminata y la bicicleta, entre otros. Este subsistema incluiría calles determinadas para uso de bicicletas, zonas peatonales, senderos para caminar y otras infraestructuras destinadas a mejorar la movilidad sostenible y reducir la dependencia del automóvil, que se definen de la siguiente forma:

- **Calles destinadas al uso de bicicletas:** En estas vías no se permite el tránsito de vehículos motorizados, lo que proporciona un entorno seguro y cómodo para los usuarios de bicicletas.

- **Franjas Peatonales:** Estas zonas estarían libres de tráfico vehicular y diseñadas para caminar cómodamente, acompañados de elementos de paisajismo que podrían mejorar la experiencia peatonal. Estas franjas fomentarán la actividad física y la conexión entre diferentes partes del asentamiento.

Las calles propuestas para este tipo de intervención corresponden a las denominadas Calle 6ª, Calle 7, Calle 7ª, Calle 7b, Calle 9, Calle 9ª, Calle 9d, Calle 11ª (parcial), y Carrera 82ª. Con esta propuesta, se busca tener en el asentamiento zonas en donde los peatones puedan transitar sin obstrucciones, garantizando la continuidad del tránsito peatonal. Las secciones de la franja peatonal varía conforme a las dinámicas de cada vía; sin embargo, debe garantizarse siempre la continuidad de un ancho mínimo de 1.20m para circulación solamente peatonal según Decreto 0798 del 2010. Por lo tanto, se presenta una propuesta acompañada de perfiles viales que faciliten la comunicación entre manzanas, especialmente en las vías que presenten características similares a callejones debido a su sección reducida.

Ilustración 8. Vía para tránsito de modos no motorizados



La propuesta general de movilidad se encuentra contenida en el Plano **LU-P-04-Propuesta de Movilidad**, el cual es parte integral del presente documento.

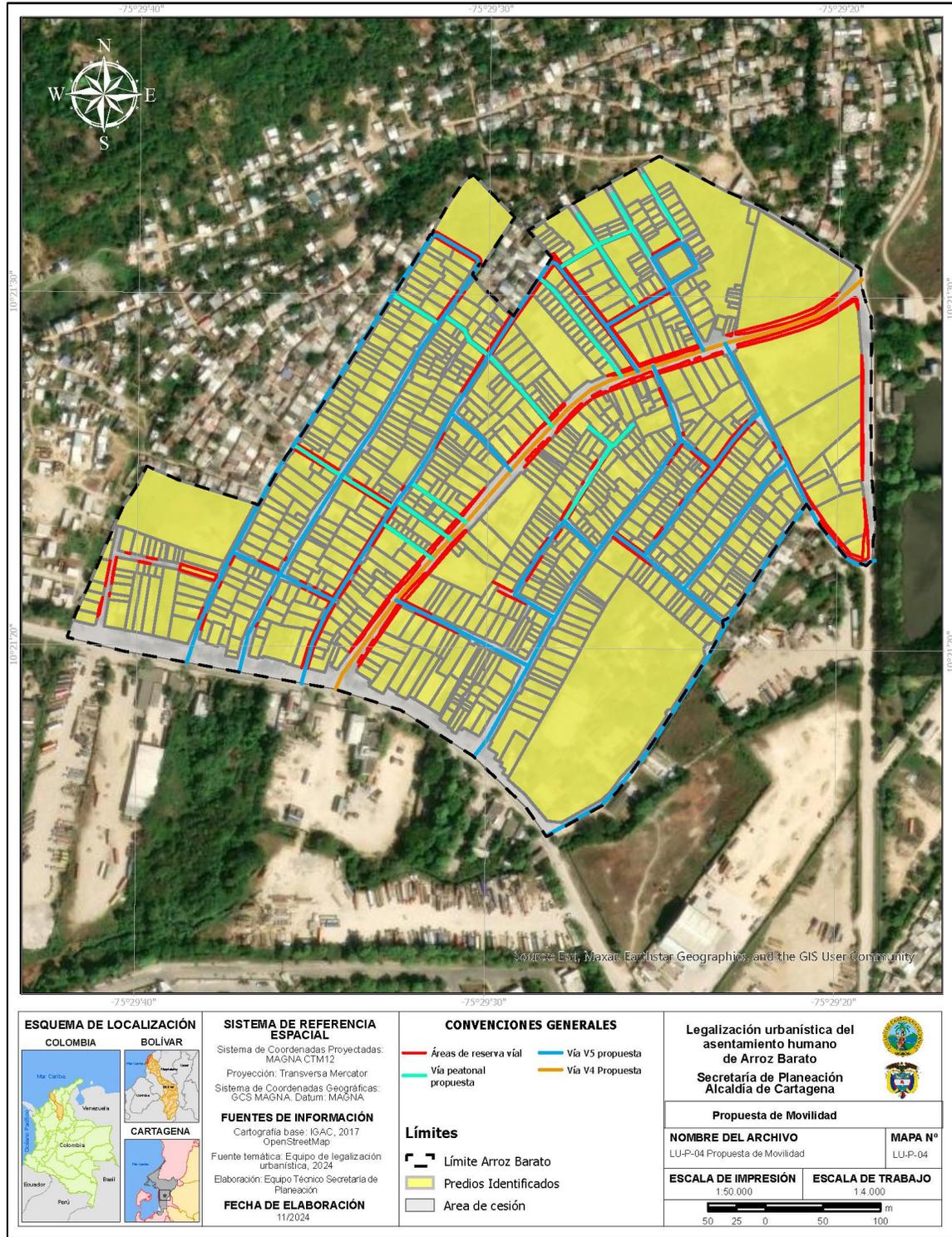


Imagen 16: Plano LU-P-04 – Propuesta de movilidad del asentamiento humano de Arroz Barato



3.6. EQUIPAMIENTOS

De acuerdo con lo registrado en los seis (6) DTS que soportan la solicitud de legalización urbanística, dentro de la delimitación del asentamiento de Arroz Barato se encuentran cuatro (4) equipamientos religiosos (Iglesias), dos (2) Centros de Desarrollo Infantil (CDI) en estado óptimo, una (1) casa del adulto mayor perteneciente a la comunidad y una (1) Institución Educativa llamada San Francisco de Asís la cual incluye un área en convenio con el SENA (CORVIVIENDA, 2023). Sin embargo, por fuera del área objeto de estudio se ubica la iglesia San Francisco de Asís y el Cementerio “Arroz Barato” ubicados sobre la carrera 9 y sobre la calle 3 se encuentra el Hospital de Arroz Barato que prestan servicios al asentamiento. Cabe aclarar que dentro del asentamiento o a su alrededor no se encuentra un CAI o estación de policía, el equipamiento de seguridad más cercano se ubica en el barrio Nelson Mandela.

3.6.1. Norma Urbanística de los equipamientos existentes

Se realiza la identificación de los predios donde se ubican los equipamientos existentes dentro de la delimitación del asentamiento de Arroz Barato y se realiza el análisis de norma de conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial de Distrito de Cartagena de Indias adoptado mediante el Decreto 0977 de 2001, el Plano de Usos PFU 5/5 y los instrumentos que lo desarrollan:

La Institución Educativa San Francisco de Asís se ubica en el lote 15 de la manzana 22, se encuentra en un predio con Uso de suelo RESIDENCIAL TIPO A y en el que la actividad relacionada consiste en “Institución Educativa”, está catalogada como **Institucional 2**, la cual se encuentra como uso **Complementario** dentro del Área de Actividad **Residencial Tipo A** del cual hace parte el predio. El desarrollo de las actividades de este equipamiento en el predio **es viable** de conformidad con las normas del Plan de Ordenamiento Territorial Decreto 0977 de 2001, en particular porque el predio donde se ubica cuenta con el frente mínimo requerido de 20mts, de acuerdo a lo establecido en el Cuadro No. 2 y lo observado en campo.

El Instituto Colombiano de Bienestar Familiar ICBF se ubica en el lote 10 manzana 10, se encuentra en un predio con uso de suelo RESIDENCIAL TIPO A y en el que la actividad relacionada consiste en “Centro de Desarrollo Infantil”, está catalogada como **Institucional 1**, la cual se encuentra como uso **Complementario** dentro del Área de Actividad **Residencial Tipo A** del cual hace parte el predio. El desarrollo de las actividades de este equipamiento en el predio **no es viable** de conformidad con las normas del Plan de Ordenamiento Territorial Decreto 0977 de 2001, en particular porque el predio donde se ubica no cuenta con el frente mínimo requerido de 12 mts, de acuerdo a lo establecido en el Cuadro No. 2 y lo observado en campo.

La iglesia Pentecostal de Colombia se ubica en el lote 1 en la manzana 25, se encuentra en un predio con uso de suelo RESIDENCIAL TIPO A y en el que la actividad relacionada consiste en “Iglesia”, está catalogada como **Institucional 2**, la



cual se encuentra como uso **Complementario** dentro del Área de Actividad **Residencial Tipo A** del cual hace parte el predio. El desarrollo de las actividades de este equipamiento en el predio **es viable** de conformidad con las normas del Plan de Ordenamiento Territorial Decreto 0977 de 2001, en particular porque el predio donde se ubica cuenta con el frente mínimo requerido de 20mts, de acuerdo a lo establecido en el Cuadro No. 2 y lo observado en campo.

El Salón del Reino de los Testigos de Jehová se ubica en el lote 25 en la manzana 22, se encuentra en un predio con uso de suelo RESIDENCIAL TIPO A y en el que la actividad relacionada consiste en “equipamiento de culto”, está catalogada como **Institucional 1**, la cual se encuentra como uso **Complementario** dentro del Área de Actividad **Residencial Tipo A** del cual hace parte el predio. El desarrollo de las actividades de este equipamiento en el predio **no es viable** de conformidad con las normas del Plan de Ordenamiento Territorial Decreto 0977 de 2001, en particular porque el predio donde se ubica no cuenta con el frente mínimo requerido de 12mts, de acuerdo a lo establecido en el Cuadro No. 2 y lo observado en campo.

La iglesia Cristiana Trastornadores de Jesucristo se ubica en el lote 28 de la manzana 21, se encuentra en un predio con uso de suelo RESIDENCIAL TIPO A y en el que la actividad relacionada consiste en “Iglesia”, está catalogada como **Institucional 2**, la cual se encuentra como uso **Complementario** dentro del Área de Actividad **Residencial Tipo A** del cual hace parte el predio. El desarrollo de las actividades de este equipamiento en el predio **es viable** de conformidad con las normas del Plan de Ordenamiento Territorial Decreto 0977 de 2001, en particular porque el predio donde se ubica cuenta con el frente mínimo requerido de 20mts, de acuerdo a lo establecido en el Cuadro No. 2 y lo observado en campo.

La casa del adulto mayor se ubica en el lote 5 de la manzana 14, se encuentra en un predio con uso de suelo RESIDENCIAL TIPO A y en el que la actividad relacionada consiste en “Iglesia”, está catalogada como **Institucional 2**, la cual se encuentra como uso **Complementario** dentro del Área de Actividad **Residencial Tipo A** del cual hace parte el predio. El desarrollo de las actividades de este equipamiento en el predio **no es viable** de conformidad con las normas del Plan de Ordenamiento Territorial Decreto 0977 de 2001, en particular porque el predio donde se ubica NO cuenta con el frente mínimo requerido de 20mts, de acuerdo a lo establecido en el Cuadro No. 2 y lo observado en campo.

De lo anterior, del total de equipamientos existentes analizados dentro de lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente, en cuanto a uso de suelo, tres (3) equipamientos deben ser reubicados en otros predios o englobar con predios vecinos para que cumplan con lo establecido en el Decreto 0977 de 2001, entre ellos el Centro de Desarrollo Infantil del ICBF y el Salón del Reino de los Testigos de Jehová debido que el predio donde se ubican no cumple con el frente mínimo



requerido de 12mts y la casa de adulto mayor el predio donde se ubica no cumple con el frente mínimo de 20mts.

Adicional a los equipamientos existentes y próximos de la delimitación del asentamiento de Arroz Barato, encontramos que existe un déficit de equipamiento de servicios básicos de seguridad ciudadana, de convivencia y justicia, equipamientos destinados a servicios sociales como lo son centros culturales, espacios deportivos y recreativos y equipamientos para el uso de comunidades y participación ciudadana y equipamientos asistenciales para la población adulto mayor.

3.6.2. Propuesta de equipamientos

3.6.2.1. **Área destinada para equipamientos** De conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial Decreto 0977 de 2001, en su artículo 392 se define el cálculo de áreas de cesión para zonas verdes e infraestructura, citando que: *“Del área total de cesión se podrá destinar máximo el 40% para equipamientos de servicios”*

Por lo anterior, se destina del área total de cesión un máximo del 40% para equipamientos de **uso Institucional 1 y 2**, teniendo en cuenta el Área de Actividad **Residencial Tipo A** del asentamiento de Arroz Barato; quedarán **prohibidos** los equipamientos destinados a uso **institucional 3 y 4**, de conformidad con lo establecido en el cuadro No. 2 Reglamentación de la actividad institucional en suelo urbano y suelo de expansión del Plan de Ordenamiento Territorial adoptado mediante el Decreto 0977 de 2001 y los instrumentos que lo desarrollen.

En todo caso teniendo en cuenta que se trata de un asentamiento de origen informal, los nuevos equipamientos también se podrán ubicar en otros predios fuera de los destinados para área de cesión y espacio público, teniendo en cuenta los criterios planteados en el numeral *“3.6.4. Criterios propuesta de equipamientos”* del presente documento.

3.6.2.2. Ubicación de equipamientos

Para la ubicación de los equipamientos se debe tener en cuenta lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial (Decreto 0977 de 2001), artículo 388 que establece los lugares que se prohíben y que no cuentan como áreas de cesión, el artículo 389, donde se establece los criterios para la localización de áreas de cesión, y el artículo 393 donde se establece las áreas de cesión de obligatoria localización y sus requisitos.

3.6.2.3. Clasificación de equipamientos colectivos.



De conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial adoptado mediante el Decreto 0977 de 2001, en su artículo 341 el sistema de Equipamientos está destinado a proveer a los ciudadanos los servicios que satisfagan las necesidades colectivas como lo son:

- **Sociales:** Salud, Educación y ciencia, Cultura, Deportivo y recreativo
- **Económicos:** Comerciales, Industriales.
- **Institucionales:** Asistenciales, Recreativos, Administrativos, Seguridad, Abastecimientos, Funerarios, Culto, servicios públicos.
- **Físicos:** Vehicular, Aéreo, Férreo, Intermodal.

3.6.2.4. Reglamentación de actividades

Para la reglamentación de las actividades realizadas en los equipamientos en Arroz Barato se tendrá en cuenta lo establecido el cuadro No. 2 de reglamentación de la actividad INSTITUCIONAL 1 y 2 en suelo urbano del Plan de Ordenamiento Territorial adoptado mediante el Decreto 0977 de 2001.

3.6.3 Propuesta urbana equipamientos

Teniendo en cuenta las necesidades expresadas por los habitantes del asentamiento de Arroz Barato, su demografía, los criterios planteados por Corvivienda en los Documentos Técnicos de Soporte y lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente (Decreto 0977 de 2001), se realiza la destinación de franjas susceptibles para la ubicación de nuevos equipamientos como propuesta en aras de brindar calidad de vida a los habitantes con acceso a los servicios básicos, con las siguientes clasificaciones a escala local y criterios para la localización de los equipamientos:

3.6.3.1. Clasificación de equipamientos con escala local

Para los equipamientos propuestos se tendrá en cuenta la siguiente clasificación:

Tabla 14. Equipamientos de Servicios Sociales

Tipo de equipamiento	Sector	Escala local
Equipamientos de Servicios Sociales	Educativo	Centros tecnológicos y técnicos; educación formal y no formal e Instituciones de educación superior
		Escuelas de formación artística, Educación preescolar, básica media y técnica.
	Salud	Clínicas y hospitales de primer nivel



Tipo de equipamiento	Sector	Escala local
	Bienestar Social	Centros para la tercera edad, mujeres, y familia, guarderías, jardines infantiles, salas cunas y ludotecas
	Cultura	Centro cultural
	Participativos	Edificaciones y áreas destinadas para el uso de comunidades y la participación ciudadana como Salones comunales
	Deportivos y Recreativos	Polideportivos o Espacios deportivos cubiertos o descubiertos convencionales de uso público.

Tabla 15. Equipamientos de servicio básicos

Tipo de equipamiento	Sector	Escala local
Equipamientos de Servicios Básicos	Seguridad Ciudadana	C.A. I
	Convivencia y Justicia	Comisarías de familia, casas de justicia
	Administración pública y atención a la ciudadanía	Sedes de corporaciones públicas, edificaciones e instalaciones donde se desarrollan actividades asociadas a la administración pública en general, centros de atención al turista.
	Abastecimiento de Alimentos y Seguridad alimentaria	No aplica
	Cementerios y Servicios Funerarios	No aplica

Tabla 16. Equipamientos de servicios complementarios

Tipo de equipamiento	Sector	Escala local
Equipamientos de Servicios Complementarios	Culto	Edificaciones dedicadas al culto religioso y sus servicios complementarios como iglesias, capillas y centros de culto
	Recintos Feriales	No aplica
	Protección Animal	No aplica

3.6.4. Criterios propuesta de equipamientos

Dentro de los criterios para la propuesta del componente de equipamientos se deberá tener en cuenta lo siguiente:



1. Conservar la ubicación de los equipamientos existentes que cumplan con lo establecido en el Decreto 0977 de 2001.
2. Destinación de zonas susceptibles para equipamientos de seguridad (Puesto de policía, CAI, subestación o estación de policía).
3. Destinación de zonas susceptibles para equipamiento de bienestar social y participativo (hogar de paso, salón comunal, centro de desarrollo infantil -CDI).
4. Destinación de zonas susceptibles para equipamientos deportivo y recreativo (Espacios deportivos convencionales cubiertos o descubiertos de uso público).
5. Los equipamientos destinados a uso Institucional 1 deben ser ubicados en predios con un frente mínimo de 12mts y con un área que permita la autosuficiencia del equipamiento a implementar, tal y como se establece en el cuadro No. 2 reglamentación de la actividad institucional en suelo urbano y suelo de expansión.
6. Los equipamientos destinados a uso Institucional 2 deben ser ubicados en predios con un frente mínimo de 20mts y con un área que permita la autosuficiencia del equipamiento a implementar, tal y como se establece en el cuadro No. 2 reglamentación de la actividad institucional en suelo urbano y suelo de expansión.
7. La ubicación de los equipamientos de escala local debe ser sobre la Carrera 83 anteriormente denominada como Carrera 7 o Calle Colosó, la cual se puede identificar en el plano LU-P-01-Propuesta de equipamiento.
8. El predio 1 de la manzana 1 identificado con la referencia catastral 011008600025000 de mayor extensión podrá desarrollarse para equipamiento en los términos que reglamente el respectivo Plan Parcial de Reordenamiento de los asentamientos de la zona industrial de Mamonal: Policarpa, Arroz Barato y Puerta de hierro.
9. El aislamiento de antejardín para actividades Institucional 1 y 2 es de acuerdo a las exigencias del sistema vial como lo establece el cuadro No. 2. POT (Decreto 0977 de 2001).
10. Se sugiere espacios públicos de transición entre el aislamiento y la edificación destinada a equipamientos que permita a todas las personas transitar, movilizarse, acceder a los equipamientos de manera autónoma y segura.

Por lo anterior y en conclusión, al momento de desarrollar los nuevos equipamientos, la administración correspondiente deberá tener en cuenta que los predios donde se ubicará, cumplan con los criterios previamente descritos especialmente los numerales del 2 al 10. Adicionalmente, se mantiene la ubicación de los equipamientos de culto e institucional que cumplen con lo especificado en el Plan de Ordenamiento Territorial (decreto 0977 de 2001), como se observa en la siguiente tabla.



Tabla 17. Áreas de la propuesta de equipamiento

EQUIPAMIENTO	NOMBRE	UBICACIÓN LOTE – MZ.	CLASIFICACIÓN	ACTIVIDAD	ÁREA (M2)	REFERENCIA CATASTRAL
Existente	Institución educativa llamada San Francisco de Asís	Lote 15 Mz 22	Educativo	Institucional 2	18.038,11	011003770017000
	Iglesia Pentecostal de Colombia	Lote 1 Mz 25	Culto	Institucional 2	584,11	011003660003000
	Iglesia Cristiana Trastornadores de Jesucristo	Lote 28 Mz 21	Culto	Institucional 2	470.75	011003830022000
	Área total de equipamientos existentes a conservar				19.092,97	

Nota: El área de los predios consolidados para equipamientos, incluye el descuento del área por afectación vial.

A continuación, se relaciona el **Plano LU-P-01-Propuesta de Equipamientos** el cual hace parte integral del presente documento.

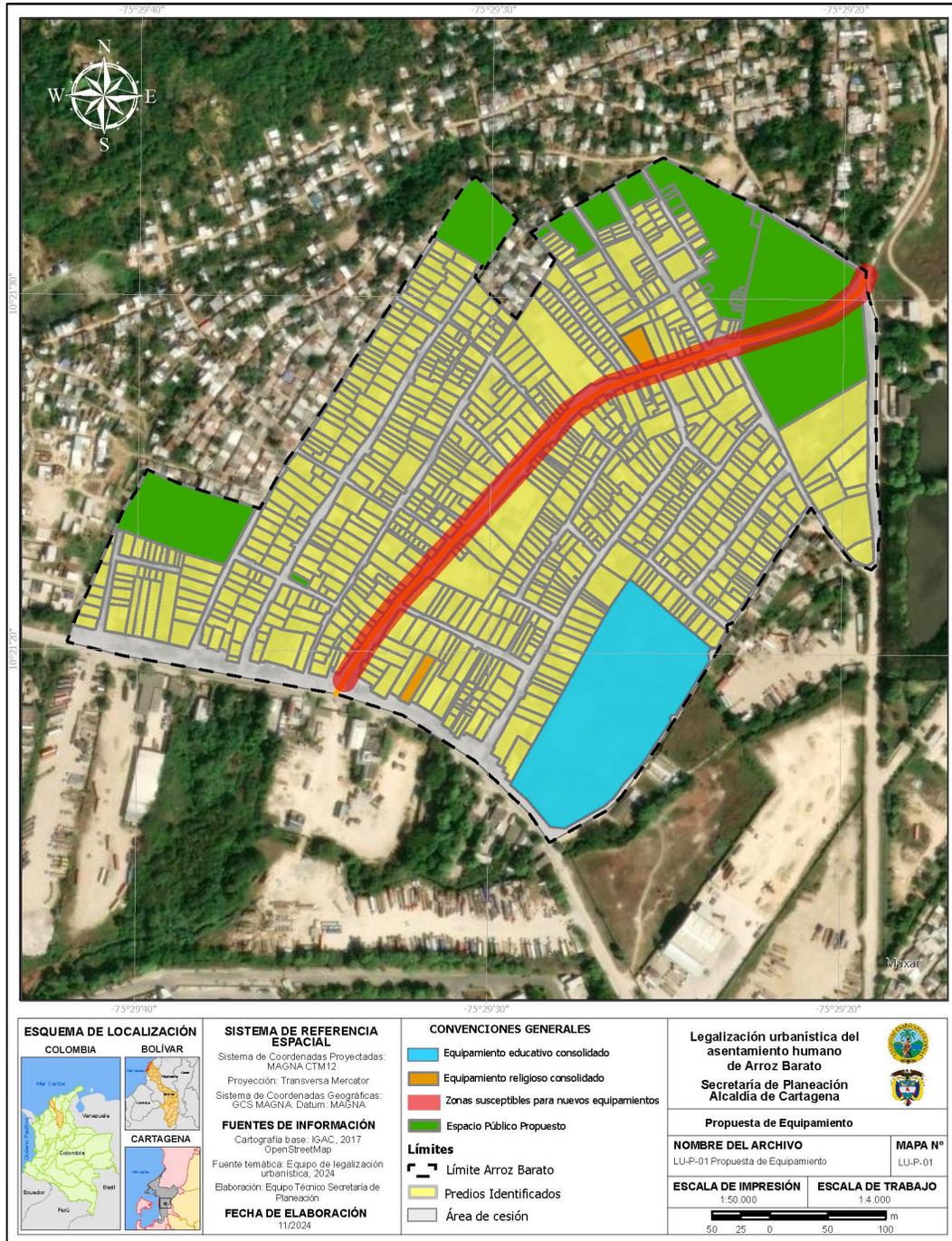


Imagen 17: Plano LU-P-01 – Propuesta de Equipamiento



3.7. COMPONENTE DE VIVIENDA

3.7.1. Diagnóstico componente de vivienda

Con el objetivo de conocer el número de habitantes del asentamiento, la cantidad de predios, la caracterización de la actividad principal desarrollada y las tipologías de estos se procedió a contrastar los datos demográficos, el componente técnico – urbano arquitectónico y el plano de loteo MI-GRFO-05 para determinar el diagnóstico del asentamiento. Efectuado este proceso se obtuvieron los siguientes resultados:

3.7.2. Número de Habitantes del Asentamiento

El análisis nos permite establecer que los habitantes del asentamiento corresponden a 3.077.

3.7.3. Predios del Asentamiento

De acuerdo con el Plano de Loteo MI-GRFO-05 (el cual hace parte integral del presente documento), el asentamiento está constituido por 806 predios, distribuidos en 35 Manzanas.

3.7.4. Actividades desarrolladas en las Mejoras y/o Unidades Habitacionales

Las actividades que se desarrollan en los predios del asentamiento fueron caracterizadas por la entidad solicitante, corresponde a un levantamiento predio a predio, identificando 6 clasificaciones entre las cuales predomina la actividad residencial; en algunos predios se evidenció que se desarrolla más de una actividad.

Tabla 18. Actividades identificadas por mejoras y/o unidades habitacionales

USO	MEJORAS Y/O UNIDADES HABITACIONALES	PORCENTAJE
Residencial	737	73,9%
Comercial	11	1,1%
Mixto	51	5,1%
Industrial	1	0,1%
Institucional	11	1,1%
N/P	186	18,7%
TOTAL	997	100%

Nota 1. N/P = No Presenta actividad Aparente

Con base en lo anterior, se concluye que la actividad principal desarrollada en el asentamiento corresponde a **Residencial**, representado en 73.9% (737) mejoras y/o unidades habitacionales, los cuales deberán estar sujetos a los programas de provisión, mejoramiento y reubicación de vivienda. Igualmente, se debe reconocer que en algunos predios se desarrollan dos actividades al tiempo y corresponde al 5,1% (51) mejoras y/o unidades habitacionales que usufructúan el predio con actividades residenciales y comercio.



3.7.5. Tipologías de las Mejoras y/o Unidades Habitacionales

Teniendo en cuenta el origen del asentamiento, se definió las tipologías que se han construido y/o adaptado en los predios, con el propósito de establecer los escenarios para la provisión, mejoramiento y reubicación, de estas, en los casos que aplique.

Tabla 19. Caracterización por tipología de las Mejoras y/o Unidades Habitacionales

TIPOLOGÍA	CANTIDAD	PORCENTAJE
Casa	588	59%
Apartamento	198	19,9%
Habitación	5	0,5%
Parcela	2	0,2%
Rancho	3	0,3%
No Registra	201	20,2%
TOTAL	997	100%

Fuente: CORVIVIENDA 2023

La tipología predominante del asentamiento es de Casa con el 59% (588) mejoras y/o unidades habitacionales, seguido de No Registra con 20,2% (201) y, en tercer lugar, Apartamento 19,9% (198).

3.7.6. Predios vacíos

Se identificaron 60 predios que no presentan construcciones o tipologías asociadas a unidades habitacionales y que no están siendo destinados para espacio público y movilidad en el presente estudio urbanístico; por tanto, en un eventual desarrollo, deberán ceñirse al Cuadro 1. Reglamentación de la Actividad Residencial en Suelo Urbano y Suelo de Expansión, conforme a los lineamientos normativos del Decreto 0977 de 2001 “POT del Distrito de Cartagena de Indias”.; los predios se encuentran plenamente identificados en el Plano **LU-D-06-Predios Vacíos**.

Tabla 20. Predios sin construcción (vacíos)

MANZANA	PREDIO	ÁREA (M2)	Referencia Catastral
1	5	228,69	011008600025000
	6	212,85	
	21	57,93	
	22	61,57	
2	10	137,63	011003810006000
	11	49,47	
3	5	428,64	011003780004000
	8	55,38	011003780006000
5	6	186,98	011006710002000
	10	170,43	011003710001000
	13	204,25	
7	29	568,36	011003720007000
	33	61,03	011003720008000
11	10	36,79	011003800012000
13	1	73,13	011003730004000
14	17	102,51	011003730006000
16	5	308,89	011003750012000
	7	123,95	011003750014000
	9	142,09	
	12	72,64	
	16	74,34	



MANZANA	PREDIO	AREA (M2)	Referencia Catastral
	19	78,02	
	21	105,29	
17	1	258,75	011003750014000
	7	73,23	
	13	81,73	
	10	249,28	
18	17	524,17	011003760004000
	26	77,18	011003760043000
			011003760043000
	29	108,80	011003760048000
19	21	105,12	011013630007000
20	5	49,79	011003760018000
21	22	27,81	011003830013000
23	11	58,03	011013640002000
	13	71,40	011013640003000
	20	94,73	011013640005000
	23	119,85	011013640004000
24	11	46,27	011003680007000
	17	324,07	011003680012000
25	14	306,70	011003660001000
26	1	263,05	011003660001000
	4	70,26	011003660005000
27	1	81,87	011003660001000
	5	82,17	
	6	84,70	
28	6	55,12	011003660001000
29	5	47,64	011003660001000
	10	888,16	
31	1	399,77	011003660001000
	3	76,21	
	5	78,68	
	11	66,14	
	12	54,10	
32	4	140,08	011003660001000
	22	102,54	
	23	101,16	
	24	99,78	
34	29	174,06	011003700021000
35	13	86,27	011003690008000
	23	153,28	011003690016000

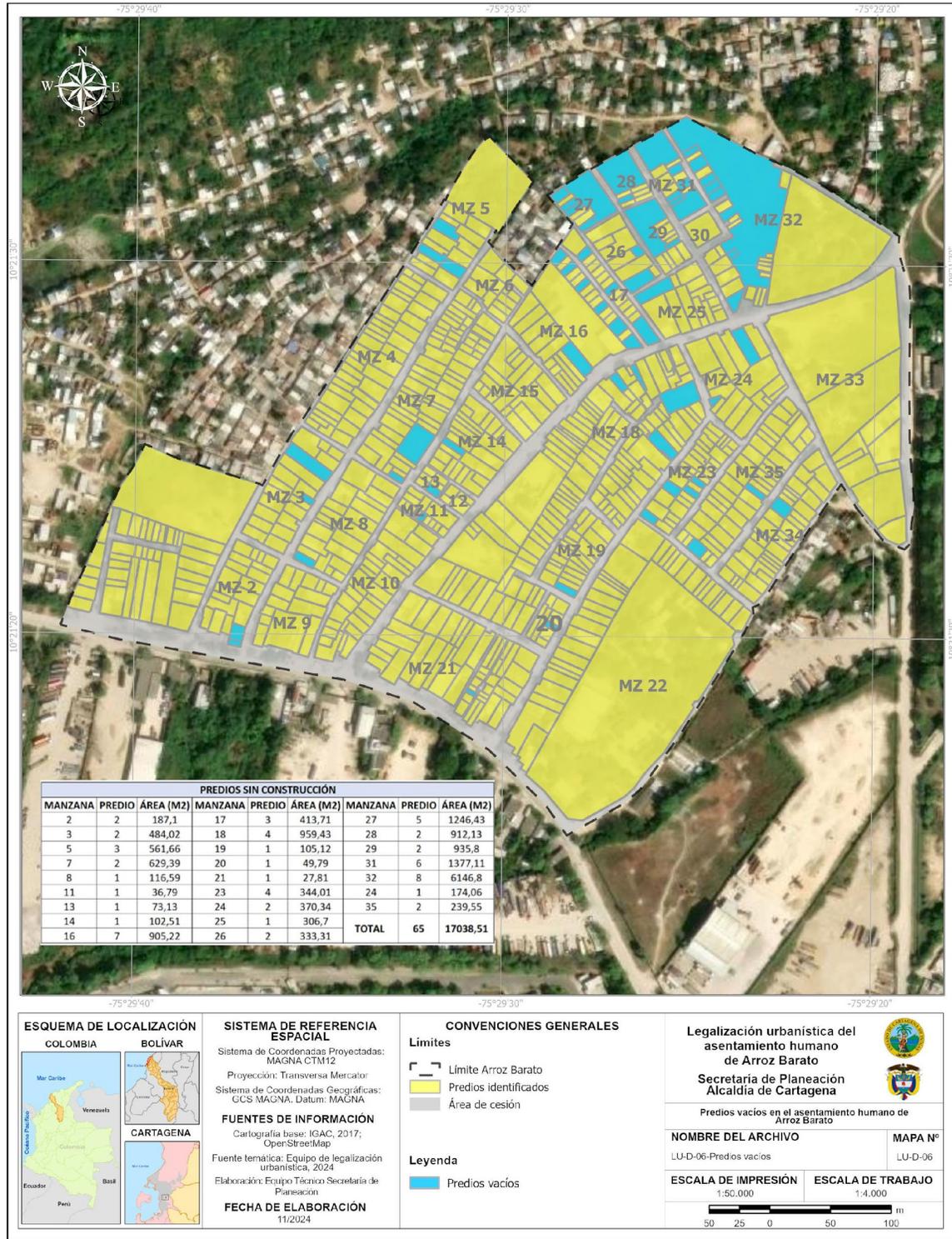


Imagen 18: Plano LU-D-06 – Predios Vacíos



3.7.7. Análisis de predios que superan el tope VIS

El asentamiento está conformado por 268 predios con referencia catastral, de los cuales 228 están por debajo del tope VIS y 53 que lo superan. Para establecer este análisis, se tomó como base el Tope VIS máximo de 150 SMLMV conforme a la Ley 2294 de 2023, y con relación del avalúo catastral presentado en el Documento Técnico de Soporte emanado por Corvivienda en 2023.

Con base a este resultado, se presenta el análisis de los 43 predios que superan el Tope VIS, ya que estos podrían estar sujetos a no ser parte de la legalización por el valor de su avalúo catastral, sin embargo, en estos predios se presentan subdivisiones lo que permite considerar que cumplen con el Tope VIS y se pueden legalizar.

Tabla 21. Caracterización de los Precios de las Viviendas

MZN	REFERENCIA CATASTRAL	AVALUÓ CATASTRAL	ÁREA (M2)	NÚMERO DE SUBDIVISIONES	PREDIOS PLANO MI-GRFO-05
22	011003770017000	\$ 4.189.085.000	15.880,00	N/P	15
25	011003660001000	\$ 4.065.529.000	18.800,00	9	1,2,8,9,10,11,12,13 y 14
26				3	1,2 y 3
28				7	1,2,3,4,5,6 y 7
29				7	2,3,4,5,6,7 y 8
30				N/P	1
31				12	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11 y 12
32				25	1,2,3,4,5,6,7,10,11,12,13,14,15,16,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27 y 28
18	011003760048000	\$ 2.141.775.000	9.519,00	26	30,31,32,33,34,35,36,37,38,39,40,41,42,43,44,45,46,47,48,49,50,51,52,53,54 y 55
32	011003660002000	\$ 1.432.450.000	6.400,00	N/P	17
3	011003720001000	\$ 1.107.545.000	4.282,00	26	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,50,51,52,53,54,55 y 56
4				12	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11 y 12
10	011003800014000	\$ 855.573.000	3.439,00	18	8,9,10,11,12,13,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27 y 28
33	011003670001000	\$ 832.339.000	3.912,00	2	1 y 2



MZN	REFERENCIA CATASTRAL	AVALUÓ CATASTRAL	ÁREA (M2)	NÚMERO DE SUBDIVISIONES	PREDIOS PLANO MI-GRFO-05
7	011003720007000	\$ 785.793.000	3.462,00	2	25 y 26
16	011003750012000	\$ 743.790.000	3.000,00	N/P	6
33	011003670006000	\$ 732.480.000	3.488,00	N/P	1
15	011003740008000	\$ 674.159.000	2.291,00	13	5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16 y 17
5	011003710001000	\$ 630.580.000	2.604,00	12	2,3,4,5,8,9,10,11,12,13,14 y 15
14	011003730006000	\$ 561.825.000	2.497,00	16	3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17 y 18
5	011003710029000	\$ 554.625.000	2.465,00	N/P	1
16	011003750014000	\$ 524.659.000	2.474,00	15	7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20 y 21
17				14	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13 y 14
18	011003760047000	\$ 520.838.000	1.815,00	14	60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72 y 73
16	011003750011000	\$ 499.383.000	2.205,00	11	1,2,3,4,5,23,24,25,26,27 y 28
14	011003730005000	\$ 484.129.000	1.017,00	7	1,2,19,20,21,22 y 23
22	011003770019000	\$ 474.806.000	922,00	N/P	17
21	011003830022000	\$ 402.892.000	1.535,00	N/P	28
10	011003800004000	\$ 401.904.000	680,00	N/P	16
18	011003760046000	\$ 370.293.000	1.584,00	11	77,78,79,80,81,82,83,84,85,86 y 87
12	011003730004000	\$ 361.360.000	825,00	4	1,2,3 y 4
13				6	1,2,3,4,5 y 6
33	011003670002000	\$ 335.996.000	1.587,00	4	3,4,9 y 10
33	011003670004000	\$ 319.058.000	1.440,00	2	6 y 7
10	011003800012000	\$ 296.647.000	1.264,00	2	14 y 15
11				13	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12 y 13
9	011003820007000	\$ 296.261.000	620,00	N/P	9
19	011013630008000	\$ 290.775.000	697,00	8	13,14,15,16,17,18,19 y 20
23	011013640002000	\$ 282.764.000	1.110,00	15	6,7,8,9,10,11,12,24,25,26,27,28,29,30 y 31
18	011003760002000	\$ 270.143.000	1.197,00	6	13,14,15,16,17 y 93
4	011003710020000	\$ 269.235.000	1.135,00	9	12,13,21,22,23,24,25,26 y 27
18	011003760004000	\$ 260.814.000	880,00	7	10,11,12,94,95,96 y 97



MZN	REFERENCIA CATASTRAL	AVALUÓ CATASTRAL	ÁREA (M2)	NÚMERO DE SUBDIVISIONES	PREDIOS PLANO MI-GRFO-05
20	011003760018000	\$ 254.899.000	990,00	9	1,2,3,4,5,6,7,8 y 9
22	011003770006000	\$ 233.737.000	765,00	N/P	33
8	011003790005000	\$ 201.473.000	560,00	2	8 y 7
10	011003800015000	\$ 193.950.000	862,00	8	1,2,3,4,5,6,7 y 28
18	011003760005000	\$ 189.000.000	840,00	3	8,9 y 98
22	011003770023000	\$ 182.827.000	300,00	N/P	25
15	011003740004000	\$ 180.408.000	600,00	2	3 y 4
22	011003770008000	\$ 177.912.000	180,00	2	3 y 4
21	011003830023000	\$ 177.075.000	787,00	N/P	29
22	011003770032000	\$ 175.500.000	780,00	N/P	1
4	011003710028000	\$ 167.595.000	631,00	6	1,2,37,38,39 y 40

Nota 1: N/P = No Presenta Subdivisiones

Con base en lo anterior, se establece que se presentan 16 predios (resaltados en negrilla) cuyo avalúo catastral supera el Tope VIS, y que, además no presentan subdivisiones. Debido a esto, se realizó el análisis de las características del predio y la destinación de éstos que determinan su viabilidad para ser legalizados.

Tabla 22. Predios que superan el tope VIS.

MZ N	REFERENCIA CATASTRAL	AVALUÓ CATASTRAL	ÁREA (M2)	NÚMERO DE SUBDIVISIONES	PREDIO PLANO MI-GRFO-05	USO	CARACTERÍSTICAS	DESTINACIÓN / OBSERVACIONES
22	11003770017000	\$ 4.189.085.000	15.880,00	N/P	15	Institucional	Institución Educativa San Francisco de Asís	Equipamiento
32	11003660002000	\$ 1.432.450.000	6.400,00	N/P	17	Residencial	Aparentemente se evidencia un predio unifamiliar	Espacio Público
33	11003670001000	\$ 832.339.000	3.912,00	2	1	Residencial	Aparentemente se evidencia un predio multifamiliar	Espacio Público
					2		Aparentemente se evidencia un predio unifamiliar	Vivienda
7	11003720007000	\$ 785.793.000	3.462,00	2	25	Residencial	Aparentemente se evidencia una vivienda bifamiliar, con escalera exterior en terraza y con cerramiento	Supera el Tope Vis, actualmente se desarrolla actividad residencial.
					26		Aparentemente se evidencia una vivienda unifamiliar, con terraza y cerramiento	



MZ N	REFERENCIA CATASTRAL	AVALÚO CATASTRAL	ÁREA (M2)	NÚMERO DE SUBDIVISIONES	PREDIO PLANO MI-GRFO-05	USO	CARACTERÍSTICAS	DESTINACIÓN / OBSERVACIONES
16	11003750012000	\$ 743.790.000	3.000,00	N/P	6	Comercial	Aparentemente se evidencia un lote donde funciona una empresa y bodega, con cerramiento	Supera tope VIS, actualmente se desarrolla actividad comercial.
33	11003670006000	\$ 732.480.000	3.488,00	N/P	1	Residencial	Aparentemente se evidencia un predio multifamiliar	Espacio Público
5	11003710029000	\$ 554.625.000	2.465,00	N/P	1	Residencial	Aparentemente se evidencia un predio unifamiliar, además se presenta una Torre de Alta Tensión	Espacio Público
22	11003770019000	\$ 474.806.000	922,00	N/P	17	Mixto (Residencia y Comercial)	Aparentemente se evidencia un predio con vivienda multifamiliar, de alojamiento y locales comerciales, donde uno de ellos funciona una tienda	Se evidencian 10 mejoras constructivas, por lo tanto, se considera que cumple con el tope VIS.
21	11003830022000	\$ 402.892.000	1.535,00	N/P	28	Mixto (Institucional y Residencial)	Aparentemente se evidencia una iglesia y una vivienda unifamiliar en la parte posterior, con terraza cubierta y cerramiento.	El bien inmueble relacionado a esta referencia catastral se encuentra subdividido por los lotes 28 y 39 y estos a su vez se subdividen en dos o más unidades habitacionales por tanto se considera que cumple con el tope VIS.
10	11003800004000	\$ 401.904.000	680,00	N/P	16	Residencial	Aparentemente se evidencia un predio que cuenta con 3 mejores sobre la fachada occidente y con un callejón de acceso a otras mejoras	El bien inmueble relacionado a esta referencia catastral se encuentra subdividido por 3 o más unidades habitacionales por tanto se considera que cumple con el tope VIS.
33	11003670004000	\$ 319.058.000	1.440,00	2	6	Mixto (Residencia y Comercial)	Aparentemente se evidencia un predio multifamiliar con local comercial y parqueadero de moto	El bien inmueble relacionado a esta referencia catastral se encuentra subdividido por los lotes 6 y 7 y estos a su vez se subdividen en dos o más unidades habitacionales por tanto se considera que cumple con el tope VIS.
					7	Residencial	Aparentemente se evidencia un predio bifamiliar	
9	11003820007000	\$ 296.261.000	620,00	N/P	9	Mixto (Residencia y Comercial)	Aparentemente se evidencian 3 locales comerciales en el primer nivel y una vivienda unifamiliar en el segundo nivel	El bien inmueble relacionado a esta referencia catastral se encuentra subdividido por 4 unidades habitacionales por tanto se considera que cumple con el tope VIS.



MZ N	REFERENCIA CATASTRAL	AVALÚO CATASTRAL	ÁREA (M2)	NÚMERO DE SUBDIVISIONES	PREDIO PLANO MI-GRFO-05	USO	CARACTERÍSTICAS	DESTINACIÓN / OBSERVACIONES
22	11003770006000	\$ 233.737.000	765,00	N/P	33	Residencial	Aparentemente se evidencia 1 predio multifamiliar con distintas construcciones, cuenta con cerramiento y patio intermedio.	El bien inmueble relacionado a esta referencia catastral se encuentra subdividido por 6 unidades habitacionales por tanto se considera que cumple con el tope VIS.
22	11003770023000	\$ 182.827.000	300,00	N/P	25	Institucional	Aparentemente se evidencia un equipamiento de tipo religioso que cuenta con una terraza y cerramiento	Equipamiento
21	11003830023000	\$ 177.075.000	787,00	N/P	29	Mixto (Residencial y Comercial)	Aparentemente se evidencia una vivienda unifamiliar y 1 local comercial, con terraza cubierta, sin cerramiento, cuenta con retiros laterales	El bien inmueble relacionado a esta referencia catastral se encuentra subdividido por 2 unidades habitacionales por tanto se considera que cumple con el tope VIS.
22	11003770032000	\$ 175.500.000	780,00	N/P	1	Residencial	Aparentemente se evidencia una vivienda unifamiliar esquinera, cuenta con terraza cubierta y con 1 área vacía donde funciona un parqueadero	Supera tope VIS, actualmente con desarrollo de actividad residencial.

Nota 2: N/P = No Presenta Subdivisiones

Conforme al análisis realizado, se concluye que los 16 predios que superan el Tope VIS y no presentaban subdivisiones, siete (7) son destinados a los sistemas estructurantes de movilidad, espacio público, equipamientos y vivienda. Los nueve (9) predios restantes, que no presentan estas destinaciones, contienen unidades habitacionales y/o loteos que determinan su legalización al cumplir con el Tope VIS, con base en estas configuraciones al interior de sus predios.

3.7.8. Propuesta componente de vivienda

La Secretaría de Planeación Distrital, en el marco de las competencias que le asisten ha formulado una propuesta urbanística para la atención integral del asentamiento (**Ver Plano LU-P-03 Propuesta Urbanística**), en términos de proyectar las acciones y actuaciones urbanísticas que se podrán llegar a surtir posterior al proceso de legalización urbanística, mediante el reconocimiento de las construcciones existentes y el licenciamiento en el marco de la Resolución de Legalización Urbanística.

Mencionado lo anterior, las disposiciones urbanísticas del componente de vivienda tienen como objetivos atender el déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda, generar proyectos para el mejoramiento de los índices de calidad de vida y disminuir el



indicador de necesidades básicas insatisfechas de los 3.077 habitantes del asentamiento.

3.7.9. Déficit Cuantitativo y Cualitativo de Vivienda

El Artículo 102. “Programa de Vivienda” del Decreto 0977 de 2001 “POT del Distrito de Cartagena de Indias”, tiene como objetivo atender el déficit cualitativo y cuantitativo en la ciudad, mediante la ejecución de proyectos de “provisión, mejoramiento y reubicación de vivienda”, por lo cual el asentamiento presenta **997 mejoras y/o unidades habitacionales distribuidos en 806 predios** identificados en el Plano de Loteo de la solicitud de legalización, que deberán estar sujetos a los programas mencionados.

En atención al déficit cualitativo, es necesario tener en cuenta las tipologías mencionadas en el diagnóstico, considerando que el **79,4%** se distribuye entre casas, apartamentos y habitaciones, correspondientes a **791 mejoras y/o unidades habitacionales**, que deben estar sujetos a programas de mejoramiento de vivienda.

Igualmente, la propuesta urbanística para el asentamiento, determino la capacidad de generar nuevas viviendas, **en el predio 2 de la Manzana 33**, que por su localización estratégica podría ofertar **40 viviendas Bifamiliares de Interés Social o Prioritario**.

El predio en mención presenta las siguientes características:

Tabla 23. Características del Predio de posible destinación para vivienda nueva

ITEM	DESCRIPCIÓN
Manzana	33
Predio	2
Nomenclatura	Cra 9 # 8B-47
Área Total	3.252,08m ²
Área Ocupada	94.134m ²
Área sin Construir	3.157,946m ²

Cabe resaltar que este predio es una subdivisión del predio con Referencia Catastral No. 011003670001000, establecido así en el plano de loteo MI-GRFO-05 presentado por CORVIVIENDA. Por lo cual, debe surtirse el saneamiento predial para destinarlo como vivienda.

Así mismo, los 60 predios sin construcción identificados en la tabla 20 “Predios sin construcción (vacíos)”, podrían eventualmente desarrollar su actividad principal residencial generando nuevas viviendas que permitan contrarrestar el déficit del asentamiento.



3.7.10. Número de Habitantes del Asentamiento Proyectados

Teniendo en cuenta los escenarios previstos para el déficit cuantitativo de vivienda y con base en la propuesta urbanística para el asentamiento. Se estima el número de habitantes que podría llegar a asentarse posterior al proceso de legalización urbanística con base en el escenario planteado en el numeral 7.2.1.

El caculo realizado parte de los **3.077 Hab** que hoy habitan en 997 viviendas, que se pueden encontrar en predios y/o unidades habitacionales, de donde se obtiene un índice de **3,09 Hab/viv.**, lo que permite determinar el número de habitantes proyectados.

Tabla 24. Proyección de Número de Habitantes

NÚMERO DE VIVIENDAS VIS/VIP (NUEVAS)	NÚMERO DE HAB ACTUALES	NÚMERO DE HAB PROYECTADOS
40	3.077	3.201

3.7.11. Predios con Afectaciones prediales

Dando alcance al parágrafo 3 del artículo 2.2.6.5.2.5 del Decreto 1077 de 2015, dentro del proceso de mejoramiento integral del asentamiento y en atención a mejorar los índices de habitabilidad, el indicador de necesidades básicas insatisfechas y de dotar con espacio público, equipamientos, vías y viviendas, se realizó la proyección del número de predios que estarán afectados a esta destinación y uso específico. Por tal motivo, se relacionan a continuación dichas afectaciones prediales.

Tabla 25. Predios con afectaciones ubicados en área residencial del asentamiento

MATRIZ DE PREDIOS AFECTADOS								
CANT.	MZ	PR	% DE AFECTACIÓN	ÁREA DE AFECTACIÓN (M ²)	CARACTERÍSTICAS	DESTINACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	PROPIETARIO, POSEEDOR U OCUPANTE IDENTIFICADO (S)
1	1	1	100%	5625,58	Menos del 50% construido	Espacio Público	011008600025000	JOSE PASCUAL MORALEZ MARTINEZ
2	1	3	51,15%	161.81	Sin construcción	Movilidad	011008600025000	JOSE PASCUAL MORALEZ MARTINEZ
3	5	1	93%	2862,1	Menos del 50% construido	Espacio Público	011003710029000	JOSE LUIS VERBEL VERBEL
			7%	216,82		Movilidad		
4	8	14	99%	115,74	Sin construcción	Espacio Público	011003790008000	SE PRESUME BALDIO
			1%	0,85		Movilidad		
5	27	2	100%	883.76	Sin construcción	Espacio Público	011003660001000	MARIA DEL PILAR TAPIAS MEDRANO



MATRIZ DE PREDIOS AFECTADOS								
CANT.	MZ	PR	% DE AFECTACIÓN	ÁREA DE AFECTACIÓN (M ²)	CARACTERÍSTICAS	DESTINACIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	PROPIETARIO, POSEEDOR U OCUPANTE IDENTIFICADO (S)
6	27	3	100%	113.93	Sin construcción	Espacio Público	011003660001000	MARIA DEL PILAR TAPIAS MEDRANO
7	28	4	100%	857.01	Sin construcción	Espacio Público	011003660001000	MARIA DEL PILAR TAPIAS MEDRANO
8	31	7	100%	702.21	Sin construcción	Espacio Público	011003660001000	MARIA DEL PILAR TAPIAS MEDRANO
9	32	10	100%	46.37	Sin construcción	Espacio Público	011003660001000	MARIA DEL PILAR TAPIAS MEDRANO
10	32	11	100%	5444.4	Sin construcción	Espacio Público	011003660001000	MARIA DEL PILAR TAPIAS MEDRANO
11	32	12	100%	36,21	Más del 50% construido	Espacio Público	011003660001000	JOSELIN QUESEDO LAMBIZ
12	32	13	100%	56,23	Más del 50% construido	Espacio Público	011003660001000	ORIANA HUERTAS KLEVER
13	32	14	100%	39,95	Más del 50% construido	Espacio Público	011003660001000	LUZ MARINA HUERTAS KLEVER
14	32	15	100%	39,54	Más del 50% construido	Espacio Público	011003660001000	MARIA DEL PILAR TAPIAS MEDRANO
15	32	16	100%	25,92	Más del 50% construido	Espacio Público	011003660001000	MARIA DEL PILAR TAPIAS MEDRANO
16	32	17	95%	6055,89	Menos del 50% construido	Espacio Público (Protección)	011003660002000	KELLY ORTEGA MORENO
			5%	313,28		Movilidad		
17	32	18	100%	118,3	Más del 50% construido	Espacio Público (Protección)	011003660001000	MARIA DEL PILAR TAPIAS MEDRANO
18	32	25	100%	100,55	Más del 50% construido	Espacio Público (Protección)	011003660001000	EUSEBIA MARIA PEREZ SUSERQUIA
19	32	26	100%	139.39	Sin construcción	Espacio Público (Protección)	011003660001000	MARIA DEL PILAR TAPIAS MEDRANO
20	32	27	100%	60,82	Más del 50% construido	Espacio Público (Protección)	011003660001000	MARIA YESENIA PACHECO PACHECO
21	32	28	100%	73.08	Sin construcción	Espacio Público (Protección)	011003660001000	MARIA DEL PILAR TAPIAS MEDRANO
22	33	1	95%	6693,64	Menos del 50% construido	Espacio Público	011003670006000	REINALDO VILLARREAL POSADA
			5%	342,98		Movilidad	011003670001000	
23	33	2	98%	3200,97	Menos del 50% construido	Vivienda o usos permitidos	011003670001000	SE PRESUME BALDIO
			2%	51,11		Movilidad		

Con base en lo anterior, se estima que estos predios tendrán afectaciones que obedecerán a áreas definidas como espacios públicos, vías públicas, obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, equipamientos y vivienda, por lo que en la resolución de legalización y en su ejecución se deberán realizar las acciones administrativas pertinentes para garantizar su destinación y los derechos de los propietarios, poseedores y/o ocupantes, ante una eventual adquisición de los derechos del predio y un posible reasentamiento, si aplicare.



3.8. COMPONENTE NORMATIVO

3.8.1. **Clasificación del Suelo:** de conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Cartagena de Indias adoptado mediante Decreto 0977 de 2001 y los instrumentos que lo desarrollan, el polígono objeto de legalización urbanística se encuentra en SUELO URBANO según plano de clasificación de suelo PFG 5B/5.

3.8.2. USOS DEL SUELO Y ÁREA DE ACTIVIDAD

Uso de suelo

3.8.2.1. **Actual:** tomando como fuente de información el perfilamiento presentado por el Fondo de Vivienda y de Interés Social y Reforma Urbana -CORVIVIENDA- en los Documentos Técnicos de Soporte que sustentan la solicitud de legalización urbanística de Arroz Barato, se evidencia que las actividades que se desarrolla son: residencial, comercial; mixto (entiéndase como mixto que se llevan a cabo actividades residencial y comercial de menor escala en el mismo predio). Adicional a las actividades precitadas de escala barrial, se llevan a cabo también actividades que posiblemente son incompatibles con el uso residencial por encontrarse en una de las siguientes categorías conforme al Decreto 0977 del 2001: Comercio 3 y 4 e Industrial 2 y 3; identificados en el **Plano LU-D-06-Predios incompatibles uso residencial** el cual es parte integral del presente documento.

Por otra parte, se precisa que dentro del polígono objeto de legalización urbanística se diferencié la manzana identificada con código DANE No. 26050223, por tener uso de suelo Mixto 4 y que de acuerdo con el Cuadro No. 7. Reglamentación de la Actividad Mixta en Suelo Urbano y Suelo de Expansión (Decreto 0977 del 2001), la actividad residencial es **PROHIBIDA**, sin embargo, el uso Mixto 4 no se desarrolló, y allí se generaron asentamientos de origen informal en el cual predomina la actividad residencial; **por lo tanto, se determina que esta manzana es objeto de legalización por no estar dentro de los criterios de improcedencia del Decreto 1077 del 2015.** Por lo anterior se requiere que, en la actualización del Plan de Ordenamiento Territorial, se actualice el uso de suelo de esta manzana, a uso principal Residencial.

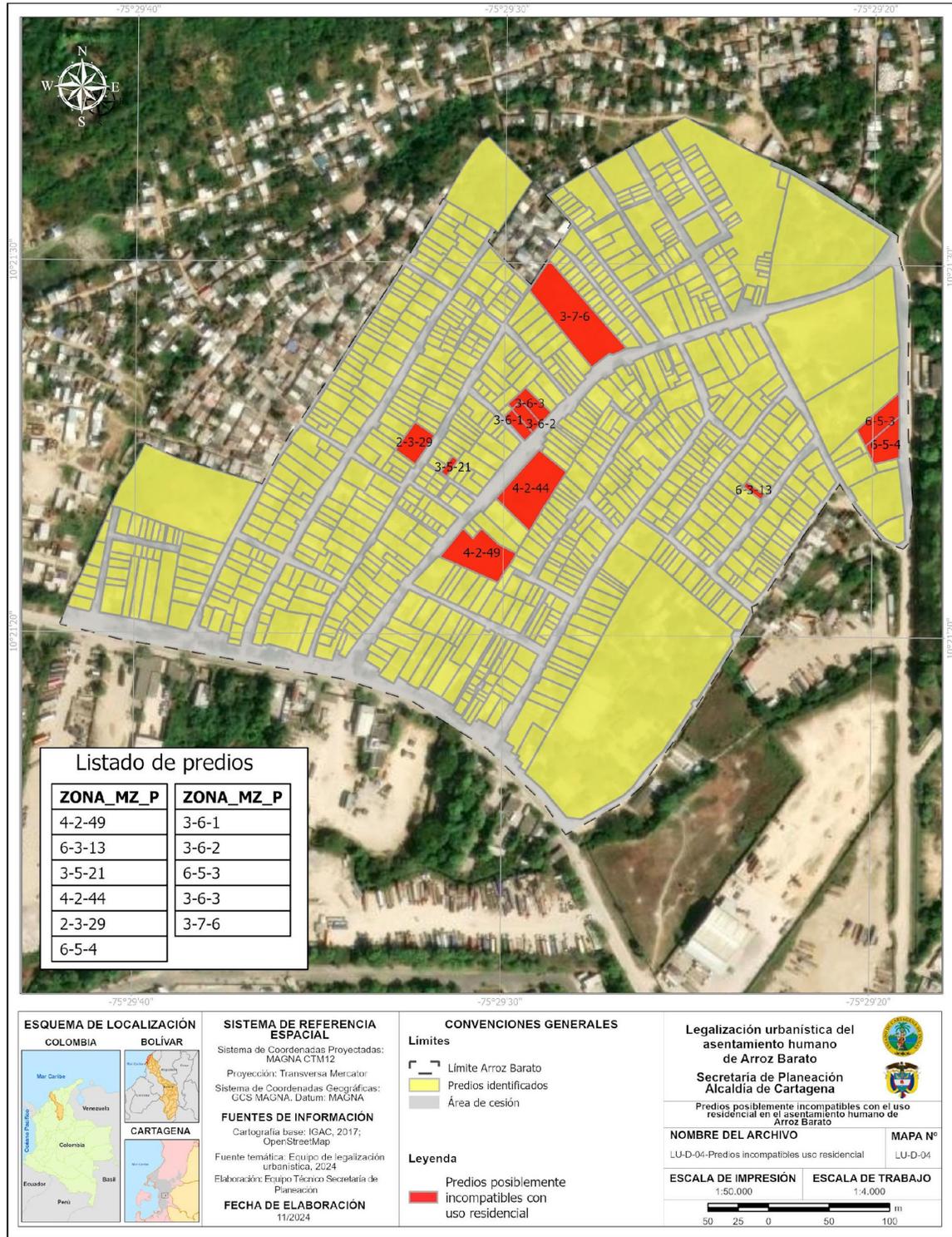


Imagen 19: Plano LU-D-04 – Predios incompatibles con uso residencial



- 3.8.2.2. **Uso de suelo aplicable:** El Uso de suelo predominante y aplicable al polígono del asentamiento Arroz Barato objeto de legalización es **Residencial Tipo A (RA)**; tal y como se observa en el plano uso de suelo PFU 5C/5 del Decreto 0977 del 2001. La actividad residencial se asocia con las edificaciones destinadas al desarrollo de ocupaciones domesticas en predios individuales o colectivos.
- 3.8.2.3. La reglamentación general de la actividad residencial está contenida en el Decreto 0977 del 2001 y las normas que lo desarrollan, por consiguiente, el cuadro normativo aplicable al área objeto de legalización es; Cuadro **No. 1 Reglamentación De La Actividad Residencial En Suelo Urbano Y Suelo De Expansión.**

3.8.3. Definiciones y conceptos:

- 3.8.3.1. **Usos:** los conceptos y/o definiciones de los cinco tipos de usos estan comprendidos en el Decreto 1077 del 2015, así:

Tabla 26. Definición de los cinco tipos de usos.

Uso	Descripción
Principal	Uso deseable que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas para el desarrollo sostenible.
Compatible / Complementario	que no se opone al principal y concuerda con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.
Restringido	Uso que presenta algún grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental que se puede controlar de acuerdo con las condiciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes.
Prohibido	Uso incompatible con el uso principal de una zona, con los objetivos de conservación ambiental y de planificación ambiental y territorial, y por consiguiente implica graves riesgos de tipo ecológico y/o social.

Fuente: Decreto Nacional 1077 del 2015, Sector Vivienda, Ciudad y Territorio

3.8.3.2. Clasificación de áreas de actividad – Decreto 0977 de 2001

Tabla 27. Clasificación de áreas de actividad – Decreto 0977 de 2001

Áreas de actividad	Definición	Tipo de Uso
Área de actividad residencial	El uso residencial es aquel que se desarrolla en edificaciones destinadas a vivienda o habitación de una o más personas, que cuentan con las comodidades mínimas o esenciales para tal objeto, la actividad residencial se desarrolla en varias modalidades, de acuerdo con el tipo de vivienda: unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.	Principal
Comercio 1	Es aquel comercio constituido por establecimientos dedicados al comercio detallista de artículos necesarios y	Compatible



Áreas de actividad	Definición	Tipo de Uso
	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 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 descarga. ● 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. 	
Industrial 1	<p>Establecimientos considerados de bajo impacto ambiental y urbanístico. Se 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.</p>	
Institucional 1	<p>Establecimientos que prestan servicios de primera necesidad y cobertura local. Considerados de bajo impacto ambiental y urbanísticos, no generan tráfico o congestión notoria, no generan ruidos o contaminación y no propician usos complementarios significativos.</p>	Complementario
Institucional 2	<p>Establecimientos públicos o privados, de mediano impacto, de cobertura zonal compatibles con el uso residencial.</p>	
Portuario 1	<p>Comprende muelles, terminales y establecimientos cuya función, equipos y servicios, atienden embarcaciones menores dedicadas al transporte de personas y/o actividades deportivas acuáticas, embarcaderos, puertos</p>	



Áreas de actividad	Definición	Tipo de Uso
	turísticos, deportivos, marinas, clubes náuticos y los de cabotaje menor.	
Comercio 2	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none">● 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.	Restringido
Comercio 3	<p>Es aquel constituido por locales destinados al intercambio de servicios que por sus características debe estar localizado en zonas especialmente determinadas y que se lleva a cabo a nivel de ciudad. Requiere servicios complementarios. Establecimiento de alto impacto ambiental y urbanístico con soluciones particulares para cada caso, en locales que conforman unidades arquitectónicas con zonas y servicios comunales compartidos o en establecimientos únicos con oferta diversificada de bienes, con las siguientes características:</p> <ul style="list-style-type: none">● Ocurren en edificaciones o agrupaciones especialmente diseñadas para tal fin, con horarios laborales especiales.● Aseguran condiciones de acceso que permiten su abastecimiento con vehículos adecuados, por lo tanto, requieren zonas especializadas para el descargue y estacionamientos de vehículos de empleados.● Requieren servicios complementarios como parte de la edificación.● No son compatibles con el uso residencial.	Prohibido
Comercio 4	<p>Es aquel constituido por instalaciones destinadas al intercambio de servicios que por sus características debe estar localizado en zonas especialmente determinadas y que se lleva a cabo a nivel intermunicipal o Interregional. Establecimiento de alto impacto ambiental y urbanístico con soluciones particulares para cada caso, en locales especializados, con las siguientes características:</p> <ul style="list-style-type: none">● Ocurren en edificaciones o agrupaciones especialmente diseñadas para tal fin, con horarios laborales especiales.	



Áreas de actividad	Definición	Tipo de Uso
	<ul style="list-style-type: none">• Aseguran condiciones de acceso que permiten su abastecimiento con vehículos adecuados, por lo tanto, requieren zonas especializadas para el descargue y estacionamientos de vehículos de usuarios y empleados.• No son compatibles con el uso residencial.	
Industrial 2	<p>Por su alto impacto ambiental y mediano impacto urbanístico, es complementaria del uso comercial, no es compatible con el uso residencial y puede ubicarse en locales o bodegas independientes, en áreas con uso principal comercial.</p> <p>Son aquellas que, por las características de las materias primas utilizadas o procesadas, dan lugar a desechos sólidos, líquidos o gaseosos en concentraciones y cantidades tales que puedan causar molestias pero que con manejo y controles adecuados minimizan los impactos en la salud y/o el ambiente.</p> <p>Preparación de carnes frías, jamones, tocinetas, embutidos, chicharrones y demás elaboraciones no enlatadas, en pequeña escala; fabricación de productos lácteos, que no generen residuos orgánicos; envase de conserva de frutas y legumbres, no enlatados; molinos y transformación industrial de harinas; fábrica de galletas, chocolates y confites; industria de confección y similares; tostadoras de Café; fabricación de salsas, condimentos, vinagre, almidón y sus derivados, levaduras y pastas alimenticias; fábrica de cigarrillos y cigarros; fábrica de vinos, gaseosas y bebidas en general; fábrica de estructuras metálicas; industrias de prefabricados que no produzcan residuos de cementos y se prevén un control adecuado para evitar el polvo; fabricación de artículos eléctricos y similares; fabricación de artículos de cuero, excepto el curtimiento; fabricación de artículos de madera y corcho; fabricación de piezas para maquinarias, productos alimenticios en menor escala, artículos de tocador, artículos eléctricos; fábrica de vestidos; fábrica de chicles; productos fotográficos; reciclaje.</p>	
Industrial 3	<p>Es aquella que, por su alto impacto ambiental, urbanístico y magnitud considerable debe localizarse distante a los sectores residenciales y comerciales y presentan las siguientes características:</p> <p>Requieren para su buen funcionamiento edificaciones especializadas y elementos o equipos para el control de contaminación por ruidos, olores, vapores o efluentes líquidos contaminantes.</p> <p>Requieren condiciones de espacio público especiales que faciliten la circulación de vehículos pesados y provean las necesarias franjas de protección ambiental y aislamientos.</p> <p>Requieren formas específicas de infraestructura y prestación de los Servicios Públicos. Para su buen funcionamiento y control de efluentes contaminantes.</p> <p>Son incompatibles con las demás actividades urbanas debido a su alto impacto, solo se permiten en sectores</p>	



Áreas de actividad	Definición	Tipo de Uso
	<p>especializados denominados agrupaciones o complejos industriales.</p> <p>DEF: Son aquellas que utilizan materia prima que, por sus propiedades físicas, biológicas, térmicas y/o radioactivas, después de ser procesadas y/o manipuladas, dan lugar a desechos sólidos, líquidos o gaseosos en concentraciones y cantidades suficientes a ser susceptible de causar perjuicio a la salud de la comunidad, la ciudad o el ambiente.</p> <p>Cervecería; procesadoras de pescado; Procesadoras de sal y azúcar; Álcalis e industria de cloro; Textiles; Destilerías; Industrias lecheras; Fábrica de grasas y jabones; Industria de papel y pulpa; Industria de cuero; Fabricación de metales; Lavanderías; Fabricación de cementos; Plaguicidas; Mataderos; Ensamble de automóviles; Fabrica de pinturas; Fábrica de plásticos; Fábrica de colas y pegantes; Fabricación de vidrios y productos de vidrio en general; Industrias de aluminio; Industria de fertilizantes Nitrogenados; Asbesto; Acero; Explosivos; Plantas de Energía con carbón; Planta de energía nuclear; Descerezación y fermentación de café; Muelles carboníferos; Productos farmacéuticos; Grasas y jabones; Fabricación</p>	
Turístico	El uso turístico es aquel que se adelanta en locales, terrenos y/o edificaciones destinadas a la industria turística, tal como lo establece y denomina la Ley.	
Portuario 2	Comprende muelles, terminales y establecimientos cuya función, equipos y servicios, atienden embarcaciones de todos los tamaños dedicadas al transporte de carga excepto hidrocarburos y combustible. Se incluyen en esta actividad los puertos pesqueros, los astilleros y buques escuela.	
Portuario 3	Comprende muelles, terminales y establecimientos cuya función, equipos y servicios, atienden embarcaciones de todos los tamaños dedicadas al transporte de productos químicos, hidrocarburos y combustibles.	
Institucional 3	Establecimientos que prestan servicios especializados de cobertura distrital. Considerados de alto impacto urbanístico, requieren edificaciones especializadas de gran magnitud obras de infraestructura de servicios públicos y su cobertura abarca la totalidad del territorio y áreas de municipios vecinos.	
Institucional 4	Establecimientos públicos o privados de alto impacto, de cobertura intermunicipal, no compatibles con el uso residencial. Destinados a la prestación de servicios públicos (acueducto, alcantarillado, energía, gas, saneamiento) y funerarios necesarios para la actividad residencial y las actividades de consumo, producción e intercambio comercial.	

Extraído de los cuadros de uso de suelos, Decreto No. 0977 de 2001
Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias



3.8.4. Definición Norma Urbanística aplicable a Arroz Barato

Para el asentamiento humano Arroz Barato se establecen los siguientes parámetros normativos en concordancia con el Plan de Ordenamiento Territorial vigente y el análisis técnico de las dinámicas urbanas existentes en el área.

3.8.4.1. **Residencial Tipo A (RA).** La actividad esta reglamentada por las siguientes variables que se deben aplicar en el asentamiento.

Los usos (principal, compatible, complementario, restringido y prohibido). Para el caso de estudio es aplicable el relacionado en la tabla “*Clasificación de áreas de actividad – Decreto 0977 de 2001*” precitada en el numeral 8.3.1

Áreas libres:

- i. Unifamiliar 1 piso, de acuerdo con los aislamientos.
- ii. Unifamiliar 2 pisos, 1 m² libre x c/0.80 m² de A. Const.
- iii. Bifamiliar, 1 m² libre x c/0.80 m² de A. Const.

Áreas y frentes mínimos. (Área Mínima de Lote -AML-; Frente Mínimo de Lote -F-)

- i. Unifamiliar 1 piso, AML: 120m² – F 8m
- ii. Unifamiliar 2 pisos, AML: 90m² – F 6m
- iii. Bifamiliar, AML: 200m² – F 10m

Altura Máxima:

2 pisos

- La altura mínima libre en cualquier espacio habitable será de dos puntos con cincuenta metros (2.50) (Piso terminado a cielo raso acabado).
- La altura máxima de edificación según el número de piso será: i) Un piso, tres con cincuenta metros (3.50), ii) Dos pisos, seis con cincuenta metros (6.50).

Índice de construcción.

- i. Unifamiliar 1 piso: 0.60
- ii. Unifamiliar 2 pisos: 1.0
- iii. Bifamiliar: 1.1

Aislamientos:

- i. Antejardín: 3m
- ii. Posterior: 3m
- iii. Patio Interior mínimo: 3m x 3m
- iv. Voladizo: 1.20m (2do Piso)



Estacionamientos: 1 por cada 10 viviendas

Nivel de piso: lotes sin inclinación 0.30 mts de la rasante en el eje de la vía.

NOTA ACLARATORIA 1: la reglamentación urbanística citada será la base para el control urbanístico en el territorio; las edificaciones que no cumplan con los lineamientos técnicos establecidos deberán demostrar que fueron erigidas anterior a la legalización y que no han modificado las mejoras constructivas sin previo licenciamiento. Para cualquier caso, los organismos de control urbanístico podrán usar los planos de loteo aprobados y/o las memorias y carteras de detalle que hacen parte integral de la solicitud de legalización urbanística de Arroz Barato para constatar.

NOTA ACLARATORIA 2: Las edificaciones existentes que superen los 2 pisos no serán objeto de licencias de reconocimiento por no cumplir con la norma urbanística vigente en relación a la altura máxima.

3.8.5. DEFINICIÓN DE ACTIVIDADES NECESARIAS EN ARROZ BARATO COMPATIBLES O COMPLEMENTARIAS CON EL USO DE SUELO RESIDENCIAL TIPO A (RA).

Institucional 1.

- **Recreativo:** parques y zonas verdes de cobertura local. Las áreas destinadas para estas actividades se encuentran relacionadas en el capítulo de Espacio Público del presente documento.
- **Culto:** capilla, sala de culto. Las áreas destinadas para esta actividad se encuentran relacionadas en el capítulo de equipamientos del presente documento.

La reglamentación urbanística institucional 1, está contenida en el “*Cuadro No. 2 Reglamentación de la actividad institucional en suelo urbano y suelo de expansión*”; del Decreto 0977 del 2001.

Institucional 2.

- **Educativo:** colegio (primaria - bachillerato), centro de educación tecnológico, seminario. El área destinada para esta actividad se encuentra relacionada en el capítulo de Equipamientos.

La reglamentación urbanística Institucional 2, está contenida en el “*Cuadro No. 2 Reglamentación de la actividad institucional en suelo urbano y suelo de expansión*”; del Decreto 0977 del 2001.

Áreas de comercio 1. Esta actividad está definida en la tabla “*Clasificación de áreas de actividad – Decreto 0977 de 2001*” del presente documento y la reglamentación urbanística está contenida en el “*Cuadro No. 3 Reglamentación de la actividad comercial en suelo urbano y suelo de expansión*”; el cual es parte integral del Decreto 0977 del 2001.



3.9. PROGRAMAS, OPERACIONES Y PROYECTOS ESTRUCTURANTES:

3.9.1. ACCIONES DE MEJORAMIENTO PREVISTAS:

3.9.1.1. Actualización de uso principal Manzana DANE No. 26050223

La Secretaría de Planeación Distrital, en el marco de la actualización del Plan de Ordenamiento Territorial, deberá establecer el uso residencial como uso principal de la Manzana DANE No. 26050223, teniendo en cuenta que el uso actual Mixto 4, no se desarrolló y que con la solicitud de legalización urbanística se demostró que la actividad RESIDENCIAL predomina en esta área.

3.9.1.2. Implementación y mejoramiento de las redes de servicios públicos

El Distrito de Cartagena, en cabeza de la Secretaría General deberá gestionar ante las empresas prestadoras de servicios, la prestación de los servicios públicos domiciliarios en Arroz Barato, para ello es necesario incluir dentro de los planes y proyectos; conforme a la capacidad técnica, administrativa, y financiera, las gestiones para la expansión y mejoramiento de redes (en caso de ser necesario); con el objeto de ser garantes del derecho a los servicios públicos domiciliarios acorde a la ley. Lo anterior en atención a las propuestas presentadas en el capítulo de servicios públicos.

3.9.1.3. Drenaje Pluvial

La Secretaria de Infraestructura deberá diseñar y construir los drenajes de que trata en el apartado de riesgos por escorrentía. Dando atención a la propuesta del capítulo de servicios públicos y el capítulo zonas de amenaza y gestión del riesgo en lo concerniente al alcantarillado pluvial.

3.9.1.4. Sistema de Movilidad y Malla vial

La Secretaría de Infraestructura deberá implementar la propuesta de mejoramiento integral de vías para el asentamiento humano de Arroz Barato de que trata en el capítulo de movilidad. De modo que se requiere la intervención de vías clasificadas en el POT vigente como: V2B, V4, V5 y vía peatonal lo anterior con el fin de mejorar la conectividad y favorecer la movilidad de los habitantes al interior del área objeto de legalización, garantizando la seguridad vial.

3.9.1.5. Generación de espacios públicos

La Dirección de Apoyo Logístico deberá adelantar todas las acciones técnicas, jurídica y financieras para la adquisición de los predios destinados para espacio público. La Gerencia de Espacio Público y Movilidad deberá intervenir las áreas de espacio público resultantes del proceso de legalización urbanística para el goce y disfrute de los



habitantes de Arroz Barato. Las áreas se encuentran debidamente identificadas en la propuesta del capítulo de espacio público del presente documento.

3.9.1.6. Recuperación de espacios públicos

Incluir dentro de las acciones de control urbanístico, programas, planes o proyectos para la recuperación de espacio público.

3.9.1.7. Control urbano

Una vez adoptada la legalización urbanística y acorde al tiempo perentorio establecido en el acto administrativo, las entidades competentes en cabeza de los inspectores de policía en virtud de la ley 1801 de 2016, deberán ejercer el control urbanístico y sancionar los comportamientos contrarios a la integridad urbanística.

3.9.1.8. Equipamientos

La Dirección de Apoyo Logístico deberá adelantar todas las acciones técnicas, jurídica y financieras para la adquisición de los predios destinados para Equipamientos. Los equipamientos están clasificados acorde al Decreto 0977 del 2001 y las entidades encargadas de implementar según competencias son:

- El Instituto Distrital del Deporte y la Recreación -IDER- los equipamientos clasificados como recreativos.
- La Secretaría de Participación y Desarrollo Social los equipamientos clasificados como asistencial para la población del adulto mayor.
- DISTRISEGURIDAD los equipamientos clasificados como seguridad.

Los equipamientos resultantes del proceso de legalización urbanística se encuentran debidamente identificados en el capítulo de equipamientos del presente documento,

3.9.1.9. Reconocimiento y titulación de predios

En los predios fiscales a los que haya lugar, el Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana o la entidad que tenga las competencias, deberá adelantar procesos de cesión a título gratuito para brindar seguridad jurídica en la tenencia de la tierra.

3.9.1.10. Gestión de viviendas afectadas

La Dirección de Apoyo Logístico deberá adelantar todas las acciones técnicas, jurídica y financieras para la adquisición de los predios destinados para uso o espacio público (vías públicas, obras de



infraestructura de servicios públicos domiciliarios, equipamientos o regularización urbanística). Lo anterior condicionado al tipo de negociación que se llegare a tener entre las partes.

3.9.1.11. Mejoramiento de vivienda

El Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana - CORVIVIENDA- beneficiará a la comunidad de Arroz Barato con proyectos de mejoramiento de Vivienda, acorde a la norma y los lineamientos del Ministerio de Vivienda para reducir el déficit cualitativo de vivienda en el Distrito.

3.9.1.12. Alivios Tributarios

La Secretaría de Hacienda estudiará la posibilidad de presentar una propuesta ante el Concejo Distrital de Cartagena de Indias para obtener alivios tributarios, exoneraciones o transiciones tributarias del impuesto predial unificado a los predios objeto de legalización urbanística.



4. OBLIGACIONES RESULTANTES DEL PROCESO DE LEGALIZACIÓN.

4.1. Distrito de Cartagena de Indias

- **Ejecución del sistema vial.** El mejoramiento de la malla vial será responsabilidad de la Secretaría de Infraestructura Distrital articulado con el Departamento Administrativo de Tránsito y Transporte- DATT, conforme lo establecido en el Decreto Distrital 1701 de 2015.
- **Adquisición de predios declarados de interés público:** La Dirección de Apoyo logístico tiene la responsabilidad de adquirir los bienes a favor del Distrito y hacer las transferencias a que haya lugar para que se puedan implementar los equipamientos, proyecto de vivienda VIS y espacio público de que trata los componentes correspondientes.
- **Zonas de cesión.** La Dirección de Control Urbano de la Secretaría de Planeación y la Dirección de Apoyo Logístico en los términos previstos en el Decreto Distrital 1171 de 2021, recibirán las zonas de cesión resultantes del proceso de legalización urbanística; e incorporara al inventario de bienes del Distrito las áreas de cesión producto de la legalización urbanística, que quedan destinados al uso público.
- **Generación de espacio público:** Corresponde a la Gerencia de Espacio Público y Movilidad en el marco de sus competencias, incluir en sus programas de mejoramiento integral todas las acciones tendientes a la generación de espacio público y zonas verdes de Arroz Barato.
- **Control urbano.** Las entidades que ejercen control urbano determinarán un periodo de transición para ejercer acciones que conlleven a la normalización urbanística y adelantar todas las acciones legales tendientes a la protección de la integridad urbanística y espacio público, conforme lo dispone la ley 1801 de 2016; como periodo perentorio una vez se adopte la legalización. Acorde a lo anterior, los inspectores de policía, la Dirección Administrativa de Control Urbano y/o el cuerpo élite, realizaran visitas permanentes para monitorear el cumplimiento de las normas urbanísticas.
- **Procesos de reconocimiento y titulación.** El Distrito de Cartagena deberá adelantar los trámites correspondientes para hacer el reconocimiento de la existencia de las edificaciones y en los predios fiscales, adelantar las gestiones necesarias que garanticen la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra en la modalidad que corresponda.
- **Proyecto de vivienda.** El Distrito en coordinación con El Fondo de Vivienda de Interés Social y Reforma Urbana -CORVIVIENDA- tendrá la responsabilidad de proveer de vivienda VIS para reasentar al interior de asentamiento en la medida de lo posible, a las familias que habitan en los predios se vieron afectados totalmente por las áreas de cesión, equipamiento y espacio público; lo anterior condicionado al tipo de



negociación entre las partes. Así mismo, brindar la oferta de vivienda nueva y mejoramiento de vivienda para reducir el déficit cuantitativo y cuantitativo.

- **Arborización.** El Establecimiento Público Ambiental -EPA- en coordinación con la Gerencia de Espacio Público y Movilidad, deberá diseñar e implementar la siembra de nuevos árboles en el asentamiento de Arroz Barato, de acuerdo con el Plan de Silvicultura urbana de Cartagena de Indias; Decreto No. 0274 del 10 de febrero 2017.
- **Drenajes pluviales.** La Secretaría de Infraestructura Distrital deberá incluir en el diseño, presupuesto, modo de financiación e implementación de los drenajes de que trata en el apartado de riesgos por escorrentía.
- **Servicios Públicos.** La Secretaría General deberá impulsar y articular con las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios, la implementación de las acciones de mejoramiento previstas para las redes y suministro de los servicios.
- **Alivios tributarios:** La Secretaría de Hacienda estudiará la posibilidad de presentar una propuesta ante el Concejo Distrital de Cartagena de Indias para obtener alivios tributarios, exoneraciones o transiciones tributarias del impuesto predial unificado a los predios objeto de legalización urbanística.

4.2. Propietarios, poseedores y ocupantes de Arroz Barato

- **Zonas de cesión:** el titular y la comunidad deberán tramitar, suscribir y registrar la escritura pública mediante el cual ceden a favor del Distrito las áreas de cesión, o la transferencia de los derechos de posesión resultantes del proceso de legalización. Las zonas de cesión se constituirán en espacios públicos para vías, equipamientos, parques, zonas verdes y redes.
- **Instalación de redes internas y acometidas.** Para el mejoramiento de la prestación de los servicios públicos domiciliarios y/o la provisión de estos, será responsabilidad de la comunidad cumplir con los requerimientos técnicos de las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios. Así mismo, será responsabilidad de la comunidad, asumir los gastos de instalación de las redes y acometidas en sus predios.
- **Licencias de reconocimiento.** Los propietarios de las edificaciones existentes deberán tramitar licencia de reconocimiento una vez expedida la resolución de legalización urbanística del asentamiento.
- **Adecuaciones resultantes por afectación predial.** Los propietarios, poseedores u ocupantes, deberán hacer las adecuaciones que sean



necesarias en su predio por el tema de afectación predial producto de las áreas de cesión destinadas para vías.

5. PLANO DE LA PROPUESTA

La planimetría que contiene la propuesta general del estudio urbanístico final se encuentra en el Plano de Loteo Definitivo, el cual es parte integral del presente documento.

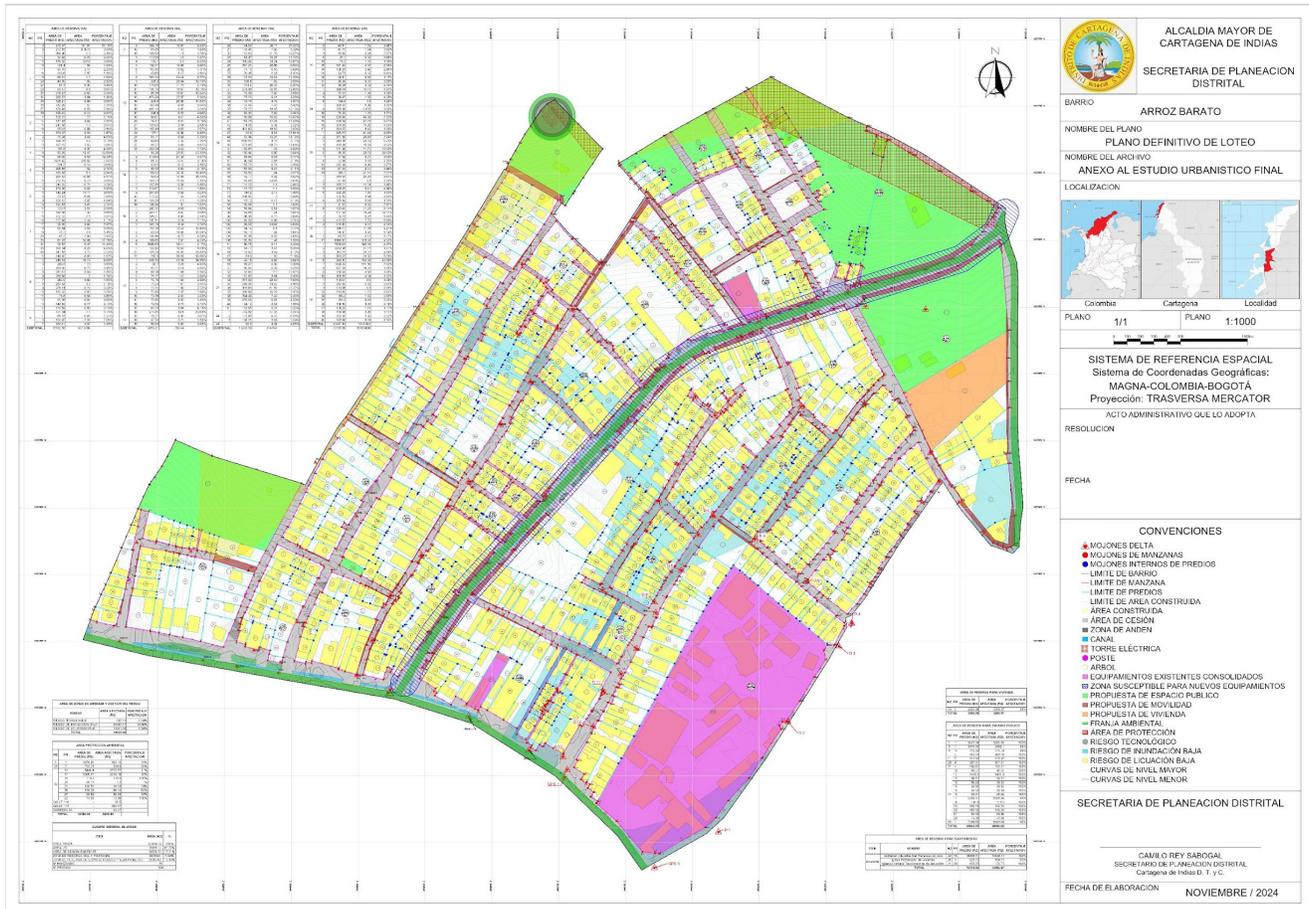


Imagen 20: PLANO DEFINITIVO DE LOTEO



ANEXOS

1. CARTOGRAFÍA DEL ESTUDIO URBANÍSTICO FINAL: https://alcart-my.sharepoint.com/:f:/g/personal/planeacion_cartagena_gov_co/ErBFzVLqN0VNnla3Z3yskhQBRrcFTeakROr51MLAR9twKg?e=zrQBlj
2. RESOLUCION 9103 DE 2023 – “POR MEDIO DE LA CUAL SE DECLARA PROCEDENTE Y SE DA INICIO AL PROCESO DE LEGALIZACIÓN URBANISTICA DEL ASENTAMIENTO ARROZ BARATO”: <https://app.cartagena.gov.co/ActosAdministrativos/Documentos/63254.pdf>
3. ANEXOS DE LA SOLICITUD DE LEGALIZACION URBANISTICA DEL ASENTAMIENTO ARROZ BARATO: https://corvivienda-my.sharepoint.com/:f:/g/personal/legalizacionurbanistica_corvivienda_gov_co/EuqpQnU-dMdCpHpVWw0QJMkBycwlidLOk5Y88buKG2NFVA?e=DfysRC