

# PLAN DE DESARROLLO DEL DISTRITO TURISTICO DE CARTAGENA

## ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL EL CABRERO - MARBELLA <sup>MS</sup> (Propuesta de Reglamentación)

### ACUERDO N° 46 de 1989

"Por el cual se reglamentan los proyectos Urbanísticos de Edurbe en los barrios de El Cabrero y Marbella, y se dictan otras disposiciones."

**EL CONCEJO MUNICIPAL DE CARTAGENA DE  
INDIAS D.T. y C.**  
en uso de sus facultades legales,  
**ACUERDA :**

#### ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL - CABRERO PROPUESTA DE REGLAMENTACION

##### ARTICULO 1- Definición.

Son aquellas zonas de orillas que se recuperarán y desarrollarán urbanísticamente de acuerdo al Programa de Caños y Lagos que adelanta la Empresa de Desarrollo Urbano -EDURBE

Las áreas de recuperación se encuentran clasificadas en áreas de uso público y áreas de uso privado. Son áreas públicas todos los espacios de uso público o comunal tales como paseos peatonales, vías, parqueaderos, muelles, dársenas y puentes peatonales que entazan espacios públicos. Las áreas

privadas son aquellas correspondientes a las manzanas y Kioscos definidos en el plano respectivo.

##### ARTICULO 2- AREAS DE USO PUBLICO.

Son áreas de uso público aquellas definidas como tales en el plano correspondiente. Deberán respetarse sus medidas, trazado y características generales de diseño.

##### ARTICULO 3- AREAS DE USO PRIVADO.

Se encuentran clasificadas en manzanas y Kioscos con áreas definidas así :

MANZANAS	AREAS
1	5.600 M2
2	5.600 M2
3	5.600 M2
4	5.525 M2
5	5.580 M2
6	4.875 M2
7	2.900 M2
8	7.600 M2
9	7.600 M2
<b>TOTAL :</b>	<b>50.880 M2</b>

## 62 - GACETA MUNICIPAL - CARTAGENA

**PARAGRAFO 1-** No se permitirá la subdivisión de manzanas en lotes.

**PARAGRAFO 2-** Para la aprobación de los proyectos arquitectónicos se exigirá el diseño integral de las manzanas; sin embargo se permitirá su ejecución por etapas.

KIOSCOS Nº	AREA
1	81.00 M2
2	81.00 M2
3	81.00 M2
4	25.00 M2
5	25.00 M2
6	25.00 M2
7	25.00 M2
8	25.00 M2
9	36.00 M2
10	36.00 M2
11	36.00 M2
12	169.00 M2
13	169.00 M2
14	64.00 M2
15	169.00 M2
16	169.00 M2
17	160.00 M2
18	169.00 M2
19	64.00 M2
20	49.00 M2
21	100.00 M2
22	100.00 M2
23	36.00 M2
24	36.00 M2
25	81.00 M2
<b>TOTAL :</b>	<b>2.020 M2</b>

### ARTICULO 4 - DE LOS USOS DE LAS MANZANAS

Los usos del suelo se encuentran definidos para cada una de las manzanas considerando su ubicación, entorno y restricciones existentes, así :

MANZANA	USO
1	Residencial
2	Residencial
3	Residencial - Comercial
4	Residencial-Comercial-Turist.
5	Residencial-Comercial-Turist.
6	Residencial-Comercial-Turist.
7	Institucional
8	Residencial-Comercial-Turist.
9	Residencial-Comercial-Turist.

**PARAGRAFO.** La manzana Nº 7 hace parte de las áreas de cesión al Municipio, para instalación de oficinas de la Administración Pública y Sistema de Atención a la Comunidad - ARCO.

### ARTICULO 5- DE LOS USOS DE LOS KIOSCOS.

Los veinticinco (25) kioscos existentes serán destinados a uso exclusivamente comercial.

### ARTICULO 6- AISLAMIENTOS.

Frente a vías principales : 7.00 metros.  
Frente a vías secundarias : 3.00 metros.

### ARTICULO 7- INDÍCE DE OCUPACION.

Se exigirá como máximo el 50% de área del lote.

### ARTICULO 8- AREA DE CONSTRUCCION.

Será la resultante de aplicar el índice de ocupación y la altura permitida para cada manzana en particular, así :

MANZANA	ALTURA (Nº de pisos)
1	2 Pisos
2	4 Pisos
3	6 Pisos
4	6 Pisos
5	8 Pisos
6	8 Pisos
7	3 Pisos
8	10 Pisos
9	10 Pisos

### ARTICULO 9- AREA COMUNAL.

Se destinará el 50% del área total del lote para uso comunal entendiendo esta como los espacios libres o cubiertos destinados a actividades recreativas y utilizadas por los habitantes de cada manzana.

### ARTICULO 10- PARQUEADEROS.

Se exigirá un parqueadero por cada unidad de vivienda y un parqueadero para visitantes cada tres (3) unidades de vivienda; Para áreas comerciales se exigirá un (1) parqueadero por cada 20.00 metros de local comercial.

Ver CUADRO RESUMEN DE LA REGLAMENTACION en la siguiente página

### ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL MARBELLA PROPUESTA DE REGLAMENTACION.

### ARTICULO 11- DEFINICION.

Son aquellas zonas de orillas que se recuperarán y desarrollarán urbanísticamente en el área de Marbella de acuerdo al programa de Caños y Lagos que adelanta la Empresa de Desarrollo Urbano - EDURBE.

Las áreas de recuperación se encuentran clasificadas en áreas de uso público y áreas de uso privado. Son áreas públicas todos los espacios de uso público o comunal tales como pa-

seos peatonales, vías, parqueaderos, muelles, dársenas y privadas son aquellas correspondientes a las manzanas y puentes peatonales que enlazan espacios públicos. Las áreas kioscos definidos en el plano respectivo.

**ZONA DE TRATAMIENTO - CABRERO  
RESUMEN DE LA REGLAMENTACION**

M	USO	AREA OCUPAC.	A.CONST.	ALTURA Nº PISO	AREA LOTE	AISLAMIENTO SOBRE VIAS VEHIC.	AREA COMUNAL
1	R	50%	--	2	5.600 M2	*	5%
2	R	50%	--	4	5.600 M2	*	5%
3	RC	50%	--	6	5.600 M2	*	5%
4	RCT	50%	--	6	5.525 M2	*	5%
5	RCT	50%	--	8	5.580 M2	*	5%
6	RCT	50%	--	8	4.875 M2	*	5%
7	I	40%	--	3	2.900 M2	*	--
8	RCT	50%	--	10	7.600 M2	*	5%
9	RCT	50%	--	10	7.600 M2	*	5%
<b>TOTAL :</b>					<b>50.880 M2</b>		

\* LAS MEDIDAS ESTAN DADAS SOBRE EL PLANO

**ARTICULO 12- AREAS DE USO PUBLICO.**

Son áreas de uso público aquellas definidas como tales en el plano correspondiente. Deberán respetarse sus medidas, trazado y características generales de diseño.

**ARTICULO 13- AREAS DE USO PRIVADO.**

Se encuentran clasificadas en manzanas y kioscos con áreas definidas así :

MANZANAS	AREAS
1	4.333 M2
2	6.500 M2
3	6.235 M2
4	6.354 M2
5-1	2.117 M2
5-2	2.117 M2
5-3	2.117 M2
5-4	1.600 M2
6	2.190 M2
7	1.072 M2
8	2.853 M2
9	575 M2
10	1.656 M2
11	12.927 M2

**64 - GACETA MUNICIPAL - CARTAGENA**

**PARAGRAFO 1-** No se permitirá la subdivisión de manzanas en lotes para ejecución de proyectos aislados.

**PARAGRAFO 2-** Para la aprobación de los proyectos arquitectónicos se exigirá el diseño integral de la manzana; sin embargo se permitirá su ejecución por etapas.

KIOSCOS Nº	AREA
1	81.00 M2
2	64.00 M2
3	49.00 M2
4	49.00 M2
5	169.00 M2
6	169.00 M2
7	169.00 M2
8	64.00 M2
9	64.00 M2
10	169.00 M2
<b>TOTAL</b>	<b>1.216.00 M2</b>

**PROYECTOS DE CONJUNTO.**

**ARTICULO 14- DEFINICION.**

Se denomina Proyecto de Conjunto al desarrollo compuesto por dos o más manzanas con el mismo uso o usos compatibles integrado en su totalidad por áreas de propiedad y uso privado comunal o por la combinación de éstos con áreas de uso público.

**ARTICULO 15-** De acuerdo al diseño urbano de la zona de tratamiento especial Marbella, se realizarán dos proyectos de conjunto :

**PROYECTO DE CONJUNTO Nº 1 :** Conformado por las manzanas 5-1, 5-2, 5-3 y 5-4.

**PROYECTO DE CONJUNTO Nº 2 :** Conformado por las manzanas Nº 7,8,9 y 11.

**USOS Y NORMAS**

**ARTICULO 15- DE LOS USOS DE LAS MANZANAS.**

Los usos del suelo se encuentran definidos por cada una de las manzanas considerando su ubicación, entorno y restricciones existentes así :

MANZANA	USOS
1	Residencial-Comercial-Turist.
2	Residencial-Comercial-Turist.
3	Residencial-Comercial-Turist.
4	Residencial-Comercial-Turist.
Proyecto de	5-1 5-2 5-3
Conjunto	5-4 6
Proyecto de	7 8

MANZANA	USOS
9	Turístico
11	Turístico
10	Turístico

**PARAGRAFO.-** La manzana N°6 hace parte de las áreas de cesión al Municipio.

**ARTICULO 17.- DE LOS USOS DE LOS KIOSCOS.**

Los diez (10) kioscos existentes serán destinados a uso exclusivamente comercial.

**ARTICULO 18.- AISLAMIENTO.**

Frente a vías principales : 7.00 metros  
Frente a vías secundarias : 3.00 metros.

**ARTICULO 19.- INDICE DE OCUPACION.**  
Se exigirá como máximo el 50% del área del lote

**ARTICULO 20.- AREA DE CONSTRUCCION.**  
Será la resultante de aplicar el índice de ocupación y la altura permitida para cada manzana en particular.

MANZANA	ALTURA (N° de pisos)
1	10 Pisos
2	10 Pisos
3	10 Pisos
4	10 Pisos
Proyecto de	5-1 5-2
Conjunto	5-3 5-4 6
Proyecto de	7 8 9
Conjunto	11 10

6 Pisos  
Los tres primeros libres. Se permitirá una altura de 3 pisos a partir del cuarto (4º)  
2 Pisos  
3 Pisos  
15 Pisos  
15 Pisos  
15 Pisos  
Escalonamiento del 2º al 15º empatando con lotes 7,8 y 9  
3 Pisos

**ARTICULO 21.- AREA COMUNAL.**

Se destinará el 5% del área total del lote para uso comunal entendiéndose esta como los espacios libres o cubiertos destinados a actividades recreativas y utilizadas por los habitantes de cada manzana.

**ARTICULO 22.- PARQUEADEROS.**

Se exigirá un parqueadero por cada unidad de vivienda y un parqueadero para visitantes cada tres (3) unidades de vivienda. Para áreas comerciales se exigirá un (1) parqueadero por cada 20.00 M2. de local comercial.

ARTICULO 23.- Este acuerdo rige plenamente a partir de la fecha de su expedición y deroga todas las normas anteriores que le sean contrarias.

Dado en Cartagena, a los siete (7) días del mes de Septiembre de mil novecientos ochenta y nueve (1989).

ARGEMIRO BERMUDEZ VILLADIEGO

Presidente

SONIA ALVEAR SEDAN

Secretario General

SECRETARIA DEL H. CONCEJO MUNICIPAL DE CARTAGENA DE INDIAS D.T. y C. Cartagena, Septiembre 9 de 1989.

CERTIFICO : Que el Acuerdo que antecede fue aprobado en sus tres debates reglamentarios celebrados los días 9 de Febrero, 9 de Marzo y 9 de Septiembre de 1989.

SONIA ALVEAR SEDAN

Secretario General

Cartagena, Dic. 26 de 1989

PUBLIQUESE Y EJECUTESE

MANUEL DOMINGO ROJAS S.

Alcalde Mayor de Cartagena de Indias D.T. y C.

JORGE SALAZAR AVENIA

Secretario Designado

SAID DORIA MANZUR

Secretario de Gobierno

NANCY POLO GUERRERO

Secretario de Hacienda e Impuestos Mples.

JULIO BUSTAMANTE CASTILLO

Secretario Obras Públicas y Transporte

RICARDO ORTIZ BENEDETTI

Secretario Servicios Administrativos

ROBERTO VIANA GUERRERO

Secretario de Salud y Bienestar Social

ANTONIO SANFELIU YANES

Director Departamento de Planeación Municipal

ZONA DE TRATAMIENTO ESPECIAL - MARBELLA  
RESUMEN DE LA REGLAMENTACION

MANZANA	USO	AREA OCUPACION MAXIMA	AREA CONSTRUCC	ALTURA Nº PISOS	AREA LOTE	AISLAMIENTO SOBRE VIAS	AREA COMUNAL	
1	RCT	50%	---	10	4.333 M2	*	5%	
2	RCT	50%	---	10	6.500 M2	*	5%	
3	RCT	50%	---	10	6.235 M2	*	5%	
4	RCT	50%	---	10	6.354 M2	*	5%	
Proyecto de Conjunto	5-1	CT	---	6	2.117 M2	*	5%	
	5-2	CT	---	3 a partir del 4º piso	2.117 M2	*	5%	
	5-3	CT	---	6	2.117 M2	*	5%	
	5-4	CT	100%	---	2	1.600 M2	*	---
6	IC	50%	---	3	2.190 M2	*	---	
Proyecto de Conjunto	7	T	---	15	1.072 M2	*	---	
	8	T	---	15	2.853 M2	*	---	
	9	T	50%	---	15	575 M2	*	---
	10	CT	50%	---	3	1.656 M2	*	5%
11	T	50%	---	esca/to 2 al 15 empatad con lotes 7,8,9.	12.927 M2	*	---	

\* LAS MEDIDAS ESTAN DADAS SOBRE EL PLANO