



**PLANES
PARCIALES**



DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE
Determinantes para la formulación del Plan Parcial
Chambacú, Torices – Sector La Unión.
SECRETARIA DE PLANEACIÓN DISTRITAL

ALCALDÍA DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS

Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias.

2022





PLANES
PARCIALES

William Jorge Dau Chamat

Alcalde Cartagena de Indias

Franklin Amador

Secretario de Planeación Distrital

EQUIPO TÉCNICO

Juan Suarez

Contratista
Economista

Mónica Rodríguez

Contratista
Arquitecta

EQUIPO TÉCNICO DE APOYO

Ana Bolena Mesa

Contratista
Apoyo en Gestión de Riesgos

Diego Fernando León

Contratista
Apoyo en Patrimonio

Lina Margarita Rincón

Contratista
Apoyo en Gestión Social

Adolfo Hernández Pastrana

Contratista
Apoyo en Cartografía

BORRADOR





Contenido

| | |
|--|----|
| 1. Introducción | 8 |
| 1.1 Contexto Actual..... | 9 |
| 1.2 Marco Legal..... | 13 |
| 1.2.1 De Orden Nacional | 13 |
| 1.2.1.1 Introducción De Normativa Del Sector Cultura - Superior Jerarquía Frente Al Ordenamiento Territorial..... | 14 |
| 1.2.1.2 Resolución 043 De 1994 – “Por El Cual Se Aprueba La Reglamentación Para El Centro Histórico De Cartagena De Indias, Bolívar..... | 15 |
| 1.2.1.3 Pemp (Planes Especiales De Manejo Y Protección) | 17 |
| 1.2.1.4 Plan Especial De Manejo Y Protección Del Cordón Amurallado Y El Castillo De San Felipe De Barajas - (Pemp Murca) | 17 |
| 1.2.2 Marco Legal En El Ámbito Regional: | 19 |
| 1.2.3 En El Marco Distrital..... | 19 |
| 1.2.3.1 P.O.T. Plan De Ordenamiento Territorial:..... | 19 |
| 1.2.3.2 Normativa Del Sector Cultura Y Patrimonio En El Ordenamiento Territorial Plan Parcial Chambacú, Torices (Sector La Unión – Central, Papayal) | 20 |
| 1.3 Objetivos Generales Y Específicos De La Intervención..... | 21 |
| 2 Definición De Determinantes Del Área De Planificación | 22 |
| 2.1 Localización Y Delimitación Del Plan Parcial..... | 22 |
| 2.1.1 Localización General: | 22 |
| 2.2 Delimitación Del Área Objeto Del Plan Parcial. | 23 |
| 2.3 Predios Que Conforman El Área Del Plan Parcial. | 24 |
| 3. Sistema Ambiental – Medio Natural Y Estructura Ecológica Principal..... | 31 |
| Estudios Básicos De Riesgo – Ebs Como Insumo Necesario Para La Revisión Del Plan De Ordenamiento Territorial Del Distrito De Cartagena De Indias, Gerenciados Por La Empresa Eedurde 2022 - 2023. | 54 |
| Conclusiones Componente Ambiental. | 55 |
| 3.3.1 Malla Vial Existente Y Proyectada..... | 57 |
| 3.3.3 Lineamientos Para El Diseño Vial | 60 |
| Servicios Públicos..... | 60 |
| Acueducto Y Alcantarillado. | 62 |
| Manejo Integral De Residuos Solidos | 63 |
| Energía Y Alumbrado Público | 64 |
| Gas Natural | 66 |
| 3.4.5 Tecnologías De La Información Y Comunicación..... | 67 |
| Recomendaciones Conclusiones..... | 68 |





| | |
|--|-----|
| Equipamientos..... | 68 |
| Equipamientos Existentes..... | 69 |
| Conclusiones Y Recomendaciones Sobre Equipamientos:..... | 70 |
| Espacio Público | 70 |
| 3.6 Conclusiones De Determinantes Para El Plan Parcial. | 72 |
| Áreas O Inmuebles Declarados Como Bien De Interés Cultural Y Las Condiciones Para Su Manejo..... | 73 |
| Resolución 043 De 1994 – “Por El Cual Se Aprueba La Reglamentación Para El Centro Histórico De Cartagena De Indias, Bolívar”. | 73 |
| 3.7.1.1 Resolución 1709 De 2017 – “Por La Cual Se Modifica La Resolución 043 De 1994 Por La Cual Se Aprueba La Reglamentación Para El Centro Histórico De Cartagena De Indias, Bolívar, Declarado Monumento Nacional Hoy Bien De Interés Cultural Del Ámbito Nacional”..... | 82 |
| Resolución 1560 De 2018 - Plan Especial De Manejo Y Protección Del Cordón Amurallado Y El Castillo De San Felipe De Barajas (Pemp Murca) | 84 |
| 3.7.1.2 Áreas Del Plan Parcial En Tratamiento De Desarrollo Y Condiciones Normativas Pemp Murca. | 95 |
| Plan Especial De Manejo Y Protección Del Centro Histórico De Cartagena De Indias Y Su Zona De Influencia (Pemp Ch)..... | 97 |
| Ajuste Edificabilidad Pemp Murca Y Tratamientos Urbanísticos Propuestos - Plan Especial De Manejo Y Protección Del Centro Histórico De Cartagena De Indias Y Su Zona De Influencia (Pemp Ch)..... | 100 |
| Bienes De Interés Cultural Y Sus Condiciones De Manejo | 104 |
| Bienes De Interés Cultural Del Ámbito Nacional | 104 |
| 3.7.2 Bienes De Interés Cultural Del Ámbito Distrital | 106 |
| Conclusiones Determinantes Patrimoniales..... | 109 |
| Normas Urbanísticas Aplicables. | 111 |
| Modelo De Ocupación Del Territorio (Mot):..... | 111 |
| Clasificación Del Suelo. | 113 |
| Tratamientos Urbanísticos | 114 |
| Tratamiento De Desarrollo | 117 |
| Zona Verde..... | 117 |
| Caracterización Por Tratamientos..... | 118 |
| Actividades Y Usos Del Suelo..... | 118 |
| Cotejo Normas Urbanísticas Aplicables P.O.T 2001 Y Pemp Murca 2018 | 120 |
| Conclusiones Componente Urbanístico | 122 |
| Estructura Socioeconómica | 123 |
| Indicadores Generales De Ciudad | 123 |



| | |
|--|-----|
| Pobreza En Cartagena | 123 |
| Crecimiento Poblacional | 124 |
| 3.9.1.3 Unidad Comunera De Gobierno..... | 124 |
| 3.9.1.4 Viviendas Y Habitantes Del Área De Planificación..... | 127 |
| 3.9.2 Caracterización Sociodemográfica De La Población Localizada En Zonas Estratégicas Medioambientales Y En Condición De Riesgo..... | 131 |
| 3.9.3 Caracterización Socioeconómica De Los Hogares..... | 132 |
| Vocación Económica Y Actividad Empresarial..... | 142 |
| Caracterización De La Población Del Área Bruta De Planificación..... | 146 |
| Conclusiones Y Determinantes:..... | 147 |
| Estructura Componente Comunitario | 148 |
| Propuesta Metodologica De Intervención Comunitaria..... | 156 |
| Ejecución Primer Encuentros..... | 160 |
| Reparto Equitativo De Cargas Y Beneficios..... | 170 |
| Cargas Urbanísticas | 170 |
| 3.10.2 Cesiones Obligatorias Mínimas | 171 |
| Instrumentos De Gestión Y Financiación..... | 171 |
| 3.10.4 Unidades De Gestión Urbanísticas..... | 172 |
| Participación En Plusvalías..... | 173 |

BORRADOR





TABLA DE ILUSTRACIONES

| | |
|---|-----|
| Ilustración 1 Fotografía área Zona A Chambacú..... | 9 |
| Ilustración 2 Foto Sub Zona B y C Chambacú | 10 |
| Ilustración 3 Vista aérea bordes Torices - Sector Central y la Unión..... | 11 |
| Ilustración 8 Localización General del Plan Parcial..... | 23 |
| <i>Ilustración 9 Localización Plan Parcial Chambacú – Torices (Sector La Unión)</i> | 25 |
| Ilustración 10 Información Catastral – Plan Parcial Chambacú | 25 |
| Ilustración 11 Información Jurídico – Catastral del Plan Parcial Chambacú –..... | 26 |
| Ilustración 12 Asentamientos Ilegales (Zona A) | 27 |
| Ilustración 13 Asentamientos Ilegales (Invasiones)..... | 28 |
| Ilustración 14 Asentamientos Ilegales (Zona B) | 30 |
| Ilustración 15 Plano de Sistema Vial General Fuente: POT 2001. Escala 1: 10.000 | 59 |
| Ilustración 16 Caracterización malla vial existente y proyectadas | 60 |
| Ilustración 17 Acueducto y alcantarillado – fuente : Equipo PP 2022..... | 62 |
| Ilustración 18 Cobertura recolección de residuos..... | 64 |
| Ilustración 19 Infraestructura de energía Plan Parcial - Fuente equipo PP SDP 2022..... | 65 |
| Ilustración 20 Cobertura Servicio de Gas en el área PP Chambacú y Torices | 66 |
| Ilustración 21 Sistema de cobertura de telecomunicaciones | 67 |
| Ilustración 22 Identificación de Equipamientos y Zonas de Manejo Especial. | 69 |
| Ilustración 23 Delimitación de la Zona de Influencia –..... | 85 |
| Ilustración 24 Sectores Normativos..... | 86 |
| <i>Ilustración 25 Sector y Subsector Normativo de la Zona de Influencia - PEMP –.....</i> | 88 |
| <i>Ilustración 26 Edificabilidad por sector zona de influencia</i> | 90 |
| Ilustración 27 Área de estudio PEMP CH..... | 99 |
| Ilustración 28 Localización bienes de interés cultural..... | 105 |
| Ilustración 29 Mapa hallazgos antropológicos e historia | 106 |
| Ilustración 30 Bienes de interés cultural con relación al Plan Parcial | 107 |
| Ilustración 31 Clasificación del suelo del plan parcial..... | 113 |
| Ilustración 33 Uso del Suelo en la zona del plan parcial Chambacú. | 119 |
| Ilustración 34 Incidencia de la pobreza monetaria: Colombia y Bolívar | 123 |
| Ilustración 35 Evolución de la población de Cartagena (2016-2036)..... | 124 |
| Ilustración 36 Distribución porcentual de la población por UCG 2022 | 125 |
| Ilustración 37 Población UCG-2..... | 126 |
| Ilustración 38 Distribución de la población de la UCG-2 por género..... | 127 |
| Ilustración 39 Distribución del déficit habitacional | 131 |
| Ilustración 40 Distribución de los hogares en condición de riesgo | 132 |
| Ilustración 41 Tiempo de la vivienda - Encuesta realizada por la OAGRD (2021) | 133 |
| Ilustración 42 Hogares por Vivienda - Encuesta realizada por la OAGRD (2021) | 133 |
| Ilustración 43 Jefatura Hogar - Encuesta realizada por la OAGRD (2021) | 134 |





| | |
|---|-----|
| Ilustración 44 Nivel académico - Encuesta realizada por la OAGRD (2021) | 135 |
| Ilustración 45 Material predominante de los pisos..... | 137 |
| Ilustración 46 Estado de los pisos..... | 138 |
| Ilustración 47 Material predominante de la cocina | 138 |
| Ilustración 48 Estado de la cocina..... | 139 |
| Ilustración 49 Material predominante de las cubiertas..... | 140 |
| Ilustración 50 Material predominante de las paredes | 140 |
| Ilustración 51 Material predominante de los baños | 141 |
| Ilustración 52 Puertas del baño existente..... | 141 |
| Ilustración 53 Servicio sanitario por la vivienda..... | 142 |
| Ilustración 54 Estructura y concentración empresarial de Cartagena..... | 143 |
| Ilustración 55 Distribución de empleo de los habitantes..... | 144 |
| Ilustración 56 Distribución de personas ocupados del Plan Parcial..... | 145 |
| Ilustración 57 Distribución de las personas ocupadas por generó..... | 146 |
| Ilustración 58 Distribución de las personas ocupadas por generó..... | 147 |

LISTA DE TABLAS

| | |
|--|-----|
| <i>Tabla 1 Espacios definidos en la vivienda.....</i> | 61 |
| <i>Tabla 2 Espacios definidos en la vivienda.....</i> | 62 |
| <i>Tabla 3 Sector y Subsector Normativo de la Zona de Influencia – PEMP.....</i> | 87 |
| Tabla 4 Cobertura de Servicios públicos identificados | 118 |
| Tabla 5 Caracterización predial por usos | 118 |
| Tabla 6 CNPV del DANE 2018 – UCG-02..... | 125 |
| Tabla 7 CNPV del DANE 2018 – UCG..... | 126 |
| Tabla 8 Condiciones generales de Vivienda | 135 |
| Tabla 9 Espacios definidos en la vivienda..... | 135 |
| Tabla 10 Estado general de las viviendas..... | 136 |
| Tabla 11 Servicios públicos identificados..... | 136 |
| Tabla 12 Tipos de actores comunitarios..... | 150 |
| Tabla 13 Tipos de actores comunitarios..... | 151 |





1. INTRODUCCIÓN

El Plan Parcial surge como una necesidad para contribuir en la consolidación de Cartagena como una ciudad resiliente con el cambio climático, generadora de oportunidades para todos y ejemplo en materia de gestión del suelo para sus habitantes y visitantes. Se pretende potencializar esta porción de ciudad para convertirla en un polo de desarrollo sostenible, ofreciendo un mayor número de posibilidades de empleo formal, soluciones de vivienda formal para hogares de todos los ingresos, espacios para la recreación y el deporte, servicios institucionales y la armonización de las actividades sociales con la naturaleza.

El área de planificación propuesta goza de una localización con condiciones óptimas para su desarrollo urbanístico y aprovechamiento del suelo para la ciudadanía en general. Se trata de una porción de ciudad próxima a la mayor concentración de empresas y empleo local y departamental, rodeada de valores históricos únicos a nivel continental y con valores medioambientales que gozan de protección.

Sin embargo, la ausencia de una regulación del suelo adecuada ha condenado a este territorio a experimentar desarrollos informales de vivienda en suelo estratégico para el interés general, invasión de suelo de propiedad privada y pública, deterioro de las rondas hídricas del Sistema de Canales y Lagunas, incoherencia entre algunas actividades económicas del presente y el Modelo de Ocupación en el Territorio del Plan de Ordenamiento vigente, y otros que dan cuenta de un proceso de obsolescencia urbanística, según documentará el presente Documento Técnico de Soporte.

Por lo anterior el proyecto plan parcial denominado “Chambacú y La Unión - Torices” surge como iniciativa e instrumento de planificación por parte de la Secretaría Distrital de Planeación de Cartagena de Indias, el cual pretende articular la gestión del suelo detallando condiciones técnicas, jurídicas, económico – financieras y de diseño urbanístico con escenarios de participación ciudadana que permitan impulsar el desarrollo y la innovación del Distrito.

El proyecto de plan parcial se encuentra delimitado físicamente por dos porciones de territorio, por un lado, el área definida por los artículos 276 del POT y siguientes, donde se encuentra el Proyecto Integrado de Chambacú, que cuenta con un área bruta cercana a las 31.5 hectáreas, con tratamiento de Desarrollo y Renovación Urbana Por otro lado, se suma el Sector La Unión, Papayal y parte del Sector Central del Barrio Torices, que cuenta casi en su totalidad con tratamiento de Renovación Urbana con un área bruta de 11 hectáreas, de lo cual se propone una delimitación de área bruta de 43 Hectáreas de suelo urbano.

Así mismo, gracias a su proximidad con el Centro Histórico de la ciudad, a la accesibilidad local que brinda la Avenida Pedro de Heredia, hace que esta zona requiera de intervención a partir de la conformación de un plan parcial en el cual de solución a los asentamientos de población vulnerable, se generen equipamientos y espacios que mejoren las condiciones

de vida de los habitantes, genere inclusión social, disminuya los niveles de pobreza y se creen circuitos de protección ambiental.

Como primera etapa de la elaboración del Plan Parcial se presenta a continuación el documento técnico de soporte que desarrolla y presenta las determinantes urbanísticas que la estructuran. Como lo exige la ley en vigencia 388 de 1997, y las normas que la desarrollan, complementan, y/o modifican.

1.1 Contexto Actual.

Durante al menos tres décadas las áreas conformadas por Chambacú y La Unión se ha convertido en un sector estratégico frente a las dinámicas urbanísticas y patrimoniales que convergen a su alrededor. Sin embargo, su transformación en los años ha traído diferentes problemáticas gracias en gran medida, a su condición predial especulativa, adicional a este, se le suman los asentamientos progresivos e informales sobre áreas de protección ambiental y zonas adscritas al distrito, Inseguridad, deterioro y contaminación de cuerpos de agua y condiciones desfavorables para el desarrollo de áreas de actividad deportiva y cultural.

De manera específica, esta gran extensión territorial urbana cobija seis grandes zonas las tres primeras, relacionadas con Chambacú, descritas en el artículo 279 como **zona A**, donde existe actualmente equipamientos recreativo con poca infraestructura idónea para su aprovechamiento urbanístico, asentamientos informales en la Pesebrera, en el que actualmente se ubican personas y familias dedicadas a la actividad económica reconocida en la ciudad como *cocheros* 'transporte de carruaje de tracción animal' - con más de diez años de asentamiento. ver AMC-OFI-0093801-2022 referente a informes técnicos pesebreras junio 2022 – DADIS.



Ilustración 1 Fotografía área Zona A Chambacú

Fuente: Prensa periódico El Universal Cartagena



Por otro lado, la **zona B** de Chambacú, que se divide de la zona A por el eje vial de la Avenida Pedro de Heredia donde actualmente se ubica el Parque “Espíritu del Manglar” inaugurado en el año 2015 cuenta con un área total de 2 hectáreas (21.000 mts²) que se suma a la lista distrital de parques y espacios públicos de la ciudad. En ésta misma, se ubica una gran extensión de área que por años ha sido utilizada como escenarios de eventos, y ferias itinerantes que han motivado el asentamiento de pequeños locales de venta informal que se han transformado en su mayoría en talleres mecánicos, talleres de reciclaje y restaurantes de itinerantes a permanentes con el pasar de los años.

Para la **Zona C**, el escenario cambia en gran medida por los cerramientos de delimitación de lotes privados con mampostería y herrería de gran altura, situación que ha evitado asentamientos en el borde que colinda con la Laguna del Cabrero, en la que se evidencia visualmente la conservación del ecosistema de manglares sin mayores alteraciones (Ver ilustración 2). Así mismo, en la Zona B se localiza el reconocido “Edificio Inteligente” un hito arquitectónico reconocido por los cartageneros, que aloja oficinas de empresas del sector público, privado y ONG.



Ilustración 2 Foto Sub Zona B y C Chambacú

Fuente: GOBU Sky Drone Photography – Modificada equipo PP Chambacú 2022

Sumado a Chambacú, el barrio Torices vecino próximo de estas tres Zonas, se une con los sectores La Unión, Papayal y Central en su extensión desde la calle 47 hasta su encuentro con el sector Central y Papayal hasta la calle 37, eje vial del puente Benjamín Herrera y su división con la carrera 14. con la gran extensión del barrio Torices Sector Central.

Coinciden los barrios Chambacú y los sectores de Torices en cuestión, al experimentar el desarrollo de viviendas informales en las rondas de los cuerpos de agua, del Caño Juan Angola y la Laguna del Cabrero situación que ha generado la **sedimentación y el estrangulamiento de estos dos componentes biofísicos importantes en la ciudad.**





Ilustración 3 Vista aérea bordes Torices - Sector Central y la Unión

Fuente: Periódico El Universal

En línea con lo anterior, el Distrito de Cartagena de Indias, en su área urbana cuenta con un sistema de Caños y Lagunas Internas que conecta a la Ciénaga de la Virgen con la Bahía de Cartagena. Dentro de este sistema, se encuentra el Canal Juan Angola, que inicia en el punto norte de la Laguna del Cabrero y finaliza en el canal paralelo que tiene comunicación con la Ciénaga de la Virgen; en el punto posterior de la pista del Aeropuerto Rafael Núñez.

Toda la extensión longitudinal del Canal Juan Angola se viene afectando por el desarrollo de la ciudad informal, que ha conllevado a la disminución de su cuerpo de agua y a la desaparición paulatina del manglar, según lo documentó en estudio realizado por el EPA Cartagena en el año 2022, denominado *“Proyecto de Recuperación Integral de las Condiciones Ambientales del Caño Juan Angola.”*

Siendo más específicos con el área de planificación dispuesta para el presente Plan Parcial, el sector la Unión del Barrio Torices, que corresponde a un sector del Caño Juan Angola, en el que se hará especial énfasis debido a que actualmente es el sitio que se considera más crítico del Caño Juan Angola, pues ha sufrido un proceso de angostamiento o estrangulamiento de su espejo de agua. Que está poniendo en peligro la comunicación hídrica de este cuerpo con el resto del sistema.

Lo anterior obedece a diferentes acciones antrópicas, cuyos modos de operación han implicado la tala de manglar progresiva, con el propósito particular de ganar espacios, que luego son rellenos con residuos sólidos de construcción y demolición, y finalmente se convierten en viviendas informales.





La situación anteriormente descrita se viene presentando durante la última década, lo cual, sumado a la dilación de las acciones públicas en orientadas a la mitigación de las externalidades negativas, dónde cada una de las Zonas descritas vienen desaprovechando su potencial urbano, social, ambiental y económico, en favor del interés general y el bien común.

En atención al desarrollo de dichos procesos, el Plan de Desarrollo “Salvemos Juntos a Cartagena” adoptado por el Acuerdo 027 de 2020, incluyó una línea estratégica denominada “Desarrollo Urbano” dentro de la cual definió el “Programa Integral de Caños, Lagos y Ciénagas de Cartagena” la cual fue delegada al Establecimiento Público Ambiental de Cartagena, en adelante EPA – Cartagena, en compañía de la Secretaría de Planeación y la Secretaría de Infraestructura.

Con el propósito de iniciar el cumplimiento de esta meta, el EPA – Cartagena incluyó dentro de su plan de acción 2020 – 2023 el proyecto **Gestión Integral del Recurso Hídrico, el cual tiene una meta específica que busca Intervenir 4 cuerpos de agua para la optimización de sus condiciones físicas, hidráulicas y ambientales.**

Dentro de las acciones actuales surgió el “Proyecto de Recuperación integral de las Condiciones Ambientales del Caño Juan Angola”. Para su logro este proyecto implica una serie de etapas: la primera corresponde a la identificación de los elementos biofísicos, la segunda a la localización espacial de esos elementos en el área de estudio, la tercera a la determinación del estado actual de esos elementos biofísicos, la cuarta a la visualización de esos elementos en el futuro y la quinta determina las acciones a realizar para lograr la recuperación integral de las condiciones ambientales del caño Juan Angola. Documento que será citado a lo largo del presente DTS, especialmente en su componente ambiental.

Dicho lo anterior, se procede a emitir concepto de determinantes para los posteriores trámites inherentes al proceso de formulación del proyecto de Plan Parcial denominado Chambacú – Sector La Unión. (Torices)

A continuación, se presenta el marco normativo que sustenta el presente documento y el diagnóstico según los componentes: ambiental, socio-económico, urbanístico, de movilidad y de servicios públicos, los cuales servirán de base para la formulación posterior del correspondiente plan parcial.





1.2 MARCO LEGAL

1.2.1 De Orden Nacional

Conforme a la Constitución Nacional, hacen parte del marco legal las normas de superior jerarquía, referidas a los temas de conservación y protección del medio ambiente, los recursos naturales y la prevención de amenazas y riesgos naturales, y del mismo modo, lo referido a la localización de las infraestructuras básicas de red vial y los sistemas de servicios públicos.

Además, en el marco de la normativa nacional, la Ley 388 de 1997 establece a los Planes de Ordenamiento Territorial como instrumentos básicos para desarrollar el proceso de ordenamiento de los municipios, los cuales definen, el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo.

En su artículo 19, se define a los planes parciales como instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial, para áreas determinadas del suelo urbano o de expansión, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, conforme a la norma urbanística general.

Los planes parciales se fundamentan en los principios del ordenamiento territorial señalados en la Ley 388 de 1997 y tienen como objeto:

- Desarrollar y complementar las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial.
- Posibilitar y promover la formulación y realización de proyectos urbanísticos de carácter mixto, con participación de los diferentes actores del desarrollo.
- Instrumentar de manera diferencial los procesos, conociendo la diversidad de intereses y motivaciones, así como la heterogeneidad del territorio.
- Privilegiar el desarrollo de proyectos para la solución de aspectos críticos y estratégicos de la estructura urbana.
- Definir y mejorar las condiciones del espacio público y el entorno con el trazado de las vías, la disposición y características del espacio público, la dotación de equipamiento público y la vinculación efectiva del sector con los alrededores.
- Definir normas urbanísticas específicas sobre intensidad de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, alturas etc.
- Garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios.
- Garantizar la participación social de todos los actores del desarrollo.
- Utilizar los instrumentos jurídicos y financieros de gestión urbana.





De igual forma para la definición del marco legal, el presente Documento Técnico de Soporte se acoge a lo señalado en los Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007, 4065 de 2008, 019 de 2012, 075 de 2013, 1478 de 2013, compilados en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y sus modificatorios, expedidos por el Ministerio de Vivienda Ciudad y Territorio, que definen los contenidos mínimos y procedimientos para elaborar los planes parciales.

Así mismo, en orden nacional la planificación territorial, está conformada por las siguientes normas:

Ley 62 de 1937 “Por la cual se decreta la construcción de varias obras de utilidad pública en la ciudad de Cartagena y se dictan otras disposiciones” Decreto 07 de 1984, “por el cual el cual se ordena se ordena la ejecución de la recuperación sanitaria de los caños, lagunas y ciénagas de Cartagena”.

- Decreto Ley 2324 del 18 de septiembre de 1984
- Decreto Ley 2811 de 1974 Art. 188 (relocalización de asentamientos en riesgos), Art.187 (zonificación de usos urbanos específicos, Art.189 (usos incompatibles).
- Ley 9 de 1989 cap. II art. 5° Ley de Reforma Urbana.
- Constitución Nacional 1991 artículos 80 sobre planificación y manejo, 103 a 106 sobre formas de política ciudadana, 334 desarrollo armónico y equitativo intervención del estado.
- Ley 152 de 1994, Ley Orgánica del Plan de Desarrollo.
- Ley 388 del 1997 y Decretos reglamentarios.
- Ley 99 de 1993 art.7°, art.5° numeral 12, art.31 numeral 5. Sistema Nacional Ambiental
- Ley 142 de 1994 Por la cual se establece el régimen de los servicios públicos domiciliarios y se dictan otras disposiciones.
- Decreto 1077 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, y las normas que lo adicionan, complementen y/o modifiquen.
- Decreto 1076 de 2015, por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible.
- Resolución RAS 330 del 2017, por la cual se adopta el Reglamento Técnico para el Sector Agua Potable y Saneamiento Básico.

1.2.1.1 Introducción De Normativa Del Sector Cultura - Superior Jerarquía Frente Al Ordenamiento Territorial.





El polígono de intervención del plan parcial se localiza en una zona de gran importancia para la ciudad por su ubicación. Como borde, en el costado oriental de la laguna del Cabrero y la laguna de Chambacú, frente al centro histórico de Cartagena. Además, la ubicación corresponde a una franja intermedia entre el Castillo de San Felipe de Barajas y el cordón amurallado del sector antiguo de la ciudad. Este territorio por ser colindante y encontrarse dentro del área de influencia, de un sector de interés cultural y bienes de interés cultural del ámbito nacional, es sujeto de aplicación de la normativa del sector cultura con el fin de proteger, salvaguardar, gestionar e integrar el patrimonio cultural inmueble del distrito.

Para lo anterior, durante el marco normativo y el componente de áreas o inmuebles declarados como bien de interés cultural y sus condiciones de manejo, se expondrán y analizarán los instrumentos de reglamentación del patrimonio material que aplica para la zona de estudio y reglamenta el área. Para ello, es fundamental el análisis de la Resolución 043 de 1994 la cual corresponde al Reglamento para el Centro Histórico de Cartagena; Resolución 1560 de 2018 - Plan Especial de Manejo y Protección para el cordón amurallado y el castillo de San Felipe de Barajas (PEMP MURCA); Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Cartagena de Indias y su Zona de Influencia (Instrumento en etapa de formulación) y la demás normativa del sector cultura presente y aplicable para el polígono del plan parcial.

En ese sentido, es fundamental resaltar dentro del marco normativo patrimonial la superior jerarquía de los regímenes de protección y las normas del sector cultura frente al ordenamiento territorial. Lo anterior basado en el artículo 7 de la Ley 1185 de 2008 que modifica el artículo 11 de la ley 397 de 1997 quedando en su numeral 1.5:

“Prevalencia de las normas sobre conservación, preservación y uso de las áreas e inmuebles consideradas patrimonio cultural de la Nación. De conformidad con lo preceptuado en los numerales 2 del artículo 10 y 4° del artículo 28 de la Ley 388 de 1997 o las normas que los sustituyan, las disposiciones sobre conservación, preservación y uso de las áreas e inmuebles de interés cultural constituyen normas de superior jerarquía al momento de elaborar, adoptar, modificar o ajustar los Planes de Ordenamiento Territorial de municipios y distritos.”

Lo anterior con el fin de tener en cuenta que para efectos de la formulación del instrumento del plan parcial hay unas disposiciones culturales que deben ser consideradas y condicionan las áreas dentro del polígono del plan parcial Chambacú, Torices (Sector La Unión)

1.2.1.2 Resolución 043 de 1994 – *“Por el cual se aprueba la Reglamentación para el Centro Histórico de Cartagena de Indias, Bolívar*

La resolución 043 de 1994 por el cual se aprueba la reglamentación para el Centro Histórico de Cartagena de Indias es el reglamento vigente e instrumento de gestión y reglamentación de superior jerarquía para el área establecida del centro histórico, su zona de influencia y



la periferia histórica. Este instrumento tiene su fundamento en la importancia de establecer las pautas y reglamentaciones para el patrimonio cultural inmueble de Cartagena de Indias y su relación con las demás edificaciones y sectores de la ciudad. Lo anterior es especificado por el CONSEJO DE MONUMENTOS NACIONALES (Hoy consejo nacional de patrimonio) en las facultades conferidas por la ley 163 de 1959 y su decreto reglamentario 264 de 1963.

Por consiguiente, se especifica al citar los considerandos de la resolución el fundamento y propósito de la misma:

“Que el Centro Histórico de Cartagena de Indias fue declarado como monumento nacional mediante la ley 163 de 1959 (Hoy bien de interés cultural del ámbito nacional) e inscrito en la lista de patrimonio mundial, de la conservación sobre la protección del patrimonio mundial cultural y natural ratificada por la ley 45 de 1983.

De igual manera el artículo 18 de la ley 163 de 1959 (Derogado por el artículo 26 de la Ley 1185 de 2008) dispone que los inmuebles que a juicio del Consejo de Monumentos Nacionales (Hoy Consejo Nacional de Patrimonio) de valor histórico o artístico, no podrán ser reparados, reconstruidos ni modificados sin permiso previo del Consejo de Monumentos Nacionales, cuya aprobación serán sometidos los planos y bocetos de las obras que el dueño o el interesado proyecte realizar en tales inmuebles.

Asimismo, el artículo 8 del decreto 284 de 1963, las autoridades municipales que hayan de expedir las licencias para la ejecución de las obras en los sectores de ciudades calificadas como antiguos por la ley 163 de 1959, no podrán hacerlo sin la previa autorización del Consejo de Monumentos Nacionales (Hoy Consejo Nacional de Patrimonio). Por esta razón dentro del proceso de descentralización, el Consejo de Monumentos Nacionales dotó a los centros históricos declarados como monumento nacional de un instrumento normativo que motive su conservación, protección y desarrollo.

Con el anterior fin, fue elaborada la reglamentación para el Centro Histórico de Cartagena de Indias, Bolívar por un comité integrado por funcionarios del Departamento de Planeación Distrital (Hoy Secretaria de Planeación Distrital) y varios arquitectos, el cual fue promovido a través de un seminario de debate por la UNESCO, COLCULTURA (Hoy Ministerio de Cultura) y la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias.”

Tomado de los considerandos Resolución 043 de 1994 “Por el cual se aprueba la reglamentación para el centro histórico de Cartagena de Indias, Bolívar” Pagina 3.





1.2.1.3 PEMP (Planes Especiales de Manejo y Protección)

Los planes especiales de manejo y protección PEMP, tal como se manifiesta en su definición son los máximos instrumentos para para la gestión y salvaguarda del patrimonio material. Según el ARTÍCULO 2.4.1.1.1 del decreto 2358 de 2019 que modifica y adiciona el decreto 1080 de 2015 se especifica la definición del instrumento:

“Definición y objetivo de los PEMP. Los Planes Especiales de Manejo y Protección PEMP- son un instrumento de gestión de los bienes de interés cultural mediante el cual se establecen acciones necesarias para garantizar la protección, la conservación y la sostenibilidad de los BIC o de los bienes que pretendan declararse como tales. Si a juicio de la autoridad competente dicho plan se requiere; los PEMP deben establecer las relaciones que se tiene con el patrimonio cultural de naturaleza material, inmaterial y las condiciones ambientales.”

A la fecha es importante señalar que la ciudad de Cartagena de Indias cuenta con varios instrumentos de planes de manejo y protección, algunos adoptados y otros en etapa de formulación. Adoptados se encuentran el Plan Especial de Manejo y Protección del Cordón amurallado y el Castillo de San Felipe (PEMP MURCA) Resolución 1560 de 2018; Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) del conjunto de inmuebles denominados Club Cartagena y Claustro de San Francisco, localizados en la Manzana 135 del Barrio Getsemaní de Cartagena de Indias (PEMP SAN FRANCISCO) Resolución 1458 de 2015.

Además, la Resolución 043 de 1994 Reglamento para el Centro Histórico de Cartagena que si bien, no es un PEMP, es el instrumento de reglamentación vigente para el centro histórico hasta que se adopte el instrumento el Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico y su zona de influencia. En etapa de formulación se encuentran el Plan Especial de Manejo y Protección del Paisaje Cultural Fortificado de la Bahía de Cartagena de Indias (PEMP FORT BAHIA) y el Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Cartagena de Indias y su Zona de Influencia. (PEMP CH)

Lo anterior con el fin de tener en cuenta que para efectos de la formulación del instrumento del plan parcial hay unas disposiciones culturales que deben ser consideradas ya que aplican y condicionan las áreas dentro del polígono del plan parcial Chambacú.

1.2.1.4 Plan Especial de Manejo y Protección del Cordón Amurallado y el Castillo de San Felipe de Barajas - (PEMP MURCA)

Para efectos de la construcción de determinantes es fundamental señalar que Cartagena cuenta con un Plan Especial de Manejo y Protección para el cordón amurallado de la ciudad y el castillo de San Felipe aprobado y adoptado. Este instrumento de gestión y salvaguarda del patrimonio cultural de la nación fue adoptado mediante la **Resolución No. 1560 del 22**





de mayo de 2018 - *“Por el cual se aprueba el plan especial de manejo y protección, PEMP, del Cordón amurallado y el castillo de San Felipe de Barajas, ubicados en Cartagena de Indias declarados monumento nacional, hoy bienes de interés cultural del ámbito nacional”*

La resolución del PEMP se constituye como el máximo instrumento dentro de la caja normativa en cuanto a patrimonio cultural se refiere. Dentro de sus artículos se estipula la obligatoriedad de las disposiciones impartidas:

- Artículo 43. Obligatoriedad del PEMP.

“Una vez expedida la presente resolución de aprobación del PEMP, las solicitudes de licencias urbanísticas sobre los BIC nacional y los inmuebles localizados en su zona de influencia se resolverán con sujeción a las normas urbanísticas y arquitectónicas adoptadas por este PEMP, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y las normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.”

De igual manera señala la prevalencia de este instrumento frente al ordenamiento territorial y su incorporación al mismo.

- Artículo 45. Prevalencia del PEMP.

“De conformidad con lo establecido en el artículo 7 de la Ley 397 de 1997, modificado por el artículo 11 de la Ley 1185 de 2008, el artículo 10 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 2.4.1.1 del Decreto Reglamentario Único del Sector Cultural, el Plan de Ordenamiento Territorial de Cartagena y, en general, las normas urbanísticas que se expidan para la zona afectada y la zona de influencia del presente PEMP, se entienden jerárquicamente subordinadas a las normas relacionadas con el patrimonio cultural, por lo cual lo establecido en el presente plan especial de manejo y protección deberá aplicarse de preferencia frente a cualquier disposición que contrarié o desconozca su contenido.”

- Artículo 46. Incorporación del PEMP al POT de Cartagena de Indias.

“De conformidad con lo dispuesto en el numeral 1.3 del artículo 11 de la Ley 397 de 1997, Ley general de cultura, modificado por el artículo 7 de la ley 1185 de 2008, el Distrito de Cartagena de Indias, incorporara en el plan de ordenamiento territorial, POT, el PEMP aprobado mediante la presente resolución.”

Lo anterior se expone con el fin de señalar que dentro de las consideraciones para la ejecución del plan parcial es fundamental, y de carácter obligatorio, reconocer las disposiciones restrictivas impartidas en la Resolución 1560 de 2018 Plan especial de manejo y protección del cordón amurallado y el castillo de san Felipe (PEMP MURCA). Instrumento de superior jerarquía frente a las disposiciones del ordenamiento territorial ya que parte del polígono de intervención se encuentra dentro de la zona de influencia de este instrumento. Lo cual se detallará en los siguientes capítulos del componente patrimonial en el ítem: Áreas o inmuebles declarados como bien de interés cultural y las condiciones para su manejo.





1.2.2 Marco legal en el ámbito regional:

Las determinantes ambientales adoptadas mediante resolución 0944 de 2020 por CARDIQUE, se consideran normas de superior jerarquía para garantizar la sostenibilidad ambiental de los modelos de ocupación territorial y deberán ser tenidas en cuenta por el Distrito de Cartagena en el proceso de actualización del POT. Se caracterizan entre otras cosas porque permiten una gestión integral del recurso hídrico, de la biodiversidad y de los servicios ecosistémico. Fue consultada por el presente estudio para conocer los condicionamientos que imparte sobre el caño Juan Angola.

Los elementos que se consideran determinantes en términos biofísicos para mantener la funcionalidad ecosistémica y que por lo tanto son fundamentales para la recuperación integral del Caño Juan Angola son los que se relacionan a continuación y tienen como soporte normativo lo relacionado en el marco legal del presente documento.

- Cauce permanente y su capacidad hidráulica (Calidad fisicoquímica y Microbiológica del cuerpo de agua)
- Ronda hídrica
- Manglar y su fauna asociada
- Zona de bajamar
- Humedal
- Alimentación hídrica tributada por las escorrentías de la cuenca del cuerpo de agua.

1.2.3 En el marco Distrital.

1.2.3.1 P.O.T. Plan de Ordenamiento Territorial:

El Distrito Turístico y Cultural de Cartagena, mediante el Decreto 0977 de 2001, adoptó su Plan de Ordenamiento Territorial y estableció priorización de planes parciales para lograr mediante la adopción y aplicación de estos, un proceso de planeación integral coherente con el modelo territorial definido.

En ese orden de ideas, y de acuerdo con el Contenido Estratégico, el Componente General y los Planos de Formulación General (PFG) del Decreto Distrital, el área bruta de planificación se encuentra clasificada, y con lineamientos urbanísticos según el análisis urbano que se presentará más adelante.





Complementariamente, el artículo 190 del POT, la norma vigente desde el 2001 establece la posibilidad para que el Tratamiento de Renovación Urbana se desarrolle mediante planes parciales, sobre lo cual se encuentran lineamientos en el Capítulo V, Subcapítulo II, los artículos 187, 188, 189, 190, el contenido general y las normas estructurales del Decreto Distrital 0977 del 2001, según se explicará con más detalle en el Análisis Urbano.

Decreto reglamentario de Espacio Público: Decreto 0691 de 2021, por medio del cual se reglamenta la localización, instalación y regularización de la infraestructura y redes de telecomunicaciones y se dictan otras disposiciones en el Distrito de Cartagena.

1.2.3.2 Normativa del sector cultura y patrimonio en el ordenamiento territorial plan parcial Chambacú, Torices (sector la unión – central, papayal)

Para la elaboración de las determinantes en los instrumentos de ordenamiento del territorio como lo son los planes parciales es fundamental tener en cuenta lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, en donde se especifica que dentro de las consideraciones a tener en cuenta y de obligatorio cumplimiento en la construcción de determinantes se debe incorporar:

“Las áreas o inmuebles declarados como bienes de interés cultural y las condiciones para su manejo.” Según el artículo 2.2.4.1.1.5 en su numeral 4.

De igual manera se establece que dentro del contenido de estas es fundamental incluir los regímenes especiales de protección de los bienes de interés cultural tal como se especifica en el ARTÍCULO 2.2.4.1.4.1 Contenido. - Numeral 5.

“La identificación de los bienes de interés cultural del orden municipal o distrital, señalando las condiciones de manejo y los criterios de intervención que aseguren la conservación de los mismos. Cuando se trate de bienes de interés cultural del ámbito nacional o departamental, el plan parcial se sujetará a lo establecido en los respectivos planes especiales de protección de que trata el artículo 11 de la Ley 397 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.”

De esta forma se enumera el marco normativo del patrimonio cultural a manera de lista:

-Ley 163 de 1959: “Por la cual se dictan medidas sobre defensa y conservación del patrimonio histórico, artístico y monumentos públicos de la Nación.”





-Decreto 264 de 1963: “Por el cual se reglamenta la Ley 163 de 1959 sobre defensa y conservación del patrimonio histórico, artístico y monumentos públicos de la Nación.”

-Ley 397 de 1997: Ley General de Cultura.

-Ley 1185 de 2008: “Por la cual se modifica y adiciona la Ley 397 de 1997 –Ley General de Cultura– y se dictan otras disposiciones”.

-Decreto 1080 de 2015: Decreto Único reglamentario Sector Cultura.

-Decreto 2358 de 2019: “Por el cual se modifica y adiciona el decreto 1080 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Cultura, en lo relacionado con el Patrimonio Cultural Material e Inmaterial”.

Marco normativo territorial de patrimonio cultural:

- Resolución 043 de 1994: “Por el cual se aprueba la reglamentación para el centro histórico de Cartagena de Indias, Bolívar”.
- Decreto 0977 de 2001: “Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias”.
- Resolución 1709 de 2017: “Por la cual se modifica la resolución 043 de 1994 por la cual se aprueba la reglamentación para el centro histórico de Cartagena de Indias, Bolívar, declarado monumento nacional hoy bien de interés cultural del ámbito nacional.
- Resolución 1560 del 22 de mayo de 2018: “Por el cual se aprueba el plan especial de manejo y protección, PEMP, del Cordón amurallado y el castillo de San Felipe de Barajas, ubicados en Cartagena de Indias declarados monumento nacional, hoy bienes de interés cultural del ámbito nacional”.

1.3 Objetivos generales y específicos de la intervención

Objetivo General:

Detener el proceso de deterioro físico y ambiental y la obsolescencia urbana de un sector estratégico de la ciudad, con valores históricos y ambientales únicos para la ciudad, la región y el continente.

Objetivos Específicos:

1. Corregir la provisión informal de vivienda en suelo estratégico medioambiental.
2. Introducir nuevas funciones urbanas, económicas y sociales, acorde con la cercanía al Centro de Comercio y Servicios de la ciudad
3. Ampliar la capacidad de la red pública matriz y secundaria de servicios públicos domiciliarios.
4. Contribuir al proceso de renovación urbana, mediante la aplicación de soluciones basadas en la naturaleza y un modelo resiliente frente al cambio climático, que



permita la recuperación integral de los ecosistemas degradados, los elementos biofísicos, el fortalecimiento de la participación comunitaria y desarrollo socioeconómico equilibrado en el área del PP Chambacú, la Unión y Torices.

2 Definición de Determinantes del Área de Planificación

2.1 Localización y delimitación del plan parcial

2.1.1 Localización general:

El área de planeamiento se inscribe dentro de la ciudad de Cartagena, en la localidad Histórica y del Caribe Norte - LH, ubicado en los extramuros del Centro Histórico de la ciudad, al norte de la Laguna de Chambacú y del Monumento de la India Catalina, conectando por el oriente de la Laguna del Cabrero (en mayor proporción) hasta llegar al puente del Caño Juan Angola – Calle 47. Su delimitación afecta tres barrios: Chambacú en su totalidad, Torices en el sector la Unión, el área reconocida como El papayal, adscrita a la Junta de Acción Comunal JAC del Sector Central, sector que cubre gran parte del mismo barrio. Adicionalmente, se compone del polígono establecido la manzana al frente del Centro comercial. Mall Plaza del Barrio El Espinal.

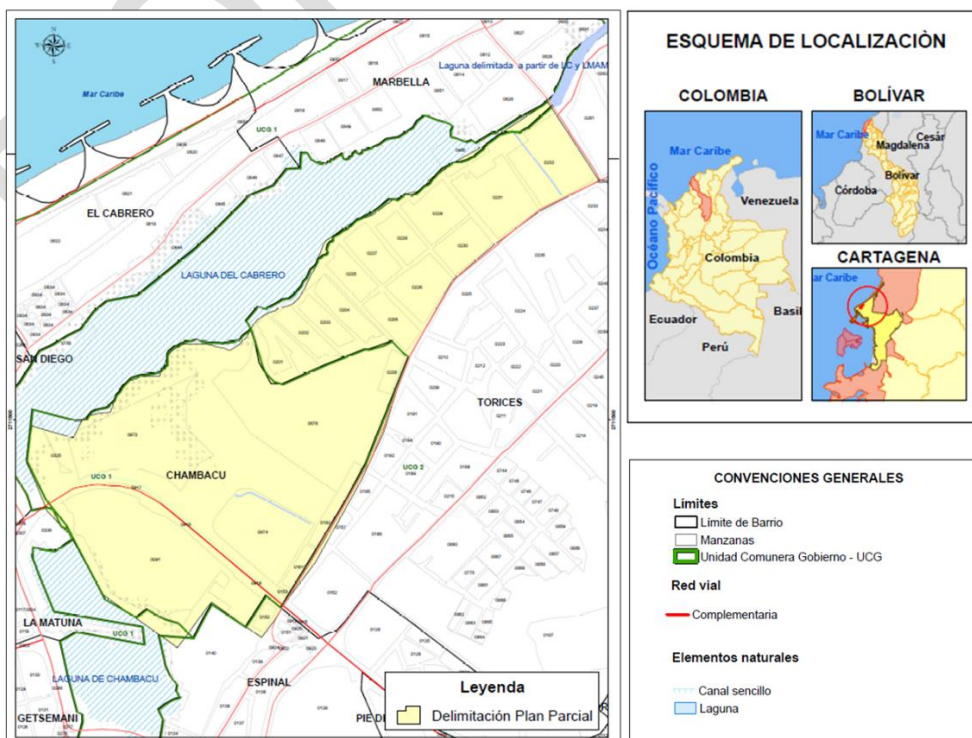
En orden distrital:

1-Localidad: Histórica y del Caribe Norte – LH

2-Modelo de Ocupación en el Territorio: Ámbito del Caribe o Zona Norte.

3-Unidades Comuneras de Gobierno: UCG 1 y UCG 2, parciales.

4-Barrios: Chambacú, El Espinal manzana número 150 y Torices (Sector La Unión, Central y Papayal)



2.2 Delimitación del área objeto del plan parcial.

De acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial P.O.T. Decreto 0977 de 2001 de la Ciudad de Cartagena, el área objeto del plan parcial se encuentra en suelo urbano en un costado del Centro Histórico de Cartagena; en el que la integra el Barrio de Chambacú con sus zonas a, b y c definida en el CAPÍTULO VII DEL PROYECTO INTEGRADO DE CHAMBACÚ, Decreto 0977, en sus artículos 276 al 286, espacio urbano comprendido entre la Carrera 14 del Barrio Torices, la Calle 40 del mismo barrio, sector Papayal; el Lago del Cabrero, la laguna de Chambacú, la Calle 31 del Espinal y la Carrera 13 de ese barrio.

Dicha delimitación está dividida y clasificada en el ARTÍCULO 279 "(...) *DIVISIÓN. El proyecto integrado de Chambacú se dividirá en tres zonas, así: A. Recreacional deportiva, B. Parque recreativo, turístico, cultural y C. Multicentro. (...)*", y posteriormente se establecen las Normas Urbanas aplicables, Áreas de Cesión, Área de parques y para los otros aspectos la aplicación de las normas contenidas en el mismo Decreto.

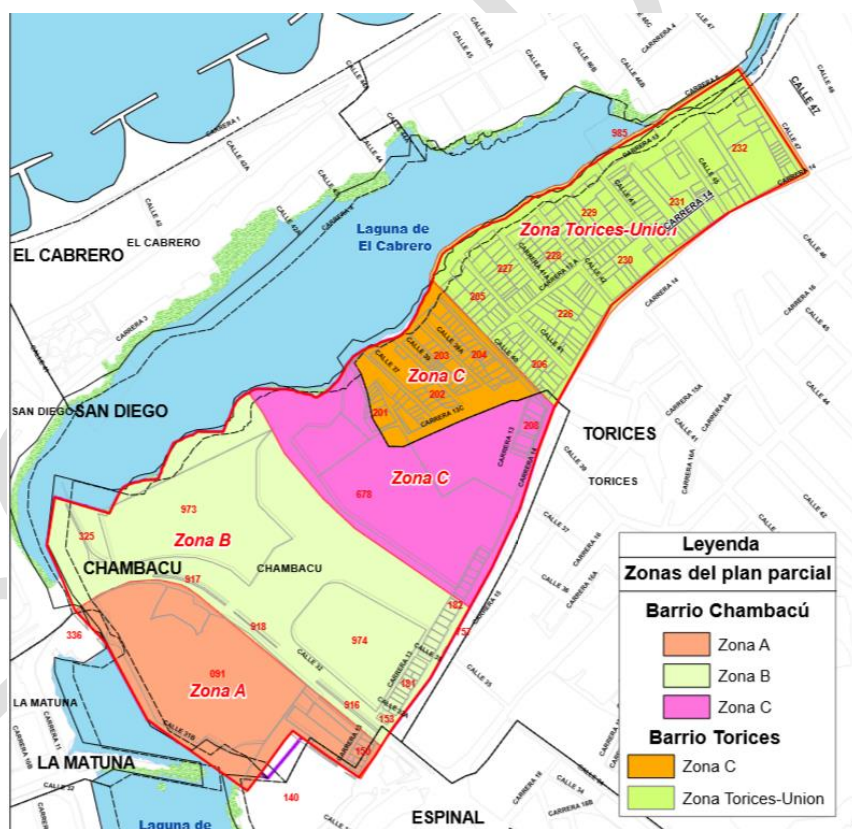


Ilustración 4 Localización General del Plan Parcial

Fuente: Propia – Equipo SDP





Por otra parte, también en suelo urbano se encuentra la Zona de Torices con sus sectores papayal, manzanas del sector central y el área comprendida del nuevo “sector” La Unión la manzana al frente del Centro Comercial Mall Plaza del Barrio El Espinal, la cual en el mismo Decreto POT en el CAPITULO V ACTUACIONES URBANAS Y SISTEMA DE TRATAMIENTOS, en el SUB-CAPITULO II DE LOS TRATAMIENTOS URBANISTICOS señalan al barrio Torices dentro del ARTÍCULO 187 como parte de la Renovación Urbana.

Es así como de acuerdo con el ARTÍCULO 190 *Planes Parciales en Tratamiento de Renovación Urbana* establece que las actuaciones de urbanización y de construcción, en suelos urbanos podrán realizarse a través de planes parciales, por lo cual, desde la Secretaría Distrital de Planeación, se propone el espacio urbano comprendido entre la Carrera 14 del Barrio Torices, la Calle 47 del mismo barrio, el Lago del Cabrero y la Calle 40 del mismo barrio, para conectar con la delimitación del Proyecto Integrado de Chambacú.

2.3 Predios que conforman el área del Plan Parcial.

De acuerdo con la delimitación establecida, se consulta e identifica en las bases de datos SIG de Planeación Distrital de Cartagena de Indias, los polígonos catastrales que se localizan (parcial o totalmente) en la zona de influencia proyectada, encontrando:

- 26 manzanas catastrales
- 364 predios catastrales dentro de los cuales se incluyen:
- 16 polígonos con código catastral de mejora, pero sin su correspondiente polígono de terreno.
- 1 polígono ubicado en medio del agua (laguna del Cabrero).
- 75 mejoras¹ en predio ajeno

¹ Mejora o construcción en predio ajeno: Es la construcción o edificación instalada por una persona natural o jurídica sobre un predio que no le pertenece (UAECD – Catastro Bogotá Distrito Capital).














Del total de predios (área bruta) identificados dentro del plan parcial, se realiza cruce de información con Registros 1 y 2 del IGAC 2020 (Ver Ilustración 7), encontrando que:

245 predios correspondientes a un 67,3% tienen matrícula inmobiliaria.

101 predios correspondientes a un 27,7% no tienen registrada matrícula inmobiliaria.

18 predios correspondientes a un 5% no se encontró la cédula catastral en la base de datos alfanumérica de Catastro - IGAC y por ende no se tiene registro de información jurídica (matrícula inmobiliaria, propietario).

Del análisis anterior es preciso anotar los procesos que se vienen desarrollando en materia de actualización de información catastral con el gestor Go Catastral Cartagena. Una vez se genere los geo datos se deberá actualizar estos porcentajes.

| PROPIETARIOS | N° PREDIOS |
|---|------------|
|  ALCALDIA DISTRITAL DE CARTAGENA D | 12 |
|  ARQUIDIOCESIS CARTAGENA | 5 |
|  EDURBE EMPRESA DE DESAROLLO URBAN | 9 |
|  FIDUCOLOMBIA S.A. | 7 |
|  INURBE INSTITUTTO NACIONAL DE VIV | 30 |
|  POLICIA NACIONAL | 1 |
|  PARTICULARES | 237 |
|  PARTICULARES EN MEJORA | 72 |
|  SIN INFORMACIÓN | 64 |
|  SIN INFORMACIÓN EN MEJORA | 2 |

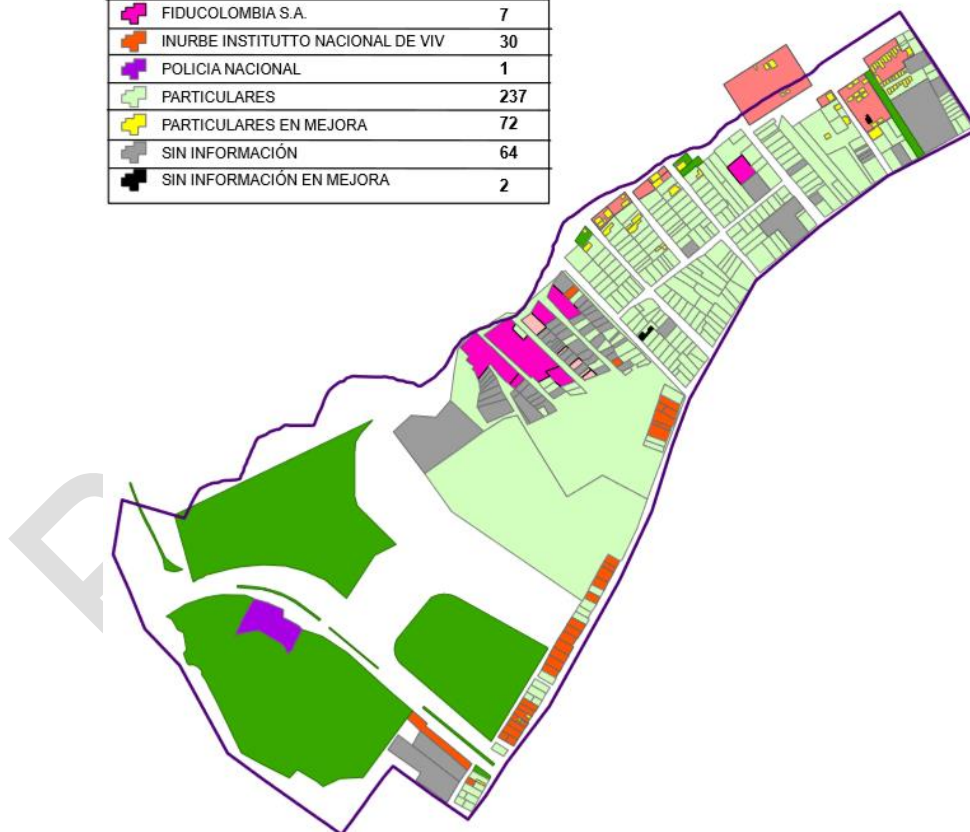


Ilustración 7 Estado de predios Plan Parcial Chambacú – Torices (Sector La Unión)

Fuente: Propia – Equipo SDP



De lo anterior, revisando la información reportada en el inventario predial de la base de datos del IGAC, para el total de predios catastrales (364) encontrados en la zona, existen predios que, aunque no tienen registrada matrícula inmobiliaria, catastro tiene identificado un titular que puede obedecer al poseedor o tenedor de la construcción existente en el inmueble como se visualiza en la Ilustración 7, donde se clasifican los propietarios así:

- Policía Nacional (1 predio)
- Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias (12 predios)
- Arquidiócesis de Cartagena (5 predios)
- INURBE – Instituto Nacional de Vivienda (30 predios)
- EDURBE – Empresa de Desarrollo Urbano (9 predios)
- Fiduciaria Bancolombia (53 predios)
- Particulares (237 predios).

Así mismo se puede visualizar que las áreas destinadas para parqueo entre el Edificio Inteligente y el Parque Espíritu de Manglar no cuentan con polígono catastral que lo identifique, por ende, no se tiene información jurídica ni catastral para establecer quién es el titular de dicha área.

Adicional a lo anterior, los asentamientos que se visualizan a borde de la Laguna del Cabrero (Zona D), las que generan estrangulamiento del Caño Juan Angola y las ubicadas al borde de la Laguna de Chambacú – Pesebreras (Zona A) Ver Ilustración 9, no cuentan con ninguna identificación jurídica ni catastral, no obstante, la Unidad de Gestión del Riesgo por convenio No. 026 de 2021 suscrito con el Organismo de Socorro Cruz Roja Colombiana – Seccional Bolívar, realizó censo o caracterización con georreferenciación de los asentamientos ilegales y predios ubicados en zonas de alto riesgo del Distrito de Cartagena de Indias, dentro de las cuales está el Sector La Unión del Barrio Torices y el sector Las Pesebreras del Barrio Chambacú.



Ilustración 8 Asentamientos Ilegales (Zona A)

Fuente: Google Maps – Fotos 2019

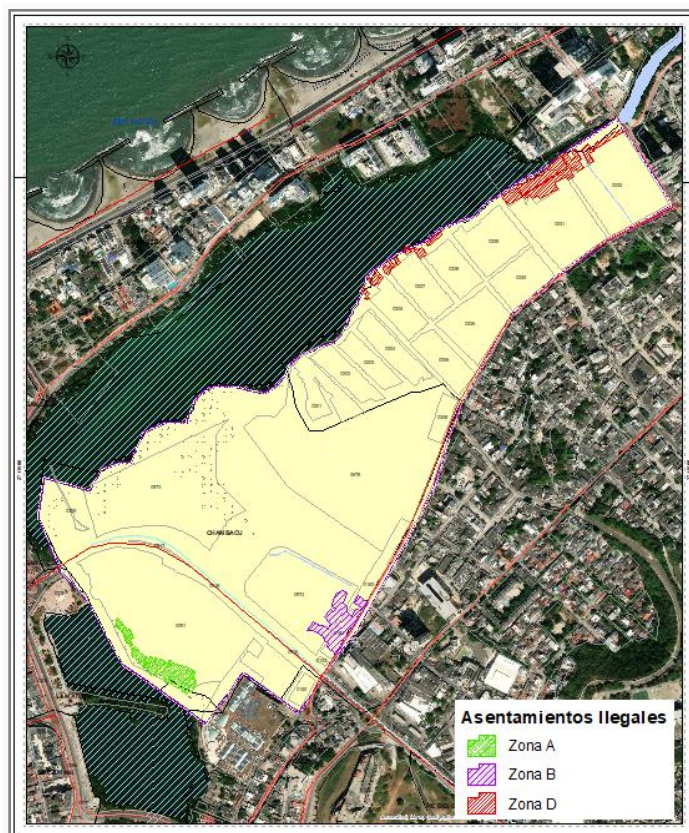


Ilustración 9 Asentamientos Ilegales (Invasiones)
Fuente: Propia – Equipo SDP

Para el caso de los asentamientos ilegales y predios del Sector La Unión Caño Juan Angola, se adopta de manera oficial la georreferenciación realizada mediante la Resolución No. 0182 del 19 de enero de 2022, donde se reconocen 136 hogares.

Dicho censo o caracterización, debe ser tomado como fuente para el plan parcial a desarrollar, debido a que la Ley 388 de 1997, dispone en sus artículos 12, 13, 14, 15, que los planes de ordenamiento territorial deberán incluir entre otros:

“El inventario de las zonas que presenten alto riesgo para la localización de asentamientos humanos, por amenazas naturales o por condiciones de insalubridad”

Luego en la Ley 1450 de 2011, por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo, 2010-2014 en su artículo 218 dispone; INVENTARIO NACIONAL DE ASENTAMIENTOS EN RIESGO DE DESASTRES, Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, o quien haga sus veces en un plazo no mayor a 18 meses.



Lo anterior, se realiza según los parámetros establecido en la guía metodológica para el inventario de asentamiento en zonas de alto riesgo, que para el caso del Sector Las Pesebreras y La Unión, lo recomendable sería que el Distrito de Cartagena, realice las acciones que desde su competencia le permitirán desalojar los predios de las construcciones de tipo edificaciones urbanas y vivienda residenciales, allí presentes, que permitan posteriormente recuperar, preservar y generar el equilibrio eco sistémico requerido.

“(…) Para poder realizar esta acción, el Distrito de Cartagena deberá realizar previamente, un estudio o análisis de predios actualizado, de toda la ronda hídrica, haciendo especial énfasis en la faja paralela y zonas de bajamar, para determinar el tipo de posesión que tiene cada lote donde hay construcciones y donde no hay. Este estudio o análisis brindará las precisiones sobre la forma como se desalojará o restituirá cada predio, ya que, dependiendo de la situación jurídica de cada uno y el tipo de posesión que ostente, será posible establecer una ruta particular de adquisición o restitución por parte del Distrito. Hay predios que ostentan títulos legales y así lo podrán demostrar, mientras que hay otros que no lo son y también se tendrá que demostrar. El caso es que una situación u otra demandan de una ruta de acción distinta que se puede prever y presupuestar con la información catastral del distrito de Cartagena que reposa en la Secretaria de Planeación, Oficina de instrumentos Públicos, y en la Secretaria de Hacienda. (...)”²

En la Zona B (Ver Ilustración 9), se identifican viviendas que carecen de una adecuada infraestructura y se encuentran ubicadas en predios públicos y/o privados sin contar con la aprobación del propietario y sin ningún tipo de legalidad, ni planificación urbanística.

² Cita tomada del Documento “Proyecto de recuperación integral de las condiciones ambientales del Caño Juan Angola” Enero 2021
– Cartagena de Indias





Ilustración 10 Asentamientos Ilegales (Zona B)
Fuente: Google Maps – Fotos 2019.

Como observación del análisis predial para la fase de formulación del Plan Parcial, se deberá presentar el levantamiento topográfico actual y la información catastral con la identificación predial del área de planificación del proyecto para ser incluido en la cartografía oficial.

La actualización de la configuración predial para los documentos de formulación del proyecto de plan parcial deberá realizarse con base en lo dispuesto en la Resolución conjunta IGAC – SNR 11001, donde se establecen los lineamientos para la aplicación de los procedimientos catastrales.

A través de Oficio 2022ER 37536 del 18 de octubre de 2022, Go Catastral envió información catastral de los predios localizados en la zona geográfica del Plan Parcial Chambacú – La Unión, allegando exportación de los Registros 1 y 2, así como también los archivos en formato GDB.

3. Sistema Ambiental – Medio Natural y Estructura ecológica principal.

Conforme a lo estipulado en el DECRETO 1076 DE 2015 COMPILATORIO DEL DECRETO 1640 DE 2012. La estructura ecológica principal integra los elementos naturales que soportan y sostienen la biodiversidad de la ciudad. Así mismo, está compuesta por corredores ambientales cuya funcionalidad comprende la conectividad entre los ecosistemas asociados, por lo que constituye una herramienta de gestión de las dinámicas de los sistemas estructurales que dan función, conexión de especies, transporte de energía y demás, entre los ecosistemas como parte de las áreas de conservación y protección ambiental que conforman la estructura ecológica principal.

En la estructura ecológica que se identifica dentro del área de planificación del PP Chambacú, Torices y la Unión se identifican los siguientes elementos biofísicos tales como: **Caño Juan Angola, Laguna el Cabrero, Laguna Chambacú, Laguna San de Lázaro, ecosistemas de manglar, elemento orográfico (cerro de la Popa),** entre otros. (ver ilustración 15):

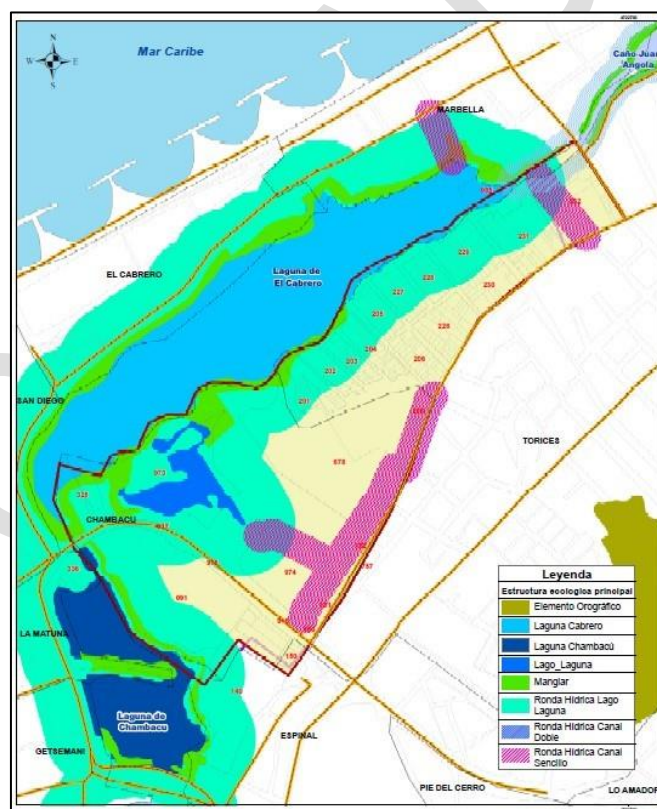


Figura 15. Estructura Ecológica Principal en el Plan Parcial Chambacú – La Unión (Torices) Fuente: Propia – Equipo SDP.

En ese mismo orden de ideas, el Decreto 1077 de 2015, (Artículo 2.2.1.1.), menciona que la Estructura ecológica principal (EEP). Es el conjunto de elementos bióticos y abióticos que





dan sustento a los procesos ecológicos esenciales del territorio, cuya finalidad principal es la preservación, conservación, restauración, uso y manejo sostenible de los recursos naturales renovables, los cuales brindan la capacidad de soporte para el desarrollo socioeconómico de las poblaciones, para lograr tal fin, se hace imprescindible identificarlos, conocer su estado función dentro del territorio objeto de estudio, estos se analizan de la siguiente manera:

Vertiente de los cuerpos de agua internos de la ciudad.

Cartagena de Indias es una ciudad estrechamente relacionada con el agua, ya que no solo en su parte externa se encuentra rodeada por el Mar Caribe, sino que se encuentra intercomunicada por diferentes cuerpos de agua. Los cuerpos internos de agua se encuentran entre la Bahía de Cartagena, al sur y la Ciénaga de la Virgen, al norte. es indispensable observar los cuerpos de agua como un sistema completo, que cuentan con sus propias particularidades urbanas y sociales, pero que al final hacen parte de un mismo complejo ambientalmente relacionado. El sistema de caños y lagos internos de la ciudad está integrado por los siguientes cuerpos de agua: Caño Juan Angola, Laguna del Cabrero, Laguna Chambacú, Laguna San Lázaro, Ciénaga de las Quintas y Caño de Bazurto. Los cuerpos de agua del Distrito de Cartagena de Indias cuentan con gran potencial a nivel de movilidad, a lo largo de su borde continental e insular.

El sistema de caños, lagos y lagunas de Cartagena presenta condiciones de contaminación severa, y en algunos cuerpos de agua se evidencia un grave problema de estrangulamiento del flujo de agua debido principalmente a las invasiones y asentamientos ilegales que se han venido estableciendo poco a poco en su cauce y en la faja paralela.

Caño Juan Angola:

Este cuerpo de agua se inicia en la Ciénaga de Tesca o de la Virgen, inmediatamente al sur de la pista de aterrizaje del Aeropuerto Rafael Núñez y sigue paralelo a la Avenida Santander cambiando sucesivamente de nombre, adoptando la designación de Laguna de Marbella, Cabrero y Chambacú, para finalmente conectarse a través de la Laguna de San Lázaro con la Bahía interna de Cartagena. Tiene una longitud aproximada de 4.12Km, un espejo de agua de unas 10 hectáreas y con una profundidad promedio de 2. 5 metros, a excepción del tramo medio y final del Caño Juan Angola donde las profundidades promedian los 1,3 metros. Se indica igualmente que este sistema lotico tiene una gran afectación producto de la sedimentación que sufre por las escorrentías de las aguas lluvias y aguas servidas que llegan sin control. (Ver figura 16).



Figura16. Caño Juan Angola – Puente Calle 47 (La Unión – Torices)

Fuente: Google Maps – Fotos 2019

Laguna El Cabrero: Este cuerpo de agua comienza desde el puente Benjamín Herrera hasta el puente de Chambacú. Tiene una longitud aproximada de 1.38Km, un espejo de agua de unas 26 has y una profundidad promedio de 2.3m. (Ver figura 17).



Figura 17. Laguna del Cabrero (Visual desde Barrio La Matuna)

Fuente: Google Maps – Fotos 2013

Laguna de Chambacú: Este cuerpo de agua comienza desde el puente del mismo nombre hasta el puente Heredia, tiene una longitud aproximada de 0.49Km, un espejo de agua de unas 7 has y con una profundidad promedio de 2.2 metros. (Ver figura 18).



Figura 18. Laguna de Chambacú (Visual desde Unión - Torices)

Fuente: Google Maps – Fotos 2019.

Laguna de San Lázaro:

Este cuerpo de agua comienza desde el puente Heredia, hasta la Bahía de Cartagena, en el puente Román. Tiene una longitud aproximada de 0.67 Km., un espejo de agua de unas 15 hectáreas y una profundidad promedio de 2.1 m.



Fuente: DISEÑO DEL SISTEMA INTELIGENTE DE MONITOREO DE LA CALIDAD AMBIENTAL DEL DISTRITO DE CARTAGENA. Convenio Interadministrativo 0133-2015 celebrado entre el EPA y la Universidad de Cartagena. Cartagena de Indias – diciembre de 2015.

Así mismo, es importante señalar que los determinantes ambientales son aquellas normas de superior jerarquía, que deben ser incorporadas obligatoriamente por los municipios en sus propuestas de formulación, revisión y/o modificación de los POT.

Acogiéndose a ese principio el PP Chambacú – Torices – la Unión, tuvo en cuenta todos aquellos instrumentos que conforman esa estructura, uno de ellos tiene que ver con la Resolución No. 0944 de 2020 quien establece los determinantes del medio natural asociadas a las categorías de ecosistemas estratégicos (EE) y áreas de importancia ecosistémica (AI), que para este caso se representan por la presencia de cuerpos de agua como el Caño Juan Angola, Laguna de Chambacú, el Cabrero, San Lázaro, etc.

Sobre estos cuerpos de agua también se identificó la presencia de amplias zonas de manglar, los cuales se ubican en la clasificación de áreas ecosistemas marino costeros (MC) y zonas de bajamar, estos elementos juegan un papel transcendental en la estructura ecológica principal e interactúan con el gran sistema hídrico de la ciénaga de la Virgen y la bahía de Cartagena. De manera indirecta también se identificó el bosque seco tropical, ubicado en el Cerro de la Popa quien alberga gran cantidad de especies de flora y fauna. Este ecosistema, aunque no está dentro del área del PP, si ejerce influencia sobre la zona dado que, de acuerdo a su nivel de conservación, así también será el grado de acumulación por sedimentos que se trasladan a zonas como el caño Juna Angula, el cual recibe todas las aguas de escorrentía provenientes de este elemento orográfico, este proceso se ve agudizado por fenómenos de erosión acelerada y contaminación por residuos solidos que también indican en la problemática de las inundaciones. (Ver tabla 12).

| EJE | GRUPO | NOMBRE |
|-----|--|-------------------------------------|
| NT | (EE) ECOSISTEMAS ESTRATÉGICOS | BOSQUE SECO TROPICAL |
| | | HUMEDALES |
| | (AI) ÁREAS DE IMPORTANCIA ECOSISTÉMICA | RONDAS HIDRICAS |
| | (MC) ÁREAS Y ECOSISTEMAS MARINO - COSTEROS | MANGLARES, CORALES Y PASTOS MARINOS |
| | | ÁREA MARINA PROTEGIDA |

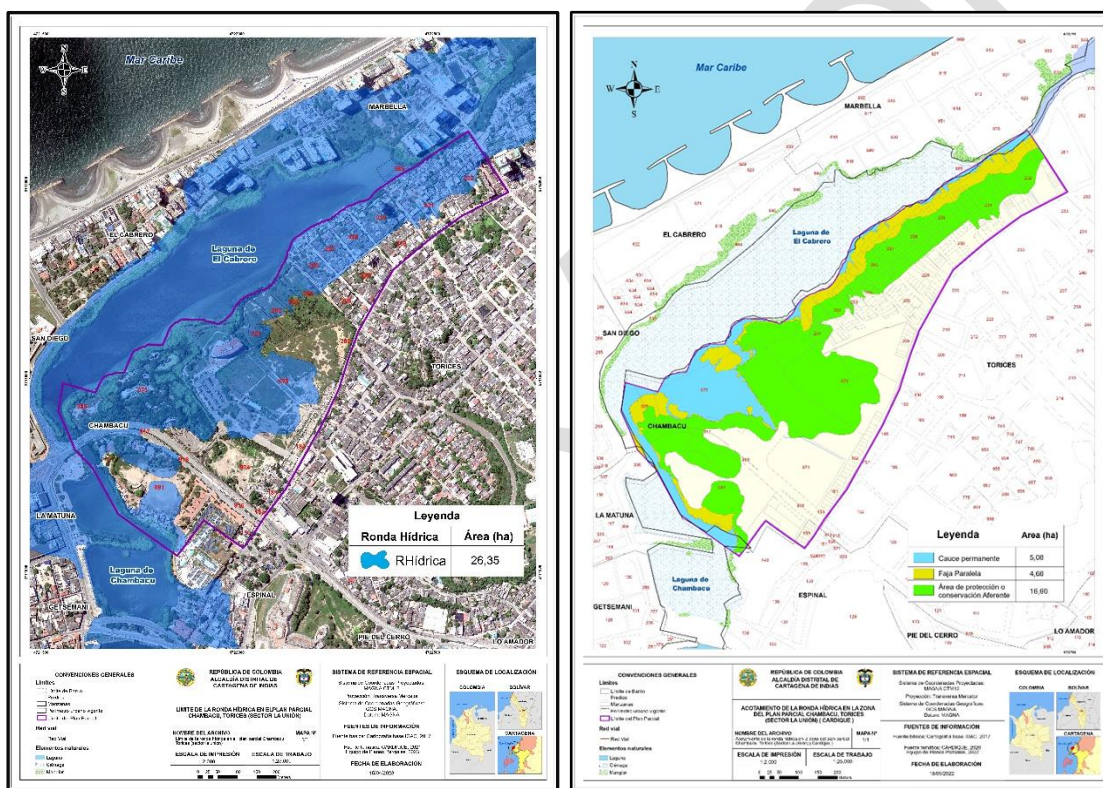
Tabla 12. Clasificación de determinantes medio natural que se identificaron en la zona del PP Chambacú. Fuente: Resolución 0944 de 2020 – CARDIQUE.

En ese mismo orden, CARDIQUE para el año 2021 generó la elaboración de los estudios técnicos, para EL ACOTAMIENTO DE LA RONDA HÍDRICA DE LA CIÉNAGA DE LA



VIRGEN Y DE LOS CUERPOS DE AGUA INTERNOS DE CARTAGENA, DEPARTAMENTO DE BOLÍVAR. De acuerdo a ello, en el PP se presentaron tres tipos de clasificaciones denominadas como cauce permanente, faja paralela, área de protección o conservación aferente. La primera posee una cobertura del 5,06 has, la faja paralela de 4,66 has y la zona de protección total de 16,60 has, siendo la de mayor incidencia en el territorio, esta última obedece a lo consignado en este estudio en el que se determina que los cuerpos de agua permanentes y que están en la jurisdicción de la corporación deben contar con la identificación de una franja de 30 metros paralela a los límites permanentes de ese sistema hídrico.

Así mismo se manifiesta que se deberán incluir como suelo de protección todas las áreas identificadas como humedal permanente sea abierto o bajo dosel, las cuales harán parte de la estructura ecológica del territorio. (ver figuras 19 y 20).



Figuras 19 y 20. Clasificaciones determinantes ambientales CARDIQUE. Fuente CARDIQUE.

De manera específica se expresa que:

La ronda hídrica, comprende la faja paralela a la línea de mareas máximas o a la del cauce permanente y el área de protección o conservación aferente. De igual forma, el numeral 9 del artículo 25 del Plan de Ordenamiento Territorial - POT, establece que las rondas de los cuerpos de agua quedan excluidas del manejo libre por parte de los usuarios y quedan protegidas como todos los bienes públicos ante las apropiaciones y usos sin permiso de la autoridad competente. Así mismo, el artículo 388 del POT referido a las cesiones para uso





público, indica que las rondas de ríos, quebradas, determinadas por el nivel máximo de las aguas y aquellos terrenos que por su topografía y accesibilidad no puedan ser utilizados para los fines de que trata el presente capítulo, no se podrán contabilizar como áreas de cesión.

Valga aclarar, que durante la elaboración del presente documento, la Resolución 0622 de junio de 2021, a través de la cual CARDIQUE adoptó el acotamiento de la Ronda Hídrica, fue demandada ante el Tribunal Administrativo de Bolívar bajo radicado 2022-000156, quien, resolvió la medida cautelar solicitada por la parte demandante y mediante Auto del 26 de octubre de 2022, suspendió provisionalmente la resolución mencionada.

Frente a dicha suspensión, fueron interpuestos los recursos de reposición y apelación por parte de CARDIQUE, y a su vez, la Procuraduría presentó escrito de coadyuvancia, manifestando ambas entidades que en virtud a lo dispuesto en el artículo 214 de la Ley 1450 de 2011, CARDIQUE sí tiene la competencia para acotar la Ronda Hídrica en el Distrito de Cartagena. Por su parte, el Ministerio de Ambiente, presentó escrito de intervención dentro del proceso, indicando que no se cumplen los requisitos para decretar dicha medida cautelar y por ende resulta gravosa para el interés público. Revisado el estado de dicho proceso judicial, se tiene que a la fecha no se ha resuelto el recurso de reposición interpuesto.

El alcance de esta determinante ambiental radica en el límite físico, la limitación del uso y la ocupación de las rondas hídricas de la jurisdicción de la entidad ambiental, como áreas o zonas de importancia ecosistémica dentro de su competencia. Por lo tanto, los elementos constituyentes de las rondas hídricas como la faja paralela corresponden a un bien inalienable e imprescriptible del Estado bajo derechos adquiridos según (Artículo 83 de la Ley 2811 de 1974), mientras que el área de protección o conservación aferente, que pueden ser públicos o privados, serán manejados de acuerdo con los usos sostenibles que se encuentren definidos en los estudios de acotamiento y al que defina la Autoridad Ambiental.

Es entonces que a nivel restrictivo la faja paralela será la de mayor restricción desde el punto de vista de la ocupación antrópica. Por tanto, la estrategia fundamental será la de preservación, y cuando aplique la de restauración. En cambio, en el área de protección o conservación aferente de las rondas hídricas en jurisdicción serán aplicadas las estrategias de manejo ambiental a que haya lugar para el logro del objeto de conservación definido en sus procesos de acotamiento y las que defina la Autoridad Ambiental. Sin embargo, los condicionamientos serán menos restrictivos que el primer elemento, por lo que la estrategia de manejo podrá ser de uso sostenible.

En cuanto a las condiciones actuales que se presentan en la ronda hídrica según su grado de intervención antrópica, se puede observar que en lo que concierne al sector del Caño Juan Angola, se tiene una faja paralela tendencialmente angosta, puesto que existen una





variedad de obras civiles como diques de contención, muros, puentes, terraplenes, entre otros, que generan una restricción o confinamiento importante en la variación de la extensión del espejo de agua con el ascenso de las mareas, y que las áreas de mangle o vegetación asociada al ecosistema acuático se encuentran netamente dentro del cauce permanente o línea de mareas máximas (CARDIQUE, 2020). Sumado a estas presiones es evidente también **la urbanización de la que ha sido objeto la ronda hídrica del caño Juan Angola para la construcción de viviendas de todo tipo, rellorando el cuerpo de agua para su desarrollo.**

Cauce Permanente

Conforme a la Resolución 0622 del 25 de junio de 2021³ de CARDIQUE, el Cauce Permanente corresponde a la faja de terreno que ocupan los niveles máximos ordinarios de un cuerpo de agua sin producir desbordamiento de sus márgenes naturales. En la figura xx se muestra la delimitación de este cauce según en contexto con la delimitación para el Plan Parcial.

Manglar y su fauna asociada.

También llamados bosques de manglar, son biomas marino costeros que se ubican en zonas tropicales estuarinas, estos aportan oxígeno y son reguladores de clima (absorción de carbono), protegen las costas de inundaciones, huracanes y oleajes evitando la erosión de la línea de costa por las tormentas, la desembocadura de los ríos, así mismo actúan como refugio para la reproducción de especies, entre otros.

Por su fuerte valor ecosistémico, el Artículo 4° de la Ley 2243 de 2022 menciona que... la zonificación y el régimen de usos adoptada en los ecosistemas de manglar por parte del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, bajo los estudios hechos por las CAR, se consideran determinantes ambientales que constituyen normas de superior jerarquía en el marco de la elaboración, actualización y adopción de los planes de ordenamiento territorial de los municipios y distritos.

En el caso específico del PP, la cobertura dominante de manglar se da en el caño Juan Angola, en menor proporción sobre el sector de la Unión, la laguna de Chambacú y San Lázaro, los cuales se caracterizan por ser hábitats exclusivamente tropicales e intermareales, aptos para sobrevivir en suelos o sedimentos saturados de agua. Es característico de estos ecosistemas, que las especies que la conforman tienen adaptaciones a los diferentes tipos de salinidad que maneja el ecosistema, considerando que están en contacto permanente con agua marina en combinación con las aguas provenientes de las escorrentías. Por lo que se les conoce como plantas Halófitas. (EPA – UDC, 2015).

³ Durante la realización del presente documento, la Resolución 0622 de junio de 2021 fue demandada ante el Tribunal Administrativo de Bolívar, quien, resolvió la medida cautelar solicitada y mediante Auto del 26 de octubre de 2022, suspendió provisionalmente la resolución mencionada.





El alcance de esta determinante está dado por la limitación del uso y la ocupación de los ecosistemas de manglar que se encuentran en el perímetro urbano del distrito de Cartagena, en este sentido, desde el ordenamiento territorial **los ecosistemas de manglar deben ser protegidos y conservados**, por lo que el modelo de ocupación planteado en el plan de ordenamiento territorial del distrito debe asegurar que estos ecosistemas no se vean afectados por la acción antrópica, de modo tal que se dé cumplimiento a sus funciones ecosistémicas naturales.

Zonas de bajamar.

De acuerdo con el Decreto 2324 de 1984, la Dirección General Marítima y Portuaria – DIMAR, ejerce su función entre las áreas que incluyen playas y terrenos de bajamar. Los Terrenos de bajamar son los que se encuentran cubiertos por la máxima marea y quedan descubiertos cuando esta baja. De acuerdo con el Artículo 166, las playas, los terrenos de bajamar y las aguas marítimas, son bienes de uso público, por tanto, intransferibles a cualquier título a los particulares, quienes solo podrán obtener concesiones, permisos o licencias para su uso y goce de acuerdo a la ley y a las disposiciones que contenga el decreto.

Estas zonas de bajamar se ubican principalmente también son importantes desde el punto de vista ecológico pues cuando baja la marea quedan al descubierto los playones que son hábitat y zonas de alimentación para las aves y otros organismos como algunos moluscos que están adaptados a estos ambientes, así mismo la cantidad de nutrientes que contienen los playones hace que sus suelos sean sumamente fértiles.

Así mismo, la resolución No. 0622 del 25 de junio de 2021 de CARDIQUE, a través de la cual se adoptó el acotamiento de la Ronda Hídrica y sus elementos constituyentes en la Ciénaga de la Virgen y los Cuerpos Internos de Cartagena, y que a su vez hace referencia al Decreto 1076 de 2015, en el artículo 2.2.3.2.3^a.2 para la definición de la línea de mareas máxima, se tiene que: “Línea de mareas máximas: Corresponde a la elevación máxima a la que llega la influencia del mar en los cuerpos de agua debido a la marea alta o pleamar y la marea viva o sicigial”. Por ello se debe propender la conservación de las zonas que dentro del PP estén ubicadas por debajo de la línea de marea máxima.





Figuras xxx y xxx. Zona de bajamar caño Juan Angola y el sector la Unión: Fuente EPA 2021.

De acuerdo con lo anterior en las figuras xxx y xxx, se presenta la zona de bajamar entregada por la Dimar definida para el caño de Juan Angola con un total de 30 hectáreas y específicamente para el sector la Unión se tienen 0,428 hectáreas.

POMCA ARROYOS DIRECTOS AL CARIBE SUR – CIENAGA DE LA VIRGEN

Como lo define el artículo 2.2.3.1.5.6 del Decreto 1076 de 2015, el POMCA se constituye en norma de superior jerarquía y determinante ambiental para la revisión y modificación de los POT del distrito de Cartagena de Indias, de conformidad con lo dispuesto en artículo 10 de la Ley 388 de 1997. Es importante resaltar que el POMCA no es el instrumento con el cual se autoriza la ejecución de proyectos, obras o actividades, no es el instrumento específico para la administración de cada uno de los recursos naturales presentes en la cuenca, ni tampoco autoriza el uso o aprovechamiento de los recursos naturales renovables, ya que ello dependerá de la evaluación que se realice en cada caso particular y concreto, conforme a la normatividad que regula el otorgamiento del permiso, concesión o, autorización ambiental según corresponda.

En cambio, la información resultado del POMCA se constituye como insumo para la generación de conocimiento sobre las condiciones de manejo ambiental de la cuenca, entre otros que deben integrarse de manera transversal en los instrumentos de planificación local y específicamente en el Plan de Ordenamiento Territorial del distrito de Cartagena, para este caso, en articulación con su modelo de ocupación del territorio. Lo anterior, conforme al artículo 11 de la Resolución 0944 de 2020, “Artículo 11. Planes de Ordenación de Cuencas Hidrográficas (POMCA). Se incorporan como determinantes del medio natural las directrices derivadas de los POMCAS correspondientes a la jurisdicción de CARDIQUE, adaptados a la fecha”.

Sistema distrital de áreas protegidas.





Teniendo en cuenta que la estructura ecológica incluye también áreas protegidas y ecosistemas no declarados. El conjunto de las áreas protegidas, corresponden a los actores sociales e institucionales y las estrategias e instrumentos de gestión que las articulan, que contribuyen como un todo al cumplimiento de los objetivos generales de conservación del país (Decreto 2372 de 2010, Artículo 3). El alcance de la determinante está dado por la limitación al uso y ocupación de estas áreas derivadas de su condición de área protegida y de la competencia de PNN en estas.

La reserva, alinderación, declaración, administración y sustracción de las áreas protegidas bajo las categorías de manejo integrantes del Sistema Nacional de Áreas Protegidas, son determinantes ambientales y por lo tanto normas de superior jerarquía que no pueden ser desconocidas, contrariadas o modificadas en la elaboración, revisión y ajuste y/o modificación de los Planes de Ordenamiento Territorial de los municipios y distritos, de acuerdo con la Constitución y la ley. Conforme a lo anterior, esas entidades territoriales no pueden regular el uso del suelo de las áreas reservadas, delimitadas y declaradas como áreas del SINAP, quedando sujetas a respetar tales declaraciones y a armonizar los procesos de ordenamiento territorial municipal que se adelanten en el exterior de las áreas protegidas con la protección de éstas (Decreto 2372 de 2010, Artículo 19).

Conforme a lo mencionado, el territorio que cubre el PP Chambacú, Torices y la Unión, no posee zonas en condición de AP, pero si cuenta con ecosistemas estratégicos, donde se indica que estos hacen parte de esa dinámica ambiental del distrito, en la cual se establecen unas relaciones de causa y efectos directos e indirectos.

Análisis del Concepto Técnico 125 del 14/03/2023 - Formulación e integración de las determinantes ambientales en jurisdicción del establecimiento publico ambiental EPA – Cartagena, para el ordenamiento territorial del área del distrito de Cartagena (PP Chambacú, Torices, la Unión).

Como bien se ha mencionado a lo largo de este documento, no pueden desconocerse el uso de las facultades legales que otorga el estado colombiano para el manejo, conservación, planificación, uso y aprovechamiento sostenible de los recursos naturales como los consignados en la Ley 99 de 1993, el Decreto 1076 de 2015, la Ley 1450 de 2011 y demás del caso.

Desde el año 2022, el equipo del PP ha venido analizando la condición de las determinantes y se considera que tanto Cardique como EPA, deben ser tenidas en cuenta en la etapa de concertación puesto que, revisada la normativa contenida en la Ley 1450 de 2011, CARDIQUE tendría la competencia sobre las ciénagas, caños y lagunas del Distrito, y EPA la tendría sobre los canales.

Es oportuno, mencionar las cuencas hidrográficas que drenan hacia el caño Juan Angola (estas se relacionan en la Tabla xx y se ilustran en la Figura xxx), allí también se ilustra la localización de los drenajes y sus direcciones de flujo. Estas cuencas fueron definidas con base en el Plan Maestro de Drenajes Pluviales de Cartagena (Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias, 2009).

| UBICACIÓN EN PLANO/NOMENCLATURA | CUENCA |
|---------------------------------|------------------------------|
| A23 | Canal San Pedro Salazar |
| A24 | San Francisco Sector la Loma |
| A25 | San Francisco Calle 77 |
| A26 | Daniel Lemaitre |
| A27 | 7 de Agosto |
| A28 | Crespito |
| A29 | Canapote |
| A30 | Calle 50 Barrio Torices |
| A31 | Calle 44 Barrio Torices |

Tabla xx. Cuencas que drenan directamente al caño Juan Angola. Fuente: Plan Maestro de Drenaje Pluvial del distrito de Cartagena 2009, editado por EPA, 2021.

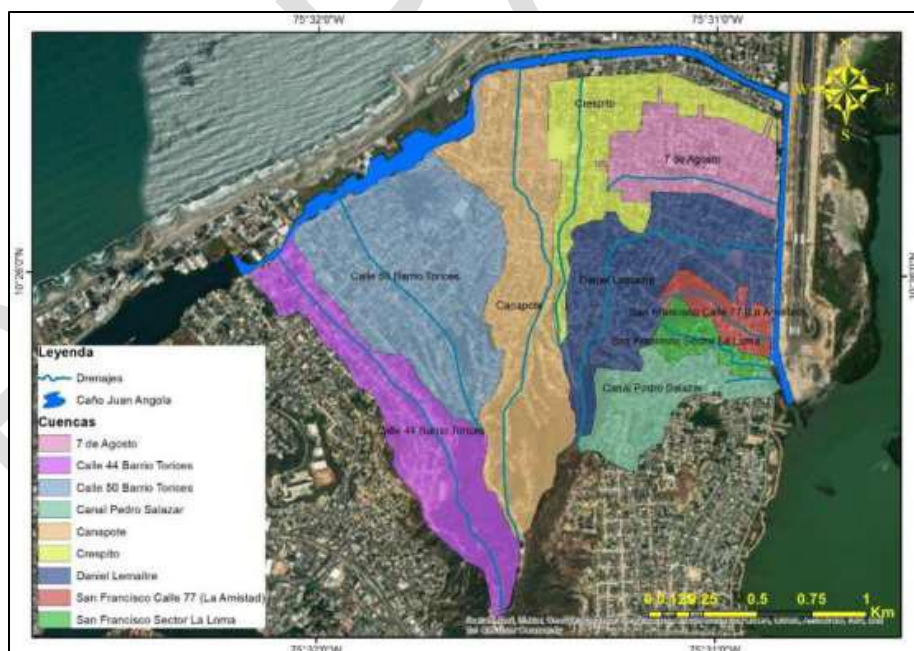


Figura xxx. Cuencas que drenan al caño de Juan Angola y localización y dirección de los cauces principales. Fuente: Plan Maestro de Drenaje Pluvial del distrito de Cartagena 2009, editado por EPA, 2021.





Por otro lado, en el caso puntual de la Ronda Hídrica vemos que el artículo 206 de la Ley 1450 de 2011, dispone que le corresponde a “las Corporaciones Autónomas Regionales y de Desarrollo Sostenible, los Grandes Centros Urbanos y los Establecimientos Públicos Ambientales efectuar, en el área de su jurisdicción y en el marco de sus competencias, el acotamiento de la faja paralela a los cuerpos de agua a que se refiere el literal d) del artículo 83 del Decreto-ley 2811 de 1974 y el área de protección o conservación aferente, para lo cual deberán realizar los estudios correspondientes, conforme a los criterios que defina el Gobierno Nacional.”

En este sentido, observamos que en el Distrito, fue CARDIQUE quien definió el acotamiento de la ronda de la Ciénaga de la Virgen teniendo injerencia en el límite del PP Chambacú, Torices y la Unión, y se observa que el Establecimiento Público Ambiental dentro del Concepto Técnico 125 del 14/03/2023 también se acoge a dicho lineamiento expresando que lo generado por CARDIQUE hace parte del soporte técnico que sustenta la importancia y condición de esa determinante, es decir los elementos analizados desde la perspectiva del EPA y CARDIQUE son coincidentes respecto a la condición ambiental y manejo especial que deben tener (faja paralela y zonas de conservación aferente, etc.). Así, en lo que respecta a los canales presentes en el polígono del plan parcial, se considera que el EPA tiene acciones en dichos sistemas. Esto indica que los criterios de ambas entidades son complementarios en el territorio.

En consecuencia y acatando el principio de precaución, el presente Documento Técnico de Soporte –DTS incorpora dentro de sus análisis los conceptos emitidos preliminarmente por la CAR CARDIQUE y EPA, respecto a la formulación de las determinantes ambientales. Tal como se indicó anteriormente, teniendo en cuenta que actualmente existe un proceso judicial en donde se espera el pronunciamiento del Tribunal Administrativo de Bolívar respecto a la Resolución 0622 de 2021, se considera que una vez se resuelva sobre la medida cautelar o se emita el correspondiente fallo judicial, se tendrá mayor precisión respecto a las competencias que cada autoridad ejerce en el territorio, sin embargo y mientras eso sucede se busca no desconocer la función de ambas.

Ciertamente, previo al Concepto Técnico 125 del 14/03/2023, se solicitó al EPA mediante oficio AMC-OFI-0046693-2022 del 11 de abril de 2022, información relacionada con el tema con el propósito de incorporarlos al Plan Parcial. En respuesta a dicha petición, la entidad mediante Informe Técnico de fecha agosto 2022 se pronunció identificando las determinantes.

Este informe reiteró como primer punto, que de conformidad con lo establecido en el Artículo 5-B del Decreto 4300 de 2007, por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a planes parciales de que tratan los artículos 19 y 27 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 80 de la Ley 1151 de 2007, que la autoridad de planeación municipal o distrital ciertamente





debía solicitar el pronunciamiento de las autoridades ambientales competentes sobre las siguientes determinantes ambientales y sobre las cuales se adelantará la concertación ambiental de que trata el artículo 11 de la norma, es decir:

1. Los elementos que por sus valores naturales, ambientales o paisajísticos deban ser conservados y las medidas específicas de protección para evitar su alteración o destrucción con la ejecución de la actuación u operación urbana.
2. Las características geológicas, geotécnicas, topográficas y ambientales del área objeto de la solicitud.
3. Las áreas de conservación y protección ambiental incluidas y las condiciones específicas para su manejo.
4. La disponibilidad, cantidad y calidad del recurso hídrico y las condiciones para el manejo integral de vertimientos líquidos y de residuos sólidos y peligrosos". Estos elementos se ilustran en la tabla xx.

Con base al análisis de las 12 fichas técnicas, se logró interpretar que esta autoridad ambiental, generó un conjunto de determinantes ambientales que se basan en tres ejes como lo son: Determinantes del medio ambiental; Gestión del Riesgo y Cambio Climático; Medio Transformado y de la Gestión Ambiental. (Ver tabla xx).

| Eje | Grupo | Ficha Técnica | Codigo |
|---|--|---|----------|
| Nt Medio Natural | Ae Áreas De Especial Importancia Ecosistémica Y Ecosistemas Estratégicos | 01 Ronda Hídrica | Nt-Ae-01 |
| | | 02 Bosque Seco Tropical | Nt-Ae-02 |
| | | 03 Ecosistemas Marino – Costeros: Manglar | Nt-Ae-03 |
| | | 04 Humedales | Nt-Ae-04 |
| | Ee Estructura Ecológica Principal | 01 Estructura Ecológica Principal | Nt-Ee-01 |
| | Di Derivadas De Instrumentos De Planificación | 01 Pomca Arroyos Directos Al Caribe Sur – Ciénaga De La Virgen | Nt-Di-01 |
| | | 02 Pomca Del Complejo De Humedales Del Canal Del Dique | Nt-Di-02 |
| Gc Gestion Del Riesgo Y Cambio Climatico | Gr Gestión Del Riesgo | 01 Riesgo De Inundación | Gc-Gr-01 |
| | | 02 Riesgo De Movimientos En Masa | Gc-Gr-02 |
| | | 03 Riesgo De Incendios Forestales | Gc-Gr-03 |
| | Cc Gestión Del Cambio Climático | 01 Gestión Del Cambio Climático | Gc-Cc-01 |
| Mt Medio Transformado Y | Ru Ruido | 01 Ruido | Mt-Ru-01 |
| | Cr Calidad Del Aire | 01 Calidad Del Aire | Mt-Cr-01 |
| | Ca Calidad Del Agua | 01 Calidad Del Agua | Mt-Ca-01 |





| | | | | | |
|--------------------------------|-----------|------------------------------------|-----------|------------------------------------|----------|
| De La Gestion Ambiental | Rs | Residuos Sólidos, Peligrosos Y Rcd | 01 | Residuos Sólidos, Peligrosos Y Rcd | Mt-Rs-01 |
|--------------------------------|-----------|------------------------------------|-----------|------------------------------------|----------|

Tabla xxx. Agrupación y numeración de fichas de determinantes ambientales. Fuente (EPA).

Según se observa, **el eje del Medio Natural** hace referencia a los elementos naturales del territorio que soportan el modelo de ocupación del territorio, frente a los cuales reitera los lineamientos desarrollados por CARDIQUE.

Por consiguiente, **el eje de gestión del riesgo y cambio climático**, hacen referencia a los fenómenos de Inundación; Movimientos en Masa; e Incendios Forestales. Comparando este resultado con los análisis realizados por parte del equipo del PP de Chambacú, se expresa que **la amenaza por inundación genera las mayores pérdidas y daños en la población y territorio**. Este proceso se encuentra fuertemente ligado a los impactos que se están presentando por el cambio climático, siendo cada vez más difíciles de evitar, demandando así nuevos desafíos que sugieren un modelo de ciudad pensado desde la gestión del agua, fomento de la cultura anfibia en un territorio que está rodeada por el mar Caribe y que se encuentra intercomunicada por diferentes cuerpos de agua.

Es importante que existan infraestructuras diseñadas de forma resistente para mitigar el nivel de riesgo alto que hoy predomina en la ciudad, incluir las recomendaciones del PIGCC, Plan 4C de la ciudad de Cartagena, las estrategias para la recuperación de ecosistemas, fortalecimiento del saneamiento básico, económico y social, dado que los mayores impactos de esos fenómenos se concentran entre los más pobres y vulnerables (quienes por lo general presentan un grado significativo de NBI), ello contribuirá a un mayor equilibrio ambiental sobre aquellas áreas que han sido modificadas respecto a su vocación (protección y conservación), y que en gran medida se han transformado en zonas residenciales y comerciales informales.

Como ultimo elemento, **el eje correspondiente al medio transformado y de gestión ambiental**, señala que estas hacen parte de las del grupo de RUIDO, CALIDAD DEL AIRE, CALIDAD DEL AGUA, RESIDUOS SÓLIDOS, PELIGROSOS Y RESIDUOS DE CONSTRUCCIÓN Y DEMOLICIÓN. En el territorio del PP, se ha identificado la significativa presión antrópica que se ha ejercido sobre los recursos naturales y que ha traído consigo el desequilibrio ecológico de la biodiversidad, el recurso agua, suelo, aire y ruido.

El sector de Chambacú se encuentra sujetos a altas presiones antrópicas, en los que se hace evidente el desequilibrio ambiental generado por la disposición inadecuada de residuos sólidos, escombreras y los vertimientos directos de aguas residuales que se hacen al sistema hídrico de la zona sin ningún tipo de tratamiento, la ocupación de zonas destinadas para la protección y que de manera ilegal e informal son ocupadas para la construcción de viviendas. Muchas de las zonas de importancia ecosistémica como los manglares se han convertido en focos de inseguridad, al ver afectado su potencial paisajístico por la alta contaminación, lo cual ha generado una percepción negativa entre la





población que ocupa la zona. Así mismo, la comunidad en general posee reservas frente al PP y la institucionalidad del Distrito, sugiriendo que esta confianza debe ser recuperada.

Con base a ello, se han realizado dos jornadas de abordaje comunitario con los actores sociales involucrados en el PP, que han tenido como objetivo darles a conocer la estructura del plan parcial, sus alcances y los últimos resultados del proceso de revisión de los determinantes. Estos espacios han servido para generar los primeros acercamientos con los actores estratégicos. Actualmente, uno de los mayores retos que el equipo de PP posee, es construir y recuperar la confianza de la comunidad, **garantizar la participación** de todos los actores que se ubican en el territorio y desde las necesidades, problemáticas y desacuerdos identificados, marcar una hoja de ruta concertada con la comunidad y definir los nuevos alcances y estrategia de trabajo para la aplicación del PP. Para el caso específico del componente ambiental los líderes de la zona recomendaron ejercer mayores gestiones por parte de la secretaria para lograr la articulación interinstitucional, que permita aplicar un modelo de ordenamiento integral en el territorio.

Conforme a lo antes mencionado, se hace necesario que el equipo formulador del Plan Parcial realice la verificación de esta normatividad aplicable al área de intervención, posteriormente superponga las capas cartográficas correspondientes al cuadro anterior (Tabla xx. determinantes ambientales) necesarias y realice un análisis minucioso de las especificidades normativas en materia ambiental.

De esta forma se garantiza el entendimiento del modelo de ocupación formulado en el plan, con el objetivo de que, durante el proceso de concertación con el Establecimiento Público Ambiental, se pueda exponer con claridad el alcance del instrumento de planificación, así como los reales y potenciales impactos derivados de su ejecución.

Aspectos geológicos, geomorfológicos.

Geología.

Para el área del PP de Chambacú y de acuerdo al atlas generado por el Sistema Geológico Colombiano en el año 2007, la zona posee un predominio, de depósitos de gravas y arenas acumulados en playas y de lodos ricos en materia orgánica asociado al desarrollo de manglares (Q2-m), la clasificación (n3n4-sm) descrita como intercalaciones de lodolitas, arenitas calcáreas y cuarzoarenitas de grano grueso a conglomeráticas, rodean las zonas cercanas al PP, sin embargo, no tienen incidencia directa en este territorio. Ver figura xx.





Figura xx. Mapa geológico para el sector del PP Chambacú, Torices y la Unión.
Fuente: Servicio Geológico Colombiano 2007.

Geomorfología.

Rocas y sedimentos. En el área del Distrito de Cartagena afloran rocas sedimentarias consolidadas del Terciario (edad aproximada entre 5 y 60 millones de años) y extensas acumulaciones de sedimentos semiconsolidados y no consolidados, asignados al periodo Cuaternario (edad inferior a 5 millones de años). Los depósitos del Cuaternario, a su vez, están representados básicamente por depósitos de denudación del relieve costero, y por un amplio espectro de rocas y sedimentos de ambientes marinos y transicionales que incluyen arenas, arcillas calcáreas y calizas de ambientes arrecifales y arenas, lodos y arcillas de ambientes de plataforma somera, playas y ambientes lagunares. Comprenden depósitos marinos, de playa, intermareales, aluviales y coluviales. que se localizan intercalados en las diferentes formaciones o conformando geformas características de la zona costera

Unidades geomorfológicas bajas.

Ubicadas en la franja más baja de la costa, de topografía plana. Originadas por procesos costeros, asociadas en general a sedimentos de origen marino y fluvial. A lo largo del litoral del Distrito se encuentra la franja de playas marítimas asociadas, y haciendo parte de ellas, las formaciones producidas por la dinámica de las fuerzas hidrológicas (corrientes y oleaje), geológicas y meteorológicas que condicionan los procesos de transporte litoral de sedimentos, tales como las playas; playones antiguos, presentándose como material consolidado tales como en el área del Hotel Las Américas, en la zona del Aeropuerto y en general una franja continua desde Crespo hasta el norte de Mamonal.



Otras geoformas bajas, que se presentan son: Llanura costera, conformadas por depósitos aluviales sobre antiguos ambientes marinos consolidándolos, como el sector Punta Canoas-Manzanillo del Mar, el sector al Este de la Ciénaga de la Virgen y centro y sur de Mamonal; Llanuras intermareales y manglares; Planos aluviales, formados a partir de los depósitos de material transportados por los drenajes y arroyos; Ciénagas y lagunas Costeras, en general de baja profundidad, como la de La Virgen.

Zonas de amenaza y riesgo y las condiciones específicas para su manejo

Amenazas naturales y gestión del riesgo.

Con base a lo descrito en el actual documento, se procedió a realizar una revisión y análisis de los planes de Ordenamiento Territorial Vigencia 2001 y los avances que se han obtenido en la actualización del POT, hasta el año 2021. Así mismo, también se tuvieron en cuenta resultados obtenidos en estudios como el POMCA de la ciénaga de la Virgen (que también cubrió la franja de la zona del sector de Chambacú, Torices y la Unión) y los determinantes ambientales generados por CARDIQUE. Para este caso se priorizaron las amenazas por licuación e inundación. Según lo descrito en el documento técnico "*Síntesis del diagnóstico POT 2001*" (Pág. 57), los factores que se mencionan a continuación inciden en la ocurrencia de estos eventos.

Amenaza por fenómenos hidrometeorológicos.

En el casco urbano de Cartagena de Indias las inundaciones están relacionadas con las zonas bajas que bordean la Ciénaga de la Virgen, los caños y lagunas internos y la bahía de Cartagena. Esas zonas bajas se constituyen en las cuencas receptoras de los drenajes (subcuencas) que bañan las colinas y lomas. De igual forma, durante las épocas de lluvias se generan inundaciones locales como consecuencia de la obstrucción de los canales y valles fluviales.

Las inundaciones asociadas a frontales en la desembocadura de los canales, que se comportan como amortiguadores de descargas posteriores. La cota de inundación establecida (Hidrotec, 1981) para los caños y lagunas internos, particularmente el caño Juan Angola, es de 0.98 m. para lluvias de baja frecuencia y de 1.11 m. para lluvias excepcionales del orden de 144 mm. Estos niveles son aplicables actualmente a los caños en Cartagena de Indias por la implementación de dragados y ampliación de los caños que se han efectuado en la ciudad.

Inundaciones por ocupación permanente de cauces.

Dadas las características climatológicas existentes en el territorio de Cartagena de Indias, los drenajes en general son de carácter intermitente lo cual ha facilitado la urbanización de





sus cauces. En épocas de lluvias se generan inundaciones locales y avenidas torrenciales por concentración de la escorrentía en estas áreas.

Lo anterior es un comportamiento que no es ajeno a las zonas de Chambacú, Torices y la Unión, donde Cuerpos de agua como el Caño Juan Angola, la Laguna del Cabrero y Chambacú, se encuentran sedimentados en muchas de las zonas que recorren, así mismo se identifican estrangulamientos, disposición inadecuada de residuos sólidos, vertimiento de aguas residuales y se evidencia el desecamiento de áreas para la construcción informal de viviendas o infraestructuras que ocupan zonas que por su condición ecológica o de susceptibilidad ante fenómenos como el de las inundaciones, poseen unas condiciones especiales para su manejo, entre las que se desatacan la importancia de la no ocupación de asentamientos humanos. La conjugación de esas causas de fondo, materializan situaciones de emergencia no solo en el área de influencia directa si no que trasladan esos efectos a otras zonas del Distrito. Que inciden en el detrimento de la ciudad y la degradación de la biodiversidad.

Inundación asociada a los cuerpos de agua.

De acuerdo a lo descrito en el documento “*Síntesis del diagnóstico POT 2001*” (Pág. 57), En las zonas de llanuras intermareales antiguas y recientes que bordean la ciénaga de la Virgen, caños y lagunas internos y la bahía de Cartagena las inundaciones están relacionadas con las mareas y los mares de leva y con el caudal total de los afluentes que llegan a estas cuencas.

Una de las principales problemáticas que enfrenta el Distrito en su sistema natural está asociada a un problema cultural, tecnológico, social e institucional por la falta de control en usos del suelo y gestión ambiental y territorial, destacándose el manejo inadecuado de aguas servidas, pluviales y de disposición final de desechos sólidos y líquidos (domiciliarios y hospitalarios), extracción de material para construcción en cauces de arroyo, degradación (tala y quema) del bosque natural y secundario y las zonas de manglar y afectación de la biodiversidad. A estas problemáticas se agrega los rellenos ilegales en zonas de baja mar, invasión de rondas hídricas de los caños, lagos y lagunas internos, asentamientos humanos en laderas del cerro de la Popa, en el que hacen disposición inadecuada de residuos sólidos en drenajes que ocasionan arrastre de sedimentos y disminución de la capacidad hidráulica del caño Juan Angola.

La ocupación ilegal e invasiones que hoy se presentan en importantes zonas alrededor del ecosistema acuático, son aspectos que se agravan cada vez más; tal es el caso del sector la Unión, donde hoy, el caño Juan Angola perdió continuidad a causa de estas invasiones, ocasionando que la sedimentación asfixie el cuerpo de agua predomine sobre el cauce. Para este caso a través del Establecimiento Público Ambiental EPA se abordó la idea de un proyecto de recuperación integral de las condiciones ambientales del Caño Juan Angola, donde se plantean soluciones ambientales y que a nivel de movilidad influyen de manera



directa, toda vez que implica la reubicación o restructuración del puente Benjamín Herrera, único puente que conecta directamente el barrio de Marbella con el barrio Torices.

Análisis cronológico de los resultados obtenidos en los instrumentos de planificación territorial, con relación al comportamiento de la amenaza por inundación en la zona de la Chambacú – Torices y la unión.

Para la construcción del actual documento de determinantes del Plan Parcial Chambacú y Sector La Unión, se procedió a realizar una revisión y análisis del Plan de Ordenamiento Territorial Vigencia 2001 y los avances que se han obtenido en el proceso de actualización del POT hasta el año 2021. Así mismo, también se tuvieron en cuenta resultados obtenidos en estudios como el POMCA de la ciénaga de la Virgen y los determinantes ambientales generados por CARDIQUE.

Según el Plan de Ordenamiento Territorial Vigente, adoptado mediante Decreto N° 0977 de 2001 “Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias”, en el Capítulo IV denominado “Determinación y ubicación de zonas de riesgo para la localización de asentamientos humanos”, describe desde Artículo 30 hasta el artículo 48 todo lo relacionado con la gestión del riesgo en el municipio, define los fenómenos (Inundación, Remoción en masa, Sismos, Volcanismo de Lodos, Licuación de suelos y Erosión Costera), para el caso puntual de Chambacú - Torices y la Unión, la figura 18 indica que la amenaza por inundación, posee para el nivel alto, una cobertura de 1,13 has y 8, 74 has para la clasificación moderada, siendo esta la de mayor predominio.

BORRADOR



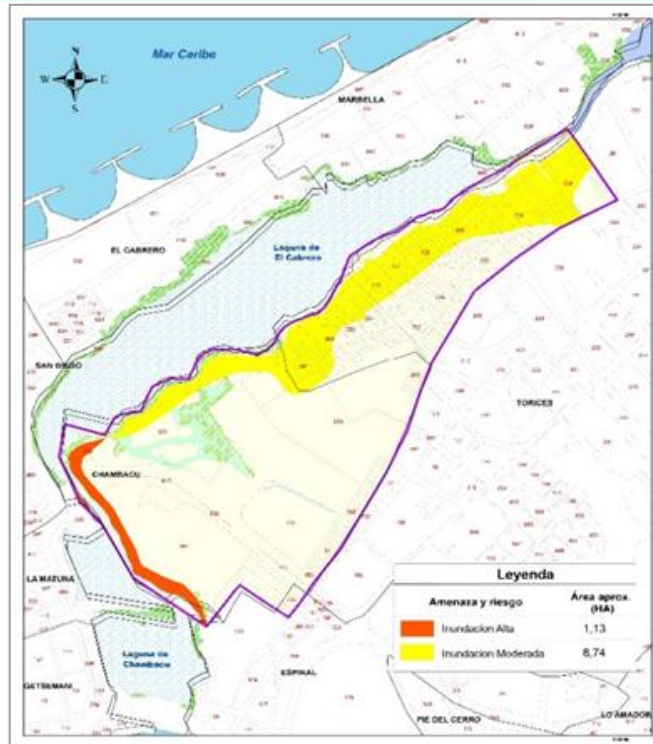


Figura xx. Amenaza por inundación. Fuente: Propia – Equipo SDP - POT 2001.



Figura xxx. Amenaza por licuación e inundación.
Fuente: Plataforma MIDAS

En general las áreas inundables del distrito corresponden a las zonas bajas de llanuras intermareales a orillas del mar o a orillas de los cuerpos de agua internos, así como las partes bajas alrededor de los diferentes canales y drenajes, sectores que se encuentran expuestos a los cambios en el nivel de las aguas por múltiples causas: Oleaje, vientos, mares de leva, mareas, así como por el desborde de canales de drenaje y de cauces naturales por lluvias intensas (Plan distrital de gestión del riesgo Cartagena de India, 2013).





En ese mismo orden de ideas, la figura xx representa los datos de la plataforma oficial MIDAS de la ciudad de Cartagena, quien registra información en base al POT 2001. En la cual se concluye también que el área señalada para el sector de Chambacú – Torices y la Unión, posee un comportamiento que indica que se presentan fenómenos de inundación altos y moderados, sin embargo, la zona presenta una mayor cobertura caracterizada por el fenómeno de licuación moderada.

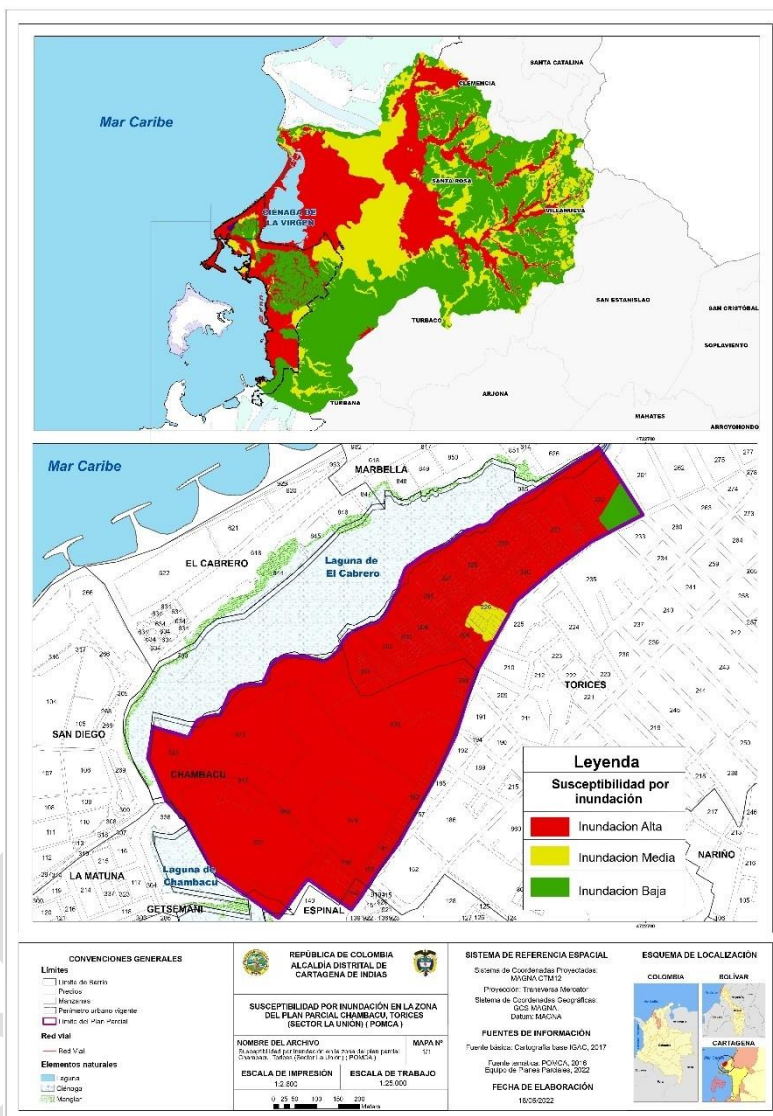


Figura xx. Susceptibilidad por inundación.
Fuente: POMCA Ciénaga de la Virgen 2016



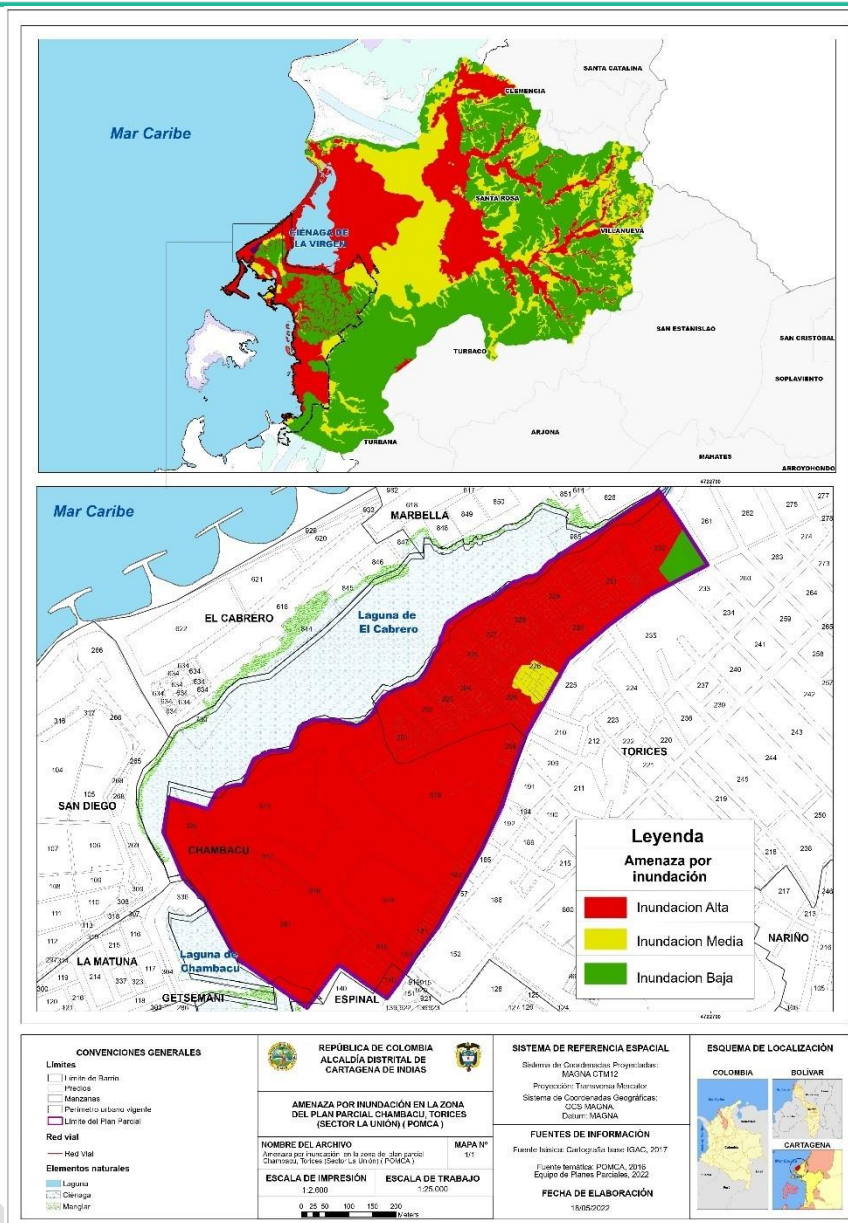


Figura xx. Amenaza por inundación.
Fuente: POMCA Ciénaga de la Virgen

Continuando con el análisis, para el caso del POMCA de la Ciénaga de la Virgen se logró generar los mapas de susceptibilidad y amenaza por inundación, que cubren el sector de Chambacú, Torices y la Unión. Este estudio se desarrolló a una escala de trabajo 1: 25.000 e indicó para el caso de la susceptibilidad, que existe predominio del nivel alto por inundación en la mayor parte del territorio del PP (Zona de influencia de la Laguna El Cabrero, Chambacú y Caño Juan Angola), sin embargo, solo hacia el sector noreste se distinguen áreas de menor tamaño representadas por los niveles medio y bajo de susceptibilidad (sector de Torices).



Con relación a la amenaza, se categorizaron los valores altos, medio y bajo. Donde el primero en mención aborda la mayor parte del territorio del PP, así mismo las franjas de niveles medio y bajo se ubican en los sentidos este y norte del territorio en estudio. Este comportamiento coincide con los resultados del mapa de susceptibilidad por inundación. (Ver figuras xx y xx).

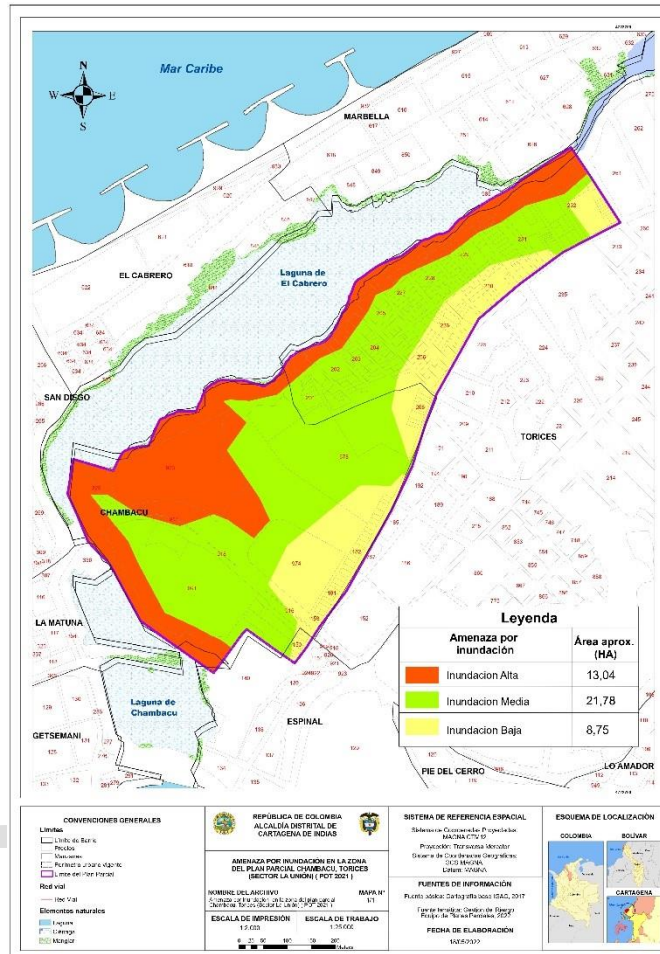


Figura xxx. Amenaza por inundación en la zona de Chambacú, Torices y la Unión.
Fuente: Avances diagnóstico POT 2021. Escala 1: 25.000

Finalmente, y con base a la figura xx, se representa el mapa de inundación para zona urbana de la ciudad de Cartagena a escala 1: 25.000 *Avances "Documento Diagnostico POT 2021"*, en ello se logra observar que el comportamiento de la mancha de inundación en la zona de Chambacú, Torices y la Unión. Indican que la mayor área del PP está cubierta por un nivel medio de amenaza, representado por un total de 21, 78 has, seguidamente 13,04 has se localizan en zonas de amenaza alta por inundación (Áreas influenciadas por la Laguna de Chambacú, San Lázaro y Caño Juan Angola). Hacia el costado este, en sentidos norte y sur, se desprende una franja clasificada en amenaza baja, indicando que esta zona posee unas características de menor afectación y que pueden estar sujetas a





elementos como el de la geomorfología, en el que el terreno posee una mayor pendiente y altura.

Estudios básicos de riesgo – EBS como insumo necesario para la revisión del plan de ordenamiento territorial del distrito de Cartagena de indias, gerenciados por la empresa EDURDE 2022 - 2023.

Atendiendo lo dispuesto en el Decreto 1807 de 2015, el cual se basa en el principio de gradualidad, y dispone dos tipos de estudios, con escalas determinadas, para la incorporación de la gestión del riesgo en los POT. Los Estudios básicos vienen ser un insumo trascendental para la revisión o expedición de Planes de Ordenamiento Territorial (POT), estos hacen posible a delimitación y zonificación de las áreas de amenaza; b) La delimitación y zonificación de las áreas con condición de amenaza en las que se requiere adelantar los estudios detallados a que se refiere el siguiente artículo; c) La delimitación y zonificación de las áreas con condición de riesgo en las que se requiere adelantar los estudios detallados a que se refiere el siguiente artículo; y d) La determinación de las medidas de intervención, orientadas a establecer restricciones y condicionamientos mediante la determinación de normas urbanísticas. Algunos de los insumos utilizados en esta metodología de trabajo, se basaron en el uso de MDT, modelo de sombras, elementos geomorfológicos y eventos históricos.

De acuerdo a la metodología de trabajo y resultados obtenidos, el mapa de amenaza por inundación quien es el fenómeno más recurrente en el área del PP Chambacú, Torices y la Unión, permite establecer que de acuerdo a la figura xx, el nivel de amenaza alta es el de mayor predominio en el sector, abarcando un área aproximada de 37,75 has, localizada sobre toda la franja cercana al caño Juan Angola, laguna del Cabrero, San Lázaro y Chambacú. Por consiguiente, el nivel de amenaza medio registró la zona de menor incidencia, con un cubrimiento de 2,46 has, así mismo el nivel bajo señala una cobertura de 3, 30 has sobre el costado nororiental, es decir la zona D entre Torices y la Unión del PP.

Lo señalado genera un nuevo escenario, que en primer lugar es coincidente con muchos de los aspectos ilustrados en los resultados del POMCA Ciénaga de la Virgen (donde se evidencia la agudización de las inundaciones), así mismo esto reafirma la necesidad de desarrollar los estudios de detalle y de acuerdo a la condición de riesgo resultante indicar el tipo de intervención que se hará en cada zona, teniendo en cuenta si son áreas finalmente mitigables o no. Sin embargo, se espera que uno de los pilares de esta estrategia este acompañado de acciones que promuevan la conservación y usos sostenibles en el territorio, teniendo en cuenta el potencial ambiental con el que se cuenta.



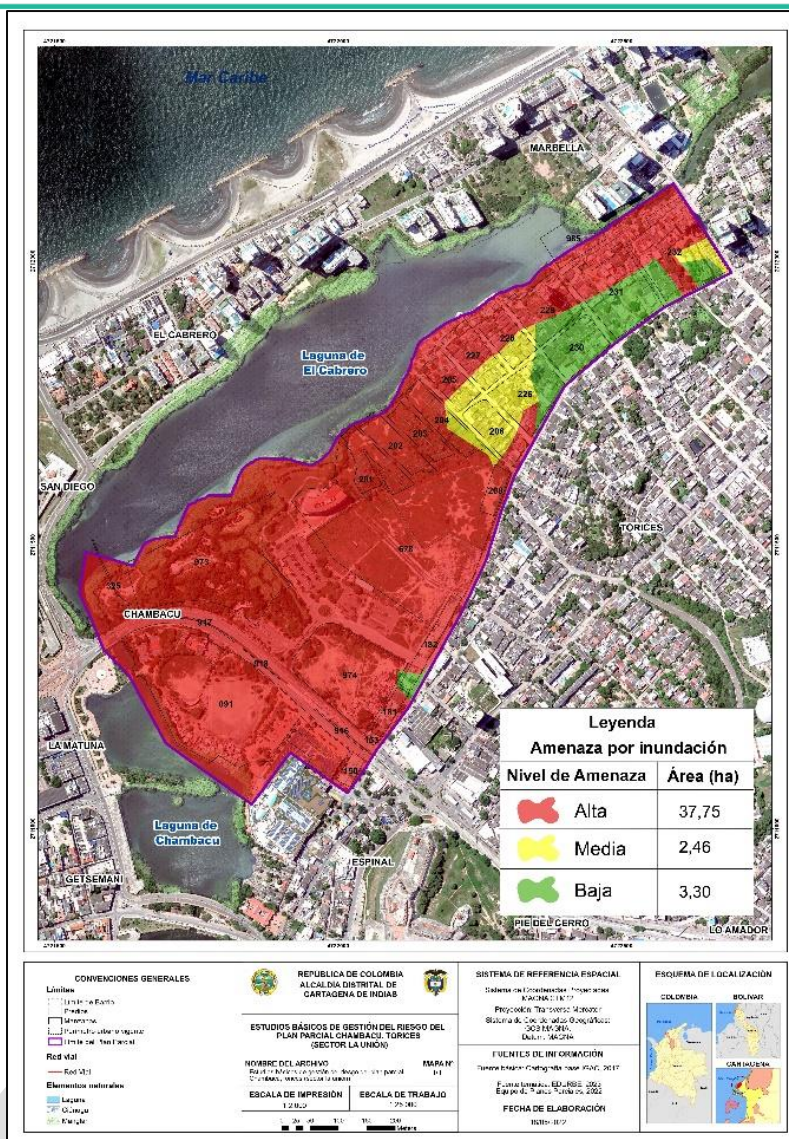


Figura xx. Amenaza por inundación – estudios básicos. Fuente: EDURDE 2023.

Conclusiones componente ambiental.

Con base a lo descrito en el POT del Distrito de la ciudad de Cartagena, se concluye que a nivel general la zona de Chambacú, Torices (la Unión, papayal), para el año 2001, se ubicaba principalmente en una zona de condición de amenaza media y en menor proporción sobre zonas de amenaza alta. Es decir, aquellas zonas cercanas a los cuerpos de agua como la laguna de Chambacú, san Lázaro y del Cabrero. Así mismo, el estudio del POMCA indica que la zona del PP se halla en un nivel de susceptibilidad y amenaza alta.

Sin embargo y de acuerdo a los resultados del estudio básico de riesgo por inundación desarrollado por EDURBE durante el año 2022, se indica que en la zona predomina una condición **alta de amenaza por inundación** y en menor proporción al nivel medio. No





obstante, se reitera la necesidad de continuar con el desarrollo de los estudios de detalle (año 2023), que permitirán la categorización de ese riesgo identificado y el manejo específico que debe darse en cada caso, de acuerdo a la normatividad vigente. Así mismo, prevenir nuevas urbanizaciones en zonas donde esta problemática existe y cuenta con estudios para llevar a cabo acciones para la reubicación de los mismos.

Lo anterior, se sustenta bajo los lineamientos de los decretos 1807 y 1077 de 2014 y 2015, otro aspecto importante es ejercer mayor control ambiental, uso adecuado del suelo, proteger los bienes de interés público, privado y darles un manejo especial a los cuerpos de agua presentes en la zona y que son objeto de regulación por parte de las autoridades ambientales y aún más cuando estos se denominan bajo una categoría de determinante. Dichas estrategias también deben propender la conservación de la fauna y las especies nativas, entre las que se distinguen los ecosistemas de manglar, los cuales juegan un papel trascendental para la mitigación del cambio climático y valor paisajístico.

Así mismo y de acuerdo a los análisis desarrollados en base a los conceptos emitidos por las autoridades ambientales EPA y CARDIQUE, se indica que la clasificación de los determinantes ambientales es coincidente dado que estos se analizan desde el acotamiento de la ronda hídrica generado en el año 2021. Por consiguiente, se identificaron los ecosistemas estratégicos, áreas de importancia ecosistémica y áreas y ecosistemas marino costeros quienes representan la riqueza y dinámica natural del territorio, y paralelamente también se señalan las presiones generadas en los factores ruido, aire, calidad de agua, residuos sólidos y peligrosos.

También, es trascendental realizar **intervenciones o acciones de fondo que contribuyan a reducir los problemas de contaminación que se presentan en el territorio** mediante el saneamiento ambiental, optimizar la cultura de la educación ambiental y de la conservación de recursos, en la que se involucren a los distintos actores que hoy ocupan y desarrollan diversas actividades sobre esta zona y que hacen uso de los recursos naturales. Este proceso debe ser reforzado y ejercido desde la participación comunitaria e interinstitucional.

Los impactos que se están presentando por el cambio climático, están siendo cada vez más difíciles de evitar, demandando así nuevos desafíos que sugieren un modelo de ciudad pensado desde la gestión del agua, infraestructura verde y gris para resolver los problemas de drenaje pluvial, fomento de la cultura anfibia en un territorio que está rodeado por el mar Caribe y que se encuentra intercomunicado por diferentes cuerpos de agua. Es importante que existan infraestructuras diseñadas de forma resistente para mitigar el nivel de riesgo alto que hoy predomina en la ciudad y principalmente alrededor de los cuerpos de agua.

Finalmente para el sistema de cuerpos internos de lagos, las Ciénagas y la Bahía de Cartagena, se debe tener en cuenta que estos son los principales elementos articuladores del territorio urbano, que con una adecuada implementación de zonas verdes, paseos peatonales, parques lineales, el refuerzo del sistema de movilidad, generando actividad



vinculada al uso de las zonas húmedas del sistema, el desarrollo de ejes de conexión entre las áreas de nueva actividad y los ejes centrales de actividad comercial y servicios, propiciarán áreas con los más altos potenciales ambientales y urbanísticos que permitirán un desarrollo adecuado en el territorio del PP.

3.2 Sistema Vial Y Transporte

El sistema de movilidad, cobra gran importancia en las últimas décadas debido al crecimiento poblacional de las ciudades y a las necesidades de productividad, competitividad, seguridad y sostenibilidad ambiental, es así como a los actuales gobiernos les corresponde garantizar un sistema de transporte adecuado que posibilite la movilidad poblacional de forma ágil

Ahora bien, la red vial nacional, ante la deficiente red vial departamental, sirve y facilita la intercomunicación de Cartagena con la región para el desarrollo de las funciones como centro regional de comercio y servicios, con las consecuentes cargas a los usuarios regionales como es el caso del peaje localizado en el tramo Cartagena – Clemencia.

La red de vías urbanas se ha constituido a partir de las tradicionales vías nacionales de acceso a la ciudad. Su interrelación con la malla vial urbana no se ajusta física y estructuralmente con las especificaciones de diseño para hacer un empalme gradual de tal manera que se mitiguen los impactos urbanos generados sobre la malla vial local y sobre la accesibilidad a los predios contiguos.

La malla vial urbana, se ha conformado prácticamente a partir de las vías de acceso al Centro Histórico puerto, pues las demás vías se han generado dentro del proceso de desarrollo urbanístico formal e informal, razón por la cual no presentan condiciones de continuidad tanto en su trazado como en su sección transversal, ni tampoco hacen parte de una red integrada de transporte acorde con los usos de suelo actuales y futuros.

3.3.1 Malla vial existente y proyectada.

Regulado por el artículo 66 y siguientes del Plan de Ordenamiento Territorial vigente, la ciudad cuenta con un sistema jerarquizado de Comunicación Vial en el Área Urbana y Rural, compuesto por los subsistemas estructurantes y complementarios, que organiza la infraestructura de comunicación terrestre, según describe la tabla número xx:





| Infraestructura vial y de comunicación terrestre Entre el área urbana y el area rural y estructural del distrito | |
|---|---|
| Sistemas Estructurantes | Sistema de Vías Nacionales, Regionales y Subregionales, SVN-SVR. |
| | Sistema de Vías Arterias de Penetración a la Ciudad, Arterial V2. |
| | Corredores de Transporte Masivo, Arterial V2A |
| | Subsistema de Vías Arterias Generales, V2B. |
| | Subsistema de Vías Arteriales en Concesión, V2C. |
| | Subsistema de Vías Arterias Ejes Ambientales, V2E. |
| Sistemas Complementarios | Sistema de Vías Colectoras, V3 |
| | Colectoras, V3 |
| | Colectoras de Ejes Ambientales, V3E |
| | Subsistema de Vías Locales, V4. |

La vía de mayor jerarquía existente corresponde a la Avenida Pedro de Heredia, articulada con el sistema de Transporte Masivo Transcribe, en conjunto con carriles públicos para circulación de vehículos de transporte privado y público. Transversal a esta, la Carrera 14 que abraza y delimita físicamente al plan parcial entre los barrios Torices y Chambacú.

Como se aprecia en la Ilustración 11, en ese sentido dentro del plan parcial se localiza una malla vial existente con vía arterial V2 (Pedro Heredia), dos vías colectoras V3 (Carrera 14 y Calle 40) y una vía local V4 (Avenida Benjamín Herrera) tal como se representa en la ilustración 23 – Plano de Sistema Vial General- POT 2001



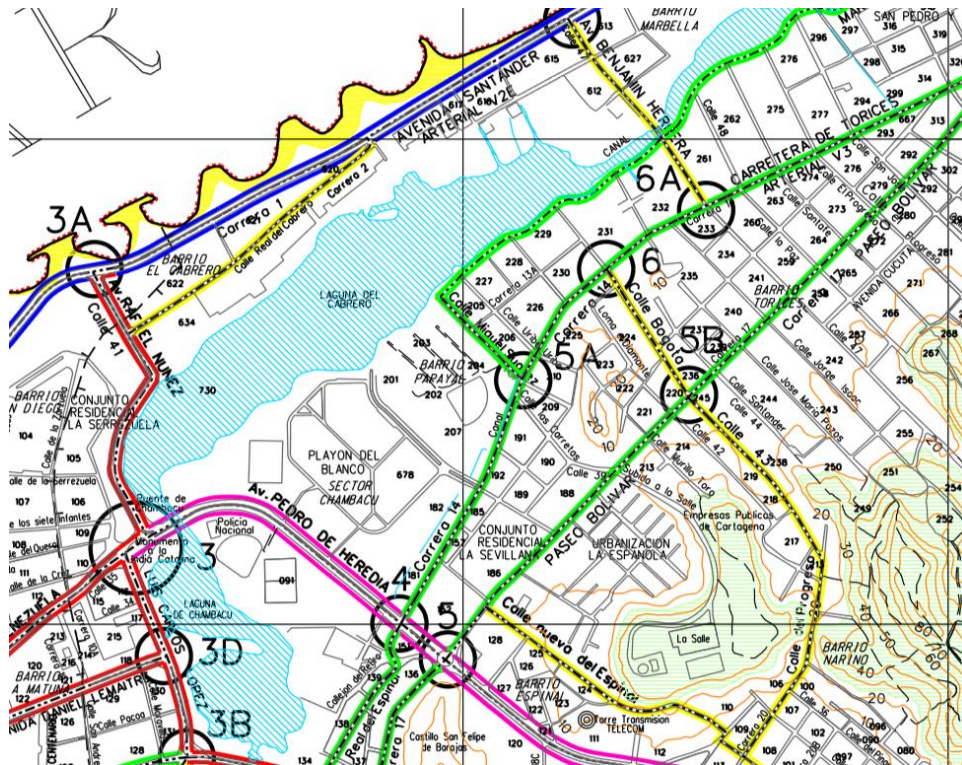


Ilustración 11 Plano de Sistema Vial General Fuente: POT 2001. Escala 1: 10.000

Lo anterior la malla vial existente y proyectadas dentro del polígono se concluye un área total de la malla vial en la limitación del Plan Parcial de 61786,72 M2 dividida en Malla Vial Arterial, Malla vial interna y Malla vial local detallado en el siguiente cuadro:





| OBJECTID * | NOMBRE | ESTADO | BUFF_DIST | AREA (M2) | CLASE |
|------------|--------------------------|------------|-----------|-----------|-----------------------------------|
| 1 | Carrera 14 | Existente | 5 | 10922,29 | Vía Colectora V3A |
| 2 | Calle 47 G.Posada | Existente | 5 | 1863,86 | Vía Local V4A |
| 5 | Vía Interna Torices | Existente | 5 | 3975,67 | Vía Secundaria |
| 11 | Vía Interna Torices | Existente | 5 | 7576,76 | Vía Secundaria |
| 19 | Vía Parquadero | Existente | 5 | 5268,39 | Vía Secundaria |
| 4 | Vía Laguna | Proyectada | 5 | 5752,63 | Vía Colectora V3E - Eje Ambiental |
| 18 | Vía Chambacú - Zona C | Proyectada | 5 | 5920,18 | Vía Secundaria |
| 17 | Vía Chambacú - Zona C | Proyectada | 5 | 6642,74 | Vía Secundaria |
| 20 | Avenida Pedro de Heredia | Existente | 10 | 11544,27 | Vía Arterial V2A (Trans. Masivo) |
| 21 | Vía Interna Torices | Existente | 5 | 2319,92 | Vía Colectora V3A |
| | | | TOTAL: | 61786,72 | |

Ilustración 12 Caracterización malla vial existente y proyectadas

Fuente: Propia – Equipo planes parciales 2022

3.3.3 Lineamientos para el diseño vial [DU1]

El Decreto 0977 de 2001 establece de conformidad con las condiciones técnicas actuales para el diseño de vías, los siguientes perfiles viales así: [dh2]

Tabla 6.2. Longitud mínima de un carril de desaceleración

| Velocidad específica del ramal de salida ⁽¹⁾ o de enlace ⁽²⁾ (km/h) | | PARE | 25 | 30 | 40 | 50 | 60 | 80 |
|---|-------------------------------|---|-----|-----|-----|-----|-----|----|
| Velocidad Específica del elemento de la calzada de origen Inmediatamente anterior al inicio del carril de desaceleración (km/h) | Longitud de la transición (m) | Longitud total del carril de desaceleración, incluyendo la transición (m) | | | | | | |
| 50 | 45 | 70 | 50 | 45 | 45 | - | - | - |
| 60 | 55 | 90 | 70 | 70 | 55 | 55 | - | - |
| 70 | 60 | 105 | 90 | 90 | 75 | 60 | 60 | - |
| 80 | 65 | 120 | 105 | 105 | 90 | 75 | 65 | - |
| 100 | 75 | 140 | 125 | 125 | 110 | 95 | 80 | 75 |
| 120 | 90 | 160 | 145 | 145 | 130 | 130 | 110 | 90 |

⁽¹⁾ Ramal de salida en el caso de intersecciones canalizadas a nivel.

⁽²⁾ Ramal de enlace en el caso de intersecciones a desnivel (V_{rel})

4. Sistema Local.

V4

Sección total de 13.30 metros.
Calzada de 7.30 metros.
Andén y zona dura de 3 metros.
Franja ambiental de 3 metros.

Ilustración Especificaciones técnicas para el diseño de vías

Fuente: P.O.T 2001 Cartagena

Servicios Públicos.

Dentro de los objetivos en servicios público para el distrito de Cartagena el **Artículo 9 del Decreto 0977** de 2001 indica que se debe garantizar el “goce adecuado de servicios públicos” además de garantizar su optima cobertura en cada uno de los desarrollos urbanos proyectados. El polígono delimitado para el desarrollo del Plan Parcial se ubica en



un área que presenta por un lado una densificación de vivienda mayoritariamente ubicada en la zona de Torices y en menor cobertura en las zonas A,B y C de Chambacú.

Frente a la disponibilidad de servicios públicos domiciliarios en el area de intervención, se evidencia que el 96% de las viviendas censadas por el DANE reportan conexión a la red de acueducto, valor superior al conjunto de la ciudad que asciende al 94%. Por su lado, frente a la energía eléctrica, se observa que la cobertura de energía es del 98%

Tabla número: Disponibilidad de los servicios de acueducto y energía.

| Servicio público domiciliario | Cuenta con el servicio | No cuenta con el servicio |
|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Acueducto | 96% | 4% |
| Energía | 98% | 2% |

Fuente: Elaboración SDP (2022), con base en los datos DANE del CNPV (2018).

Para el caso específico de las áreas con condiciones de asentamiento irregular el cobro vía factura domiciliaria, se encuentra una predominancia del servicio de electricidad, el cual reporta el 59% del cobro en el sector de La Unión, mientras en La Pesebrera el mismo número asciende al 75%. Por su lado, llama la atención que el sector de La Pesebrera reporta una cobertura nula en los servicios de domiciliarios de gas, internet y recolección de basuras, lo cual denota la desconexión funcional de la población a pesar de localizarse en una porción estratégica de la ciudad y la dificultad permanente para el acceso a la información por parte de la población que allí reside.

| Barrio | ¿De que servicios públicos recibe factura? | | | | | | |
|-----------------------------|--|----------------|--------------|-----|----------|--------------|---------|
| | Acueducto | Alcantarillado | Electricidad | Gas | Internet | Rec. Basuras | Ninguno |
| La Union (Caño Juan Angola) | 21% | 4% | 59% | 12% | 6% | 8% | 31% |
| Pesebrera | 5% | 0% | 75% | 0% | 0% | 0% | 25% |

Tabla 1 Espacios definidos en la vivienda



Fuente: Elaboración SDP (2022), según los datos de OAGRD (2021).

A la pregunta si cuenta con cobertura permanente del servicio de acueducto y electricidad, se encuentra que la constancia en el servicio es considerablemente mayor en el Sector la Unión de Torices, mientras en La Pesebrera solo el 20% de sus habitantes cuenta con fluido permanente de agua. Esto obedece a que estos hogares cuentan con viviendas informales en suelo de protección según el POT y faja paralela según el acotamiento de la Ronda Hídrica de Cardique en el año 2021. En consecuencia, normativamente hablando, este tipo de suelo tiene áreas de actividades y usos que no son compatibles con las actuaciones de urbanización, entre las cuales se destaca la prestación efectiva del servicio público domiciliario. En otras palabras, en suelo de protección y en los bienes de uso público, el Distrito no puede facilitar la conexión de las redes primarias y secundarias de los servicios públicos domiciliarios. Por lo tanto, las necesidades de saneamiento básico de estos habitantes deberán ser atendidas en suelo urbano urbanizable.

| Barrio | Cobertura del servicio de acueducto 24/7 | Cobertura del servicio de electricidad 24/7 |
|-----------|--|---|
| La Unión | 60% | 69% |
| Pesebrera | 20% | 67% |

Tabla 2 Espacios definidos en la vivienda

Fuente: Elaboración SDP (2022), según los datos de OAGRD (2021).

Acueducto y alcantarillado.

Además de lo establecido en el artículo 339 del POT, el sistema de drenajes pluviales propuesto deberá tener concepto favorable de la autoridad ambiental y de la secretaria de infraestructura.



Manejo integral de residuos solidos

El área enmarcada se ubica en el sector 3 en la macro ruta 3 de cobertura de presentación de servicio por la empresa Prono ambiental Caribe S.A E.S.P y Aseo Urbano de la Costa PACARIBE S.A. E.S.P 2022, en Cartagena el servicio opera con esquema de libre competencia según lo establece el artículo 2.3.2.2.1.11 del Decreto 1077 de 2015. Se adjunta salida grafica de cobertura generar en la que se encuentra completamente cobijado el área del plan parcial.

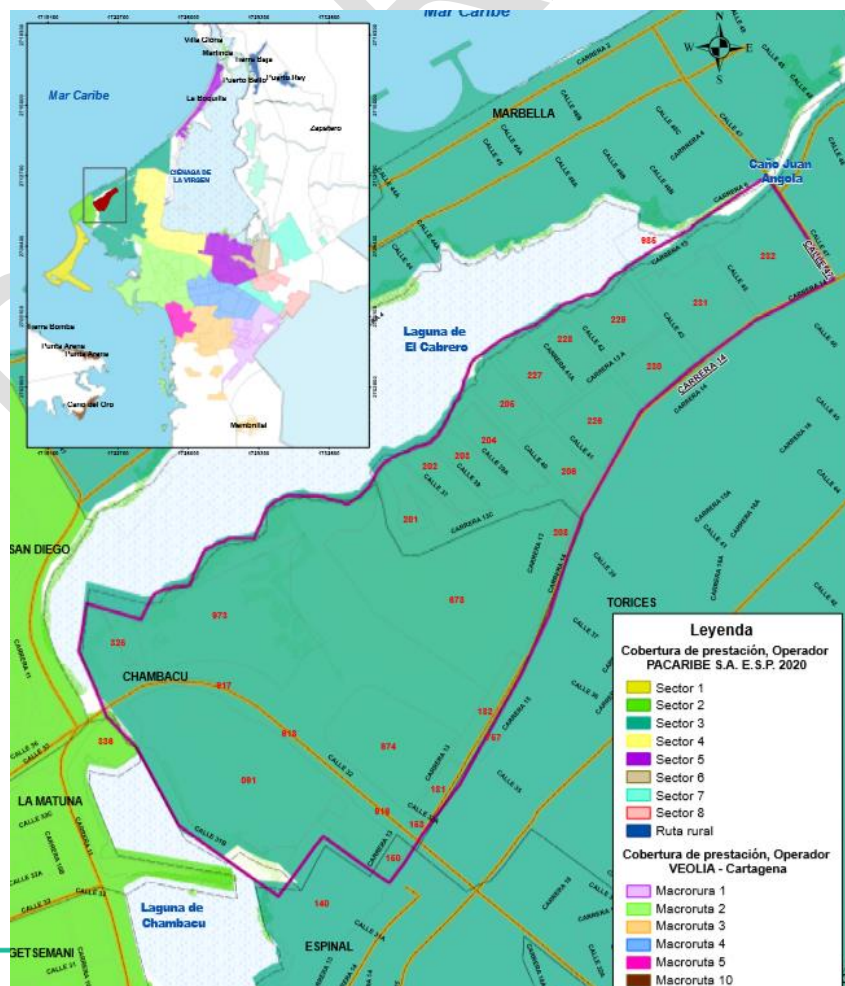


Ilustración 14 Cobertura recolección de residuos

Fuente: Salidas graficas Equipo P.O.T 2022

Energía y alumbrado público

La cobertura de la infraestructura de energía se muestra esquemáticamente en la Figura 27. La cobertura se alinea con los ejes viales principales sobre la avenida Pedro de Heredia, la carrera 47 y la calle 14. Desprendiéndose ramas de cobertura principalmente sobre el tramo comprendido al barrio Torices sector La Unión y Papayal.

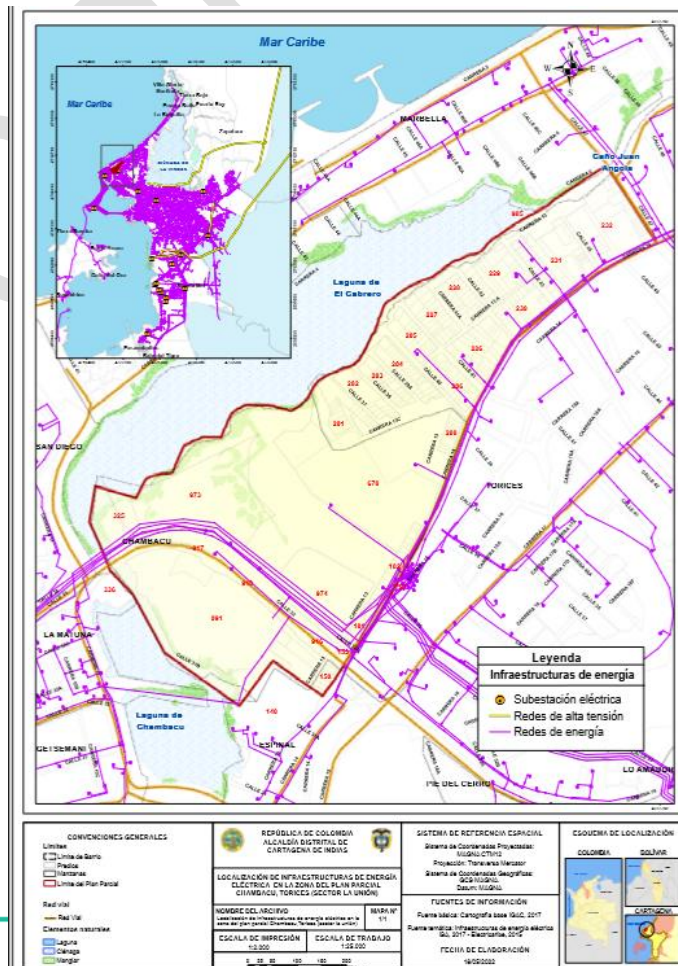


Ilustración 15 Infraestructura de energía Plan Parcial - Fuente

A CARIBEMAR DE LA COSTA S.A.S. E.S.P – AFINIA grupo EPM, a partir del 01 de octubre de 2020 encargada del transporte de energía eléctrica para distribución domiciliaria en la ciudad de Cartagena, se le solicitó a través de oficio AMC-OFI-0113987-2022 de fecha 19 de agosto de 2022, concepto sobre la factibilidad del servicio y las condiciones específicas para la prestación del servicio público domiciliario de energía eléctrica correspondiente para el proyecto de planes parcial Chambacú y Torices (La Unión, papayal). Dicha entidad remitió respuesta el 29 de noviembre de 2022, en la cual indicó lo siguiente:

“Este plan parcial presenta una ubicación así: Por el Oriente: con la Carrera 14 del Barrio Torices, Por el Norte: con la Calle 47 del mismo barrio, Sector Unión, Por el Occidente: con el Lago del Cabrero, Por el Sur: con la Laguna de Chambacú y conecta por el oriente con la Calle 31 del Espinal y la Carrera 13 de ese barrio hasta el punto inicial. Por parte del personal de Caribemar de la Costa S.A. E.S.P., se establece que, cercano a la zona de influencia señalada se encuentran los circuitos a 13,2 kV denominados Chambacú 4 y Chambacú 11 que son alimentados desde la subestación Chambacú, atendiendo a 6326 y 5502 usuarios respectivamente.”



Adicional AFINIA – EPM identifica nuevos proyectos a futuro tales como: a) Nuevo circuito Manzanillo 2, que tomará del circuito Chambacú 11, conformando una estructura en pétalo CMB –MZN. B) Arquitectura de Red La Marina, que tomará carga de las subestaciones Chambacú y Bocagrande, conformando una robusta estructura en Espiga Apoyada; para





estos proyectos se contempla la construcción de aproximadamente 20 km de red subterránea y 13 km en red aérea a nivel de tensión de 13,2 kV. Ver Figura con el ámbito de estos proyectos.

Gas natural

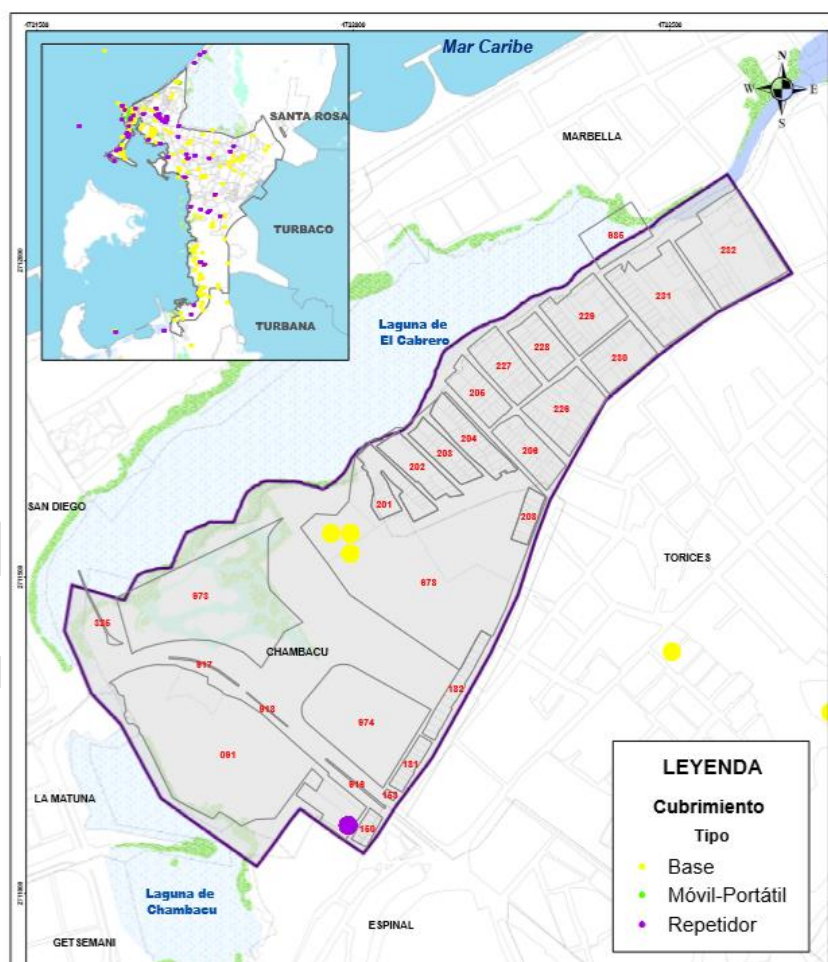
La distribución de gas combustible por tuberías para la cobertura de las zonas A, B y C de Chambacú no registra proyecciones y suministro actual. Paralelo Torices cuenta con garantías de cobertura actual excepto en la zona de faja paralela como se proyecta en la ilustración 24. Surtigas S.A. E.S.P 2017 expone que en la zona urbana de Cartagena se cuenta con un nivel elevado de cobertura.



Ilustración 16 Cobertura Servicio de Gas en el área PP Chambacú y Torices

3.4.5 Tecnologías de la información y comunicación

Para las determinantes en servicios de comunicación se debe cumplir el reciente el decreto 0691 del 2 de julio de 2021, “*por medio del cual se reglamenta la localización, instalación y regularización de la infraestructura y redes de telecomunicaciones y se dictan otras disposiciones en el distrito de Cartagena D.T. y C.*” Fuera de lo anterior es determinante señalar que el polígono del plan parcial está ubicado a pocos metros en la localización de antenas de gran cobertura instaladas en el cerro de la popa como lo muestra el MAPA D-05 POT-2001 de servicios de información y comunicación en Cartagena. El proyecto se encuentra en la cobertura de comunicaciones de diversos operadores como Movistar, Claro, Tigo. Ver siguiente mapa:





Recomendaciones conclusiones.

Se debe adherir los lineamientos del artículo 314 del Decreto 0977 de 2001 para el caso del Plan Parcial Chambacú y la Unión, las Unidades de Actuación urbanística deberán seguir las normas determinadas por las empresas prestadoras de servicios públicos para lo cual deberán obtener un concepto favorable sobre la **propuesta de modificación y ampliación de redes, así como la disponibilidad de prestación de cada una de las empresas que requiera para su implementación dentro de la propuesta urbanísticas, en cada uno de sus tres tratamientos.**

Las redes aéreas y los sistemas si se requiere deben ampliar su cobertura para el correcto desarrollo del proyecto urbanístico. En conclusión, las Unidades de Actuación Urbanística que se zonifiquen y se proyecten en procesos de gestión deberán incluir como cargas generales o locales el desarrollo de las redes primarias y secundarias de servicios públicos necesarias para cubrir **la nueva demanda que genere la propuesta urbanística. En este sentido deberán reemplazar las redes que se encuentran dentro de la delimitación de la Unidad y requieran ser mejoradas, subterranizar.**

Para la verificación de todas estas disposiciones se proyectaron diversas consultas a través de oficios, a saber: Oficio AMC-OFI-0113987-2022 para Caribemar de la Costa E.S.P. (Afinia Grupo EPM), Oficio AMC-OFI-0084544-2022 para Aguas de Cartagena, Oficio AMC-OFI-0084627-2022 para Surtigas y Oficio AMC-OFI-0045529-2022 para PACARIBE, de las cuales, a la fecha de cierre de este documento solamente se ha obtenido respuesta de Caribemar de la Costa E.S.P. (Afinia Grupo EPM)

Equipamientos.

De acuerdo con el Artículo 341 del Plan de Ordenamiento Territorial de Cartagena, los equipamientos que se encuentran dentro del polígono de proyección para el desarrollo del Plan Parcial tienen como objetivo dotar a la ciudad de los servicios necesarios para vincular las zonas residenciales con otras actividades. Estos equipamientos pueden ser de carácter público, privado o mixto, según lo establecido en el mismo decreto. Es importante destacar que los equipamientos desempeñan distintas funciones y roles en la ciudad, y su implementación adecuada es fundamental para lograr un desarrollo urbano sostenible y equitativo.

Como condicionante el cálculo de estas áreas se debe incluir dentro de las áreas para zonas verdes e infraestructura, y de esta misma área, según decreto 0977 no deberá sobrepasar el 40%. Asimismo, aunque el P.O.T. establece que el área destinada a equipamientos esté en un lote con frente mínimo de 50 metros sobre una vía vehicular y un área mínima de 15.000m², es importante tener en cuenta la dinámica social existente para poder proponer unas disposiciones especiales en cuanto a ubicación, tipo y área de los equipamientos.

Este componente de equipamiento está determinado dentro de las cesiones reglamentarias que se mencionan en el Capítulo VII de la Séptima parte del POT de la ciudad de Cartagena.

Equipamientos existentes.

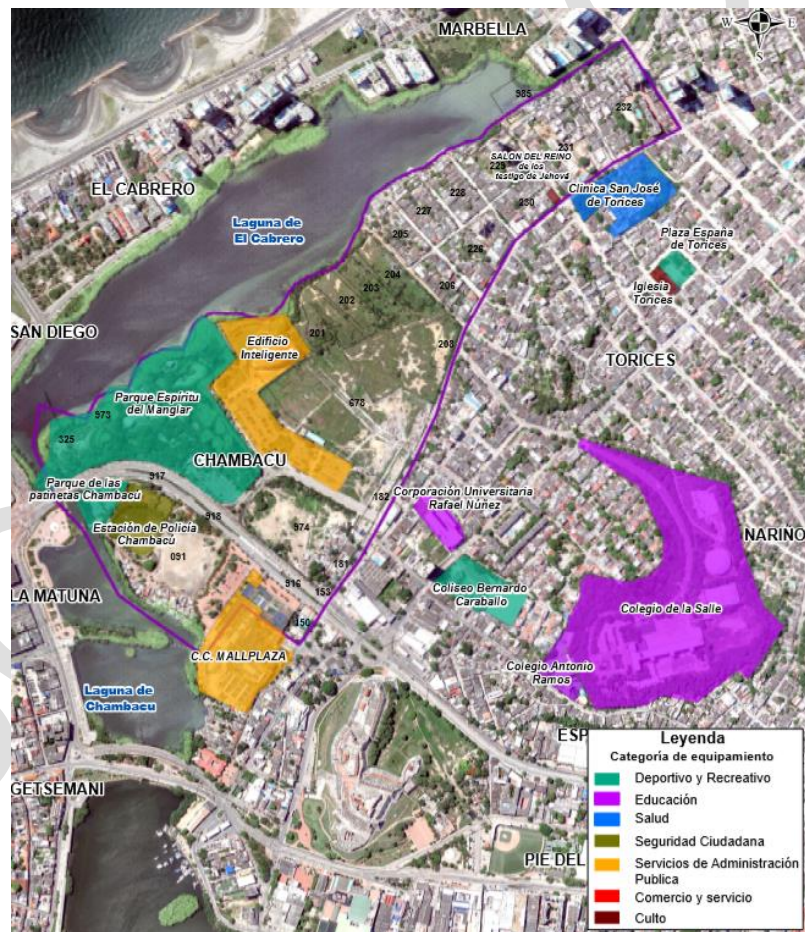


Ilustración 18 Identificación de Equipamientos y Zonas de Manejo Especial.
Fuente: Propia – Equipo SDP





Se muestran una mayor ubicación en el área denominada como zona A y B de Chambacú, Ubicándose una Sede de la Policía Metropolitana de Cartagena, Centro Comercial Mall Plaza en las que se encuentra una gran cobertura de locales bancarios, abastecimiento alimentario, gimnasio entre otros, además cuanta dentro de la zona B con el Parque Espíritu del Manglar donde se albergan espacios culturales, conchas acústica para concierto al aire libre. En el sector zona C es nulo la ubicación de un equipamiento existente y finalmente en el sector la Unión – Papayal, se identificó Salón del Reino de los Testigos de Jehová, aunque mayoritariamente su población se identifica como católica.

Conclusiones y recomendaciones sobre equipamientos:

En concordancia a los lineamientos establecidos en el Artículo 341 del POT. Los equipamientos que hacen parte del área de influencia y que se encuentra cercanos al contexto inmediato del proyecto del plan parcial deben vincularse con el sistema de equipamientos generales de la ciudad, además debe ser parte de un levantamiento de propuestas participativas comunitaria de modo que se pueda esquematizar para la propuesta del planteamiento urbanístico la mejor ubicación y tipología dentro del plan parcial.

Se deberá generar un levantamiento de diagnóstico de la capacidad real de los actuales equipamientos para cumplir con las cesiones de equipamientos y necesidades en el desarrollo y renovación del Plan Parcial contemplando su nueva redensificación. Para ello se necesitará desarrollar mesas de participación de los actores públicos, privados y mixtos del polígono del plan, contemplando cobertura alrededor de los barrios colindantes. En objetivo será finalmente asegurar como lo establece el Artículo 341. La cobertura de los siguientes equipamientos:

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

Espacio Público

En conformidad al decreto 0977 de 2001 en el capítulo VII Cesiones para Uso Público. En sus artículos 388 y 389 Prohibición y Criterios para la localización de áreas de Cesión contempladas para los servicios de equipamiento comunitario, se deben analizar los criterios de riesgo de los terrenos, determinadas por el nivel máximo de las aguas y los



mínimos riesgos o peligros a los usuarios. Deben si se contrarresta estas variables de bajo costo para su mantenimiento.

Del sistema estratégico del Espacio Público. Describen la necesidad de vincular los espacios existentes con su entorno inmediato y las proyecciones de espacios en el porcentaje de espacio público efectivo para la nueva densificación fruto del proyecto de plan parcial.

Se le solicitó a través de oficio AMC-OFI-0105695-2022 de fecha 03 de agosto de 2022, el suministro, de la información relacionada con las determinantes del polígono delimitado en el oficio y la caracterización de actividades económicas, comerciales, vendedores informales, organizaciones sociales identificadas o información relacionada con el área de estudio, teniendo como respuesta solo la caracterización y no las determinantes como respuesta. La entidad remitió respuesta con fecha 29 de noviembre de 2022 con el Oficio AMC-OFI-0134189-2022, en la cual indicó textualmente lo siguiente:

“En la carrera 3 que colinda con el lago del cabrero no se encontró ninguna irregularidad frente al uso del espacio público, mientras que en la calle 47 se encontró una intervención que fue realizada desde el área de revitalización, desde la cual realizaron la recuperación de un punto crítico de este sector donde los diferentes moradores depositaban basuras diferentes puntos. Al continuar con el recorrido en la calle 47 se encontraron ocupaciones indebidas en el espacio público donde se realizan diferentes actividades económicas...” – (...En la carrera 14 del barrio Torices se identifican las siguientes ocupaciones: Venta de mecatos ubicada cerca al semáforo de la avenida Pedro de Heredia.

Además se identificó en la caracterización del sector sobre la carrera 14 en sentido a la Avenida Pedro de Heredia, locales en los cuales se desarrollan diferentes actividades económicas como:

- Talleres de reparación de automóviles
- Ventas de comidas y alimentos preparados
- Ventas informales de jugos y bebidas
- Panadería y repostería.
- Entre otras que son estacionarias y son realizadas por diferentes vendedores

... “Continuando con el recorrido se realizó la identificación de diferentes ventas informales que se ubican en el Barrio El Espinal, carrera 13 calle 31, encontrando lo siguiente; En la calle no se encuentran ventas informales ni ocupaciones indebidas, mientras que en la carrera 13 en el tramo que se encuentra en el espacio del centro comercial Mall Plaza se ubican ventas estacionarias de ventas de desayunos, jugos y bebidas cuyos horarios son de lunes a viernes desde las 6:00 am hasta las 4:00 pm.”





El espacio público existente dentro del polígono del Plan Parcial lo estructura principalmente el barrio Chambacú correspondiente en la zona A Y B que conciernen a una porción del territorio del 20% acompañada de una estructura ecológica principal que conforma el parque Espíritu del Manglar construido por la gobernación de Bolívar en alianza con la Alcaldía de Cartagena en el año 2015.

3.6 Conclusiones de determinantes para el plan parcial.

Teniendo en cuenta el análisis de los espacios públicos existente, la caracterización de respuesta de la Gerencia de Espacio Público y Movilidad del área proyectada para el desarrollo del plan Parcial Chambacú – Torices, se debe manejar e implementar un **“Modelo estructurante” que asegure y salvaguarde dentro del diagnóstico el déficit cualitativo y cuantitativo en el nuevo planteamiento urbanístico.** Para el desarrollo del planteamiento anterior se debe tener en cuenta los atributos de viviendas, equipamiento urbano, transporte público, servicios públicos, con la siguiente vinculación:

| ATRIBUTOS | ESPACIO PÚBLICO |
|-------------------------------|---|
| <i>El suelo urbano</i> | <i>Articular y relacionar los tipos de suelo al interior con el modelo subregional e intradistrital. Conservación de recursos naturales estratégicos para la ciudad de Cartagena como por ejemplo el agua.</i> |
| <i>Los servicios públicos</i> | <i>Facilitar la expansión, mantenimiento y prestación de los servicios públicos por medio de la oferta, ampliación y mejoramiento del espacio público.</i> |
| <i>La vivienda</i> | <i>Mejoramiento de entornos residenciales de estratos bajos, por medio de dotación y construcción de elementos constitutivos del espacio público. Disminución de la vulnerabilidad y el riesgo por medio de proyectos en espacio público.</i> |
| <i>El equipamiento urbano</i> | <i>Construcción y ampliación de espacio público en los alrededores de los equipamientos actuales y propuestos.</i> |
| <i>El transporte urbano</i> | <i>Mejoramiento del espacio público para la implementación y adecuación de los nuevos sistemas de transporte.</i> |





Áreas o Inmuebles Declarados como Bien de Interés Cultural y Las Condiciones Para Su Manejo

Resolución 043 de 1994 – *“Por el cual se aprueba la reglamentación para el centro histórico de Cartagena de indias, bolívar”.*

Dada la ubicación de la zona de estudio el Plan Parcial Chambacú, Torices (sector La Unión) y su cercanía con el cordón amurallado, el centro histórico, el castillo de San Felipe de barajas; los cuerpos de agua de la laguna del Cabrero y Chambacú es fundamental realizar el análisis de la normativa vigente establecida para sector antiguo de la ciudad, declarado como monumento nacional por la ley 163 de 1959 (Hoy bien de interés cultural del ámbito nacional) su zona de influencia y periferia histórica.

La resolución 043 de 1994 es el reglamento vigente para el centro histórico de Cartagena de Indias, su zona de influencia y periferia histórica, fue expedida por Colcultura (Hoy Ministerio de cultura) como instrumento de gestión y conservación del patrimonio inmueble de la ciudad. Su incorporación al POT de Cartagena (Decreto 0977 de 2001) se realizó en gran parte mediante la: **“OCTAVA PARTE REGLAMENTACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO, SU ÁREA DE INFLUENCIA Y LA PERIFERIA HISTÓRICA”** correspondiente entre los artículos 409 y 522 del Plan de Ordenamiento Territorial. Si bien la mayoría del contenido fue transcrito, para efectos del presente documento se citarán directamente los artículos de la resolución 043 de 1994.

La resolución 043 de 1994, establece los límites de su reglamentación y delimitación del área de trabajo mediante el **Artículo 2 El perímetro del Centro Histórico y su área de influencia:**

*“Se torna como punto de partida la glorieta de Santander y se continúa en dirección noreste por el borde del mar Caribe, en torno al circuito amurallado de la ciudad hasta encontrar la calle 41 del barrio El Cabrero. Se sigue por el eje de dicha calle alcanzando la laguna del Cabrero, la cual se atraviesa en línea recta **hasta encontrar el borde continental en los terrenos de Chambacú**, llegando a la carrera 13. Se continúa en dirección oeste por el eje 5e la carrera 13 hasta encontrar la avenida Pedro de Heredia. la cual se atraviesa y se sigue el eje de la carrera 13 en dirección oeste hasta alcanzar la intersección con la Calle Real. Se sigue por la calle 29 en dirección sur oeste hasta llegar al cruce con la carrera 17. Se continúa por todo el eje de ella pasando por el Puente de las Palmas, Avenida del Lago hasta*



encontrar la intersección del Puente Román. Se atraviesa la Bahía de las Animas en dirección noroeste. hasta encontrar la orilla del barrio Bocagrande y se continua por el borde hasta llegar al punto de partida.”

De igual manera se especifica el perímetro del área de influencia del centro histórico fuera del cordón amurallado mediante el **Artículo 3:** Se define como **Área de Influencia del Centro Histórico:**

“El sector de La Matuna, conformado por las siguientes manzanas catastrales. Son estas 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125.”

*“**Parágrafo:** Se considera también área de influencia del centro Histórico la totalidad de los espacios de uso público, avenidas, puentes y áreas libres comprendidas entre el círculo amurallado y el límite establecido para el Centro Histórico, incluyendo **los cuerpos de agua de las lagunas del Cabrero, Chambacú, San Lorenzo** y de la Bahía de Las Animas y la zona de Puerto Duro y **área de Chambacú**, según plano oficial No 1.”*

BORRADOR





Plano: Limites centro histórico y su área de influencia, periferia histórica y visuales importantes. Fuente: Resolución 043 de 1994





Continuamente, el artículo 4 establece los límites de la periferia histórica, asimismo en los artículos 5,6,7 y 8 de precisa los polígonos de la periferia histórica, la cual, está establecida por conjuntos denominados como zona de protección ambiental (Z.P.A). Para el caso del plan parcial, se cita el artículo 4 y 7 en donde se especifica que manzanas del sector de Torices se encuentran dentro de la zona de protección ambiental de Torices y por ende hacen parte de la periferia histórica.

Artículo 4: Conforman la **Periferia Histórica** los sectores:

*“De los barrios Manga, El cabrero, **Torices** y Pie de la Popa, denominados **zonas de protección ambiental**, los alrededores del castillo de San Felipe y las fortificaciones de la Bahía, cuya delimitación se encuentra consignada en el plano oficial No 1.”*

Artículo 7: El perímetro de la **Zona de Protección Ambiental (Z.A.P.) de Torices** es el siguiente:

“Partiendo del cruce de la calle 35 con la carretera de Torices, se continúa en dirección noroeste hasta alcanzar el eje de la carrera 13, límite del Centro Histórico. Continuando por esta carrera en dirección noreste hasta encontrar la calle 36, se traspasa esta vía continuando en sentido noreste hasta la calle 40, incluyendo los predios con frente a la vía, continuando en dirección noroeste hasta la carrera 13A. Se sigue por el eje de esta vía hasta la calle 43. De aquí se regresa a la carretera de Torices y se continúa por esta carretera en dirección noreste hasta alcanzar la calle 54, siguiendo por esta calle en dirección sureste, incluyendo los predios del costado norte de la vía. Del cruce de la calle 54 con la carrera 18 en dirección suroeste hasta alcanzar la calle 53. Por la calle 53 en dirección noreste hasta la carrera 19. Por esta carrera 19 en dirección suroeste, incluyendo los predios del costado sur de dicha carrera, hasta encontrar la calle 48. De esta intersección en línea recta hacia el oeste hasta encontrar la calle 47 a una distancia de 200 metros del eje del Paseo Bolívar. Continuando paralelo a este Paseo a la misma distancia en dirección suroeste hasta llegar a la carrera 43. De este punto en línea recta en igual dirección hasta intersecar la calle 41 a una distancia de 80 metros del Paseo Bolívar, continuando por este Paseo Bolívar en dirección suroeste, incluyendo los predios del costado sur con frente al Paseo hasta llegar a la calle 35, punto de partida.”





HISTORICA” se desarrollan limitaciones y normas urbanísticas para la manzana 678 que hace parte de la zona C denominada “Multicentro” del plan parcial. Tal como se desarrolla en los siguientes artículos:

Artículo 69: Limitaciones de altura:

*“Se limita la altura a 2 pisos de las manzanas catastrales 119, 117, 1:30, 131, 111, 138, 137, 136, 135, 151, 622, 152 y a **4 pisos como máximo, en la manzana 678.**”*

Cabe anotar que la misma restricción en altura de máximo 4 pisos para la manzana 678 es reglamentada en la Resolución 1560 de 2018 PEMP MURCA en los tratamientos para el subsector normativo III f el cual, se desarrollará a fondo más adelante dentro del documento.

Asimismo, se establece una disposición en cuanto a aislamientos como lo desarrolla el artículo 70 del presente reglamento:

Artículo 70: Aislamientos:

- *“En la manzana 678 se exige un retiro de 100 metros desde el eje de la avenida Pedro de Heredia al paramento de construcción.*
- *En las manzanas 111 y 152 se exige 10 mts. de antejardín dedicado exclusivamente a zona verde”.*
- *En la manzana 119, rectificación del paramento de acuerdo al plano N° 6 con el objeto de abrir la perspectiva hacia el Castillo de San Felipe de Barajas”.*

La restricción del aislamiento para la manzana 678 que corresponde a la zona C establecida por el plan parcial va articulado con el PEMP MURCA, ya que para la zona B (subsector normativo III g de ese instrumento) no se permite ningún tipo de edificabilidad. De esta manera, la línea de los 100 metros de aislamiento desde el eje de la avenida Pedro de Heredia se finaliza dentro de la zona B, específicamente en la franja de paqueo al aire libre construida. Especificación que se desarrollará más adelante dentro del documento en el análisis de la resolución 1560 de 2018 PEMP MURCA.

Por otra parte, dentro de los planes y programas de la administración que están enmarcados en el Título VII de la resolución, se establece para el área de Chambacú la necesidad de un proyecto que cumpla los objetivos establecidos en el artículo 121 (Erróneamente escrito como 116)

“Artículo 116 (sic): Los planes y programas de la administración se enmarcan fundamentalmente en la consecución de los siguientes objetivos:





- *Mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del Centro Histórico, Área de Influencia y Periferia Histórica.*
- *Conservación y Restauración del Patrimonio Inmueble.*
- *Recuperación y embellecimiento del paisaje urbano del Centro Histórico, su Área de Influencia y la Periferia Histórica.”*

De igual manera para el cumplimiento de los objetivos mencionados anteriormente, se establecen unos programas contenidos en el artículo 122 (Erróneamente escrito como 117) entre los cuales están:

- *Proyecto de Desarrollo Chambacú.*
- *Reglamentación especial de Chambacú teniendo en cuenta su influencia hacia el Centro Histórico*
- *- Proyecto de Reglamentación de la Periferia Histórica: Manga, Torices y Área de Influencia del Castillo de San Felipe, Espinal)*

El proyecto que desarrolla los parámetros impartidos anteriormente, se puede apreciar incorporado en el ordenamiento territorial esta descrito en el decreto 0977 de 2001 POT vigente mediante el “Capítulo VII del proyecto integrado de Chambacú” y se especifica y detalla mediante los artículos 276 hasta 286.

Una vez finalizado el articulado en el documento, la resolución 043 de 1994 incorpora los siguientes anexos:

Anexo No 1 – Listado de Monumentos Nacionales, en donde se enlistan los inmuebles monumentos de la nación (Hoy Bienes de Interés Cultural del Ámbito Nacional) de la ciudad de Cartagena y su Bahía.

Anexo No 2 – Listado de Monumentos Distritales, en donde se enlistan los inmuebles monumentos del distrito (Hoy Bienes de Interés Cultural del Ámbito Distrital)

Anexo No 3 – Otras Edificaciones Catalogadas en La Periferia Histórica, en donde se identifican inmuebles con valor patrimonial, sin declaratoria dentro de los polígonos establecidos como la periferia histórica en los sectores de Manga, Torices, El Cabrero y Pie de la Popa.

Anexo No 4 – Listado de Reglamentación Predial, en donde se enlista predio a predio del centro histórico con su respectiva Unidad de intervención, Tipología, Categoría de intervención y Uso.

Anexo No 5 – Definiciones Tipológicas, en donde se hace la descripción de las características formales de la clasificación tipológica establecida por el reglamento de: Casa





Baja, Casa Alta, Casa Dos Altos, Casa Alta por Sobre-elevación, Casa Alta con Entresuelo, Accesorio, Villa.

Anexo No 6 – Glosario, en donde para la correcta interpretación de la norma se adoptan las definiciones para los términos incluidos en ella.

Para el caso del área de estudio es importante resaltar que en el anexo No 3 “Otras Edificaciones catalogadas en La Periferia Histórica” Se encuentran (5) cinco inmuebles en listados en la Zona de Protección ambiental de Torices Z.P.A que hacen parte del polígono del pan parcial. Estos inmuebles identificados son:

- Carrera 13A No 40-49
- Carrera 13A No 42-76
- Carrera 13A No 42-52
- Carrera 13A No 42-44
- Carrera 13A No 42-34

BORRADOR





Cartografía Edificios de la Periferia Histórica, Anexo 3 Resolución 043 de 1994 Localizados en el Plan Parcial Chambacú, Torices (Sector La Unión) Fuente: Secretaria de Planeación Distrital 2022

En la cartografía realizada para el área de estudio, se puede apreciar la ubicación de los inmuebles catalogados en el anexo No 3 que hacen parte del área de estudio. Estos se ubican sobre la carrera 13A en el sector Torices. Dentro de la salida grafica se puede





apreciar una imagen reciente del estado de los inmuebles con las modificaciones y alteraciones efectuadas. **Es importante señalar que estas edificaciones catalogadas en la periferia histórica por la resolución 043 de 1994 no contemplan ningún tipo de protección establecido en el reglamento más allá de los estipulados en el capítulo 3 “Normas para la periferia histórica”** y en los artículos citados anteriormente. Además, es fundamental resaltar que estas edificaciones por no estar declaradas como bien de interés cultural o estar en proceso de declaratoria incluidas en la Lista indicativa de candidatos a bienes de interés cultural LICBIC; los inmuebles en cuestión, **no cuentan con un régimen especial de protección que garantice la salvaguarda y conservación de los mismos.** Por ende, estas edificaciones podrían desaparecer si dentro del plan parcial no se tiene presente el valor patrimonial de las mismas por ser ejemplo de arquitectura vernácula y republicana de los barrios extramuros de la ciudad de Cartagena. Mas adelante en el documento se expondrá y se analizará una cartografía que contiene otras edificaciones del sector de Torices que no se encuentran en el listado pero que tienen un valor arquitectónico presente.

3.7.1.1 Resolución 1709 de 2017 – *“Por la cual se modifica la Resolución 043 de 1994 por la cual se aprueba la Reglamentación para el Centro Histórico de Cartagena de Indias, Bolívar, declarado monumento nacional hoy Bien de Interés Cultural del Ámbito nacional”*

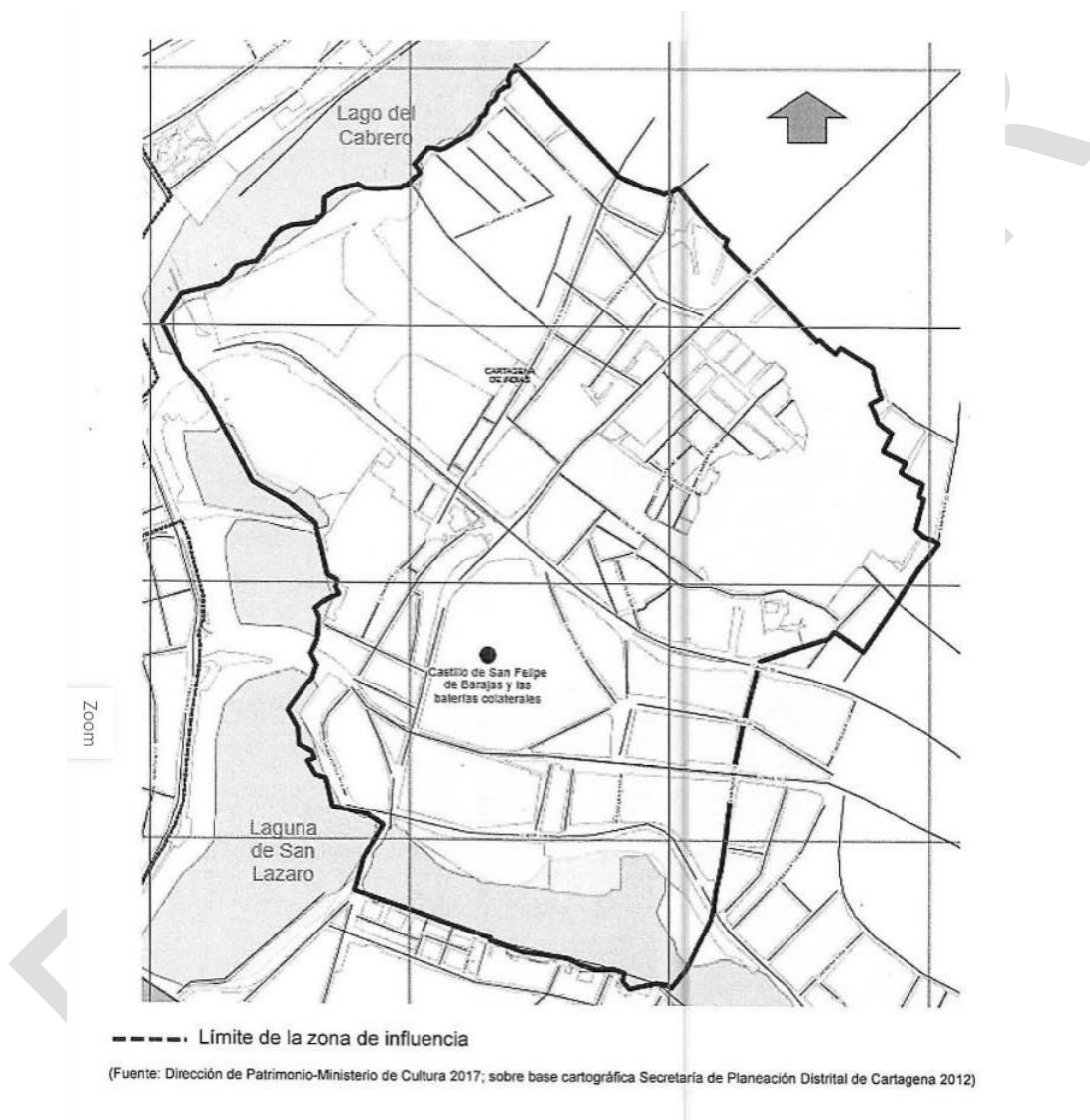
La resolución 1709 de 2017 expedida por el Ministerio de Cultura modificó la resolución 043 de 1994, reglamentación para el centro histórico con el fin de ampliar el perímetro de la zona de influencia del Castillo de San Felipe de Barajas, bien de interés cultural del ámbito nacional y generar unas medidas de carácter preventivo para los desarrollos en la zona, mientras se expedía el PEMP Plan Especial de Manejo y Protección del sector.

La resolución 1709 de 2017 en su artículo primero resuelve lo siguiente:

*“Ampliando la zona de influencia del Castillo de San Felipe de Barajas, Bien de Interés Cultural del Ámbito Nacional (BICN), incluyendo el siguiente perímetro: tomando como punto de partida el punto 0 (al norte), ubicado sobre el borde de la Laguna del Cabrero con calle 41 esquina (**barrio Torices**), sigue está en sentido suroriental hasta el borde del predio del colegio La Salle (punto 2), continua por este borde hasta el cruce con el límite del barrio Nariño, y sigue por este límite hasta su cruce con la calle 36 (punto 3), recorriendo esta en sentido suroriental hasta el cruce con la carrera 20 (punto 4); el límite prosigue sobre esta carrera hasta el cruce con la calle 34 (punto 5), gira y sigue esta calle en sentido noroccidental hasta interceptar la avenida Pedro de Heredia (punto 7); la línea de límite continua por la carrera 19 hacia el sur y se prolonga hasta cruzarse con el borde de la isla de Manga sobre el caño de Bazurto (punto 8), prosigue sobre este borde hacia el noroccidente hasta conectar con la calle 29A y sigue por esta hasta la carrera 17 (punto 9); continua por el puente de las Palmas hasta su cruce con el borde norte de la laguna de San Lázaro (punto 10); gira al occidente y sigue hacia el norte por el borde oriental de*



esta y de la **Laguna de Chambacú** en los barrios Pie del cerro, El Espinal y Chambacú, hasta la altura del puente sobre la avenida Pedro de Heredia (punto 11); desde aquí continua bordeando la Laguna del cabrero en dirección nororiente, cerrando el polígono en la calle 41, el punto de partida (ver plano No 1 anexo a esta resolución)”



Anexo: Plano Delimitación de la zona de influencia del castillo de San Felipe de barajas, BICN, Fuente: Resolución 1709 de 2017, Ministerio de Cultura

De esta manera el perímetro ampliado queda establecido y asimismo se restringe la altura de la zona a 10 pisos mediante el **artículo 2**, y se reitera que, para cualquier intervención,





se debe presentar el proyecto para autorización del Ministerio de cultura, con el previo concepto favorable del Instituto de Patrimonio y Cultura de Cartagena IPCC mediante el **artículo 3**.

De igual manera, se especifica en el artículo 5 de la resolución 1709 de 2017:

“Estas medidas tendrán carácter transitorio mientras se expide el Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP) que proteja el sector.”

Es importante resaltar que mediante la resolución 1560 del 22 de mayo de 2018 el Ministerio de Cultura estableció el Plan Especial de Manejo y Protección para el *“Cordón amurallado y el castillo de San Felipe de Barajas, Ubicados en Cartagena de Indias, declarados monumento nacional, hoy bien de interés cultural del ámbito nacional”* instrumento máximo vigente para la zona de estudio del plan parcial.

Resolución 1560 de 2018 - Plan Especial de Manejo y Protección del Cordón Amurallado y el Castillo de San Felipe de Barajas (PEMP MURCA)

El plan especial de manejo y protección del Cordón amurallado y el castillo de San Felipe de Barajas PEMP MURCA fue adoptado mediante la resolución 1560 del 22 de mayo del 2018 se establece el instrumento máximo y de mayor jerarquía para la salvaguarda, protección y gestión de los bienes de interés cultural. Es por ello que se desarrollara el análisis de la resolución directriz y restricciones a cumplir dentro del área de estudio del plan parcial Chambacú, Torices (Sector La Unión)

Dentro de los considerandos de la resolución se cita el artículo 11 de la ley 397 de 1997 modificado por el artículo 7 de la ley 1185 de 2008 y en concordancia con lo dispuesto en el artículo 2.4.2.4.1 del decreto único sector cultura 1080 de 2015 en el cual establece en el numeral 3 que el régimen especial de protección de los bienes de interés cultural BIC:

“Los planes especiales de manejo y protección relativos a bienes inmuebles deberán ser incorporados por las autoridades territoriales en sus respectivos planes de ordenamiento territorial. El PEMP puede limitar los aspectos relativos al uso y edificabilidad de los bienes inmuebles que sean declarados de interés cultural y su área de influencia, aun si ya hubiese sido aprobado un plan de ordenamiento territorial sin dichas limitaciones por la respectiva autoridad ambiental.”

Por lo anterior y por la cercanía de la zona de estudio con los bienes de interés cultural del ámbito nacional de los baluartes y cortinas del cordón amurallado y el castillo de san Felipe de barajas, para efectos de las determinantes del plan parcial, es fundamental y obligatorio tener presente las disposiciones y restricciones que establece el plan especial de manejo y protección en el area donde se ubican los bienes y las zonas contiguas denominada área afectada y zona de influencia.

SECTORES Y SUBSECTORES NORMATIVOS DE LA ZONA DE INFLUENCIA



El plan especial de manejo de y protección (PEMP MURCA) resolución 1560 de 2018, establece una delimitación de su área afectada y zona de influencia mediante el artículo 6, el instrumento determina un polígono que a su vez está dividido internamente para el manejo de las disposiciones establecidas. **Artículo 6. Delimitación de la zona de influencia.** Se establece como zona de influencia del Cordón Amurallado de Cartagena y del castillo de San Felipe de Barajas el territorio comprendido en los siguientes límites, tal como aparece en la ilustración n 9.

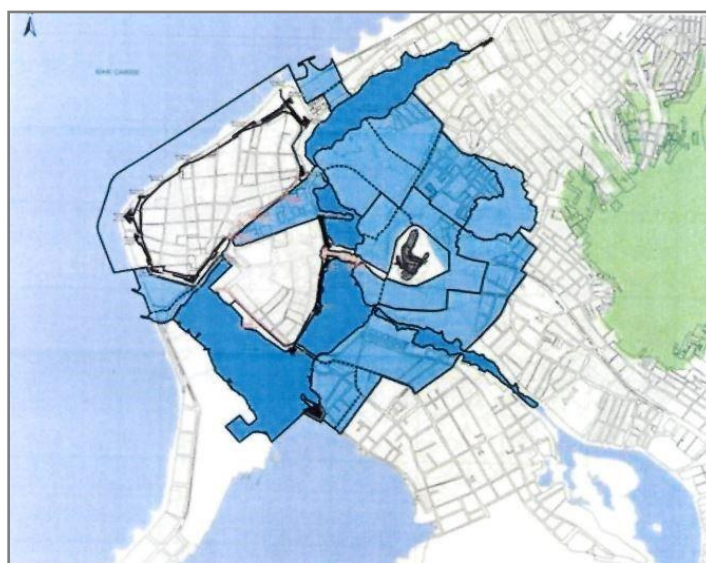


Ilustración 19 Delimitación de la Zona de Influencia –
Fuente: Resolución No. 1560 de 2018 Ministerio de Cultura - PEMP MURCA

De esta manera y como se ve reflejado en la cartografía titulada SECTORES NORMATIVOS (PEMP MURCA) CON RELACIÓN A ZONA DEL PLAN PARCIAL CHAMBACÚ, TORICES (SECTOR LA UNION) con fecha de elaboración 5/04/2022 expuesta más adelante, se evidencia que parte el área de influencia del PEMP abarca casi la mitad del polígono de intervención del plan parcial. En ese orden de ideas el instrumento define la división de la zona de influencia del castillo de San Felipe y el condón amurallado mediante sectores y subsectores normativos. Estas categorías se encuentran identificadas según la tabla número 6 en el artículo 13 de la resolución y en los planos anexos.

Como se aprecia en la gráfica dentro de la zona de influencia del castillo de San Felipe existen dos anillos normativos identificados con las tonalidades amarilla y naranja. Estas categorías se diferencian entre sí con respecto a la distancia correspondiente del bien de interés cultural del ámbito nacional del castillo de San Felipe. Estos anillos se denominan como (II Zona de influencia. Primer anillo manejo MINCULTURA) (III Zona de influencia. Segundo anillo manejo MINCULTURA), (IV Zona de influencia Le Franc. Manejo Distrito de

Cartagena) y (V Cuerpos de agua de la zona de influencia (Lagunas del Cabrero, Chambacú, San Lázaro y Bahía de Cartagena).

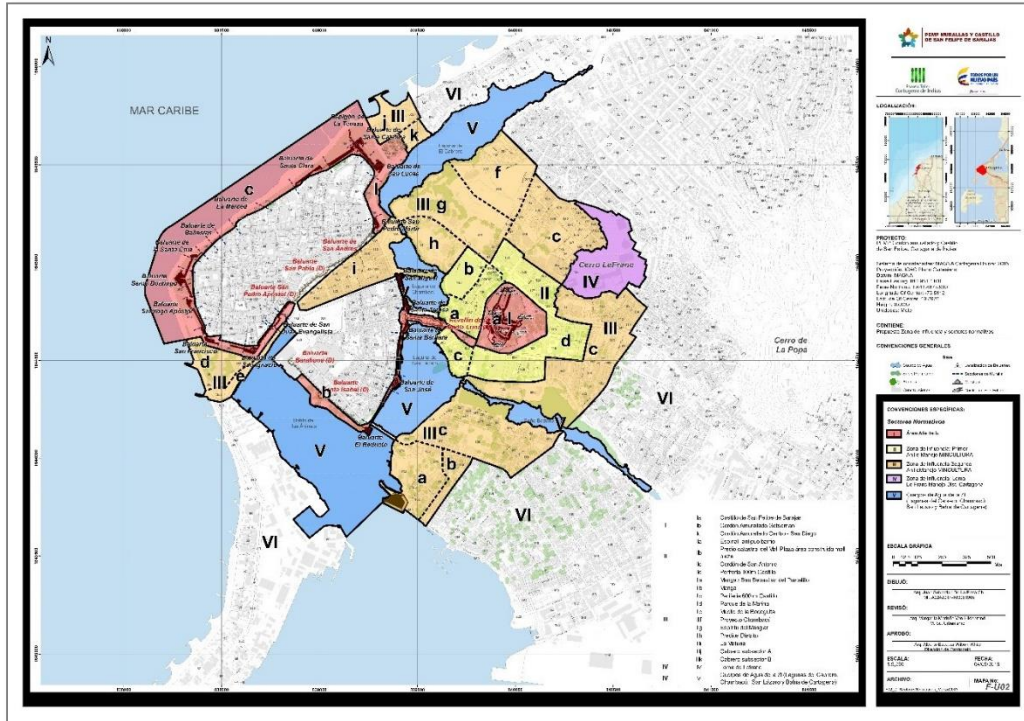


Ilustración 20 Sectores Normativos

Fuente: Anexos PEMP MURCA Resolución 1560 de 2018 Ministerio de Cultura.

Los sectores normativos que tienen influencia porque se encuentran en el área del plan parcial y son acordes con la delimitación interna que establece el artículo 279 del POT vigente. Los sectores establecidos para la zona de influencia son: (II Zona de influencia. Primer anillo manejo MINCULTURA) (III Zona de influencia. Segundo anillo manejo MINCULTURA).

Dentro del sector II se encuentran los subsectores normativos II b denominado “Predio catastral del Mall plaza, área construida Mall plaza”, y dentro del sector III los subsectores normativos III f denominado “Proyecto Chambacú” que corresponde la aplicación a la zona C del plan parcial; el subsector III g denominado “Espíritu del Manglar” que corresponde a la aplicación de la zona B del plan parcial y el subsector III h denominado “Predios del distrito” que corresponde junto con una pequeña franja del subsector II b a la aplicación de la zona A del plan parcial. Estos sectores normativos tienen como límite: por el norte el cuerpo de agua de la laguna del cabrero, por el occidente con el cuerpo de agua de la laguna de Chambacú y por el sur oriente con la carrera 14.



TABLA DE APLICACIÓN

| Subsector normativo área de influencia (PEMP) | Zonas “Proyecto Integrado de CHAMBACÚ” (Artículo 279. POT) |
|--|--|
| Subsector II b - “Predio catastral del Mall plaza, área construida Mall plaza” | Zona A - Recreacional deportiva |
| Subsector III h - “Predios del Distrito” | |
| Subsector III g - “Espíritu del Manglar” | Zona B - Parque recreativo, turístico, cultural |
| Subsector III f - “Proyecto Chambacú” | Zona C - Multicentro. |

Tabla 3 Sector y Subsector Normativo de la Zona de Influencia – PEMP Fuente: Secretaria de Planeación Distrital 2022

En la tabla se puede apreciar las restricciones de altura y edificabilidad que aplican los subsectores normativos del PEMP MURCA con respecto a las zonas establecidas por el POT vigente. o, en la cartografía titulada sectores normativos (PEMP MURCA) CON RELACIÓN A LA ZONA DEL PLAN PARCIAL CHAMBACÚ, TORICES SECOR LA UNIÓN con fecha de elaboración del 5/04/2022 se aprecia los subsectores normativos en cuestión, que reglamentan los tratamientos urbanísticos y edificabilidad según el artículo 15 de la resolución 1560 de 2018

| ZONA PLAN PARCIAL | TRATAMIENTO POT | SUB SECTOR ZI PEMP MURCA | TRATAMIENTO PEMP MURCA | ALTURA MAXIMA PEMP MURCA | EDIFICABILIDAD MAXIMA PEMP MURCA |
|-------------------|-------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------------|---|
| ZONA A | ZONA VERDE | III H | RENOVACIÓN URBANA | 2 PISOS EN MAX 8 M | LO DEFINE PEMP CH (CONDICIONADO A ZONAS VERDES Y CONSERVACIÓN PAISAJISTICA) |
| ZONA B | ZONA VERDE Y DESARROLLO | III G | LO DEFINE PEMP CH | NO SE PERMITE EDIFICABILIDAD | |
| ZONA C | DESARROLLO | III F | LO DEFINE PEMP CH | 4 PISOS EN MAX. 14 M | 0,7 |



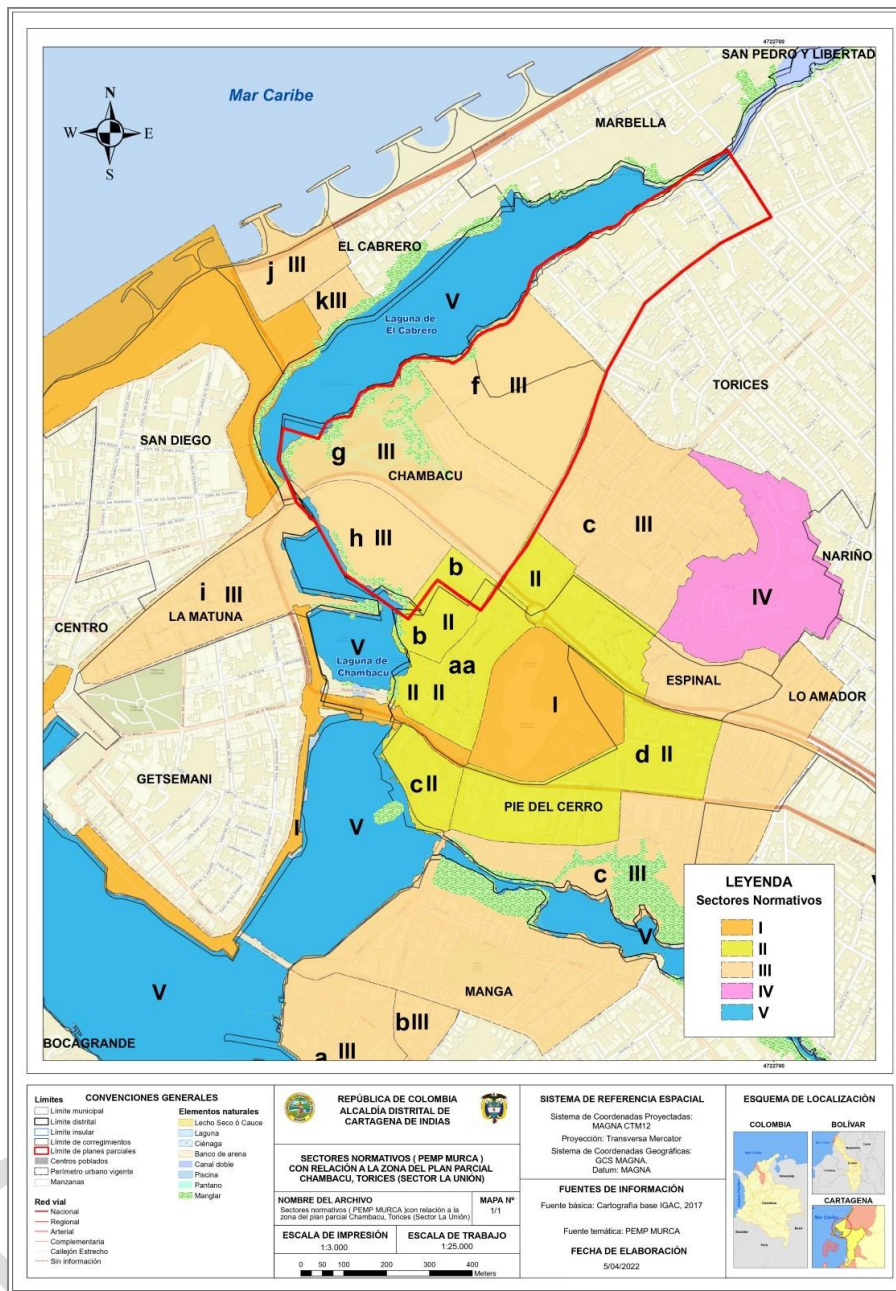


Ilustración 21 Sector y Subsector Normativo de la Zona de Influencia - PEMP –
Fuente: SPD 2022

- Artículo 15. Tratamientos urbanísticos y edificabilidad permitida en la zona de influencia. Para efectos de este instrumento, se entiende por edificabilidad la combinación de la altura e índice máximo de ocupación, teniendo en cuenta las disposiciones para cada sector y subsector, los cuales están dirigidos a mantener el entorno geográfico y la relación visual. Los siguientes son los tratamientos





urbanísticos y las disposiciones normativas de edificabilidad para la totalidad de los sectores y subsectores de la zona de influencia.

| SECTORIZACIÓN | | NOMBRE | TRATAMIENTO URBANÍSTICO | EDIFICABILIDAD | |
|---------------|-----------|------------------------------|---|--|--|
| Sector | Subsector | | | Altura máxima permitida | Índice máximo de ocupación |
| | IIIc | Periferia del castillo 600m. | | 4 pisos en máximo 18m. Altura correspondiente a la batería de San Lázaro (incluyendo la totalidad de los elementos de la cubierta, los cuartos técnicos, y las estructuras no permanentes o de carácter temporal que alteren visualmente la volumetría de la edificación) | |
| | IIId | Parque de la Marina | Conservación arquitectónica y urbanística | 1 piso en máximo 3m. (incluyendo la totalidad de los elementos de la cubierta, los cuartos técnicos, y las estructuras no permanentes o de carácter temporal que alteren visualmente la volumetría de la edificación) | 0,2 (de los cuales 0,1 corresponderá a una nueva infraestructura de uso comercial y de servicios complementarios, y 0,1 corresponderá al desarrollo de una nueva plazoleta de eventos) |
| | IIIe | Muelle de la Bodeguita | Conservación arquitectónica y urbanística | Se deberán conservar las mismas condiciones de edificabilidad del desarrollo actual | |
| | IIIf | Proyecto Chambacú | Ver nota | 4 pisos en máximo 14m. (incluyendo la totalidad de los elementos de la cubierta, los cuartos técnicos, y las estructuras no permanentes o de carácter temporal que alteren | 0,7 |





| SECTORIZACIÓN | | NOMBRE | TRATAMIENTO URBANÍSTICO | EDIFICABILIDAD | |
|---------------|-------------|--|---|---|---|
| Sector | Subsector | | | Altura máxima permitida | Índice máximo de ocupación |
| | | | | visualmente la volumetría de la edificación) | |
| | IIIg | <i>Espíritu del Manglar</i> | | No se permite ningún tipo de edificabilidad | |
| | IIIh | <i>Suelo de propiedad del Distrito</i> | Renovación urbana | 2 pisos en máximo 8m. (incluyendo la totalidad de los elementos de la cubierta, los cuartos técnicos, y las estructuras no permanentes o de carácter temporal que alteren visualmente la volumetría de la edificación) | Se condiciona el desarrollo de este sector a la formulación de un instrumento de gestión del suelo asociado al tratamiento urbanístico asignado, el cual deberá definir las condiciones de una posible edificación del mismo. En todo caso, en la propuesta de ocupación de este sector deberá seguir predominando la relación del área verde y el paisaje natural; así como, la generación de espacios recreativos y deportivos. |
| | IIIi | <i>La Matuna</i> | Conservación arquitectónica y urbanística | Ver nota | |
| | IIIj | <i>Cabrero (subsector A)</i> | Conservación arquitectónica y urbanística | 2 pisos en máximo 10m. Altura correspondiente a la Casa de Rafael Núñez (incluyendo la totalidad de los elementos de la cubierta, los cuartos técnicos, y las estructuras no permanentes o de carácter temporal que alteren visualmente la volumetría de la edificación) | 0,55 |
| | IIIk | <i>Cabrero (subsector B)</i> | Conservación arquitectónica y urbanística | 6 pisos en máximo 21m. (incluyendo la totalidad de los | 0,55 |

Ilustración 22 Edificabilidad por sector zona de influencia
Fuente: PEMP MURCA Resolución 1560 de 2018 Ministerio de Cultura





En la tabla 25 citada sobre la Normativa urbanística de la zona de influencia se definen el tratamiento urbanístico y la edificabilidad en cuanto a la altura máxima permitida e índice máximo de ocupación. Para el subsector **II b** Mall Plaza, que aplica en la zona A del plan parcial, establece tratamiento de conservación arquitectónica y urbanística y de renovación urbana. Para la edificabilidad se deberá conservar las mismas condiciones de edificabilidad del desarrollo actual.

Para el subsector **III f** Proyecto Chambacú el tratamiento urbanístico según establece según la **nota del artículo 15 que:**

“Este aspecto que no es objeto de reglamentación del presente instrumento. Corresponderá la a autoridad distrital de Cartagena de Indias, a través de la formulación del PEMP del Centro Histórico, hacer las definiciones normativas que se consideren pertinentes en este sentido. No obstante, considerando las competencias definidas en las leyes 397 de 1997 y 1185 de 2008 para la protección y manejo de los BIC y sus zonas de influencia; cualquier determinación relativa a la definición, modificación, adición o aclaración de las normas de uso y edificabilidad de estos predios, deberá contar con el concepto favorable del Consejo Nacional de Patrimonio Cultural y la aprobación del Ministerio de Cultura.”

En ese orden de ideas el tratamiento vigente para este subsector hasta que se adopte el PEMP del Centro Histórico continúa siendo el tratamiento vigente de desarrollo establecido en el decreto 0977 de 2001 POT vigente.

Además, establece una edificabilidad de 4 pisos en un máximo de 14 metros de altura. (Incluyendo la totalidad de los elementos de la cubierta, los cuatros técnicos y las estructuras no permanentes o de carácter temporal que alteren visualmente la volumetría de la edificación. Se establece un índice máximo de ocupación de 0,7.

En el subsector **III g** Espíritu del manglar el tratamiento urbanístico según establece según la **nota del artículo 15 que:**

“Este aspecto que no es objeto de reglamentación del presente instrumento. Corresponderá la a autoridad distrital de Cartagena de Indias, a través de la formulación del PEMP del Centro Histórico, hacer las definiciones normativas que se consideren pertinentes en este sentido. No obstante, considerando las competencias definidas en las leyes 397 de 1997 y 1185 de 2008 para la protección y manejo de los BIC y sus zonas de influencia; cualquier determinación relativa a la definición, modificación, adición o aclaración de las normas de uso y edificabilidad de estos predios, deberá contar con el concepto favorable del Consejo Nacional de Patrimonio Cultural y la aprobación del Ministerio de Cultura.”





En cuanto a la altura máxima permitida e índice máximo de ocupación se señala que no se permite ningún tipo de edificabilidad.

Dentro del subsector **III h** Suelo de propiedad de distrito que aplica para la zona A del plan parcial establece el tratamiento de renovación urbana. Para la edificabilidad la altura máxima permitida es de **2 pisos en máximo 8 metros de altura** (Incluyendo la totalidad de los elementos de la cubierta, los cuatros técnicos y las estructuras no permanentes o de carácter temporal que alteren visualmente la volumetría de la edificación) y un índice máximo de ocupación que está condicionado al desarrollo de este sector a la formulación de un instrumento de gestión del suelo asociado al tratamiento urbanístico asignado, el cual deberá definir las condiciones de una posible edificación del mismo. En todo caso, en la propuesta de ocupación de este sector deberá seguir predominando la relación del área verde y el paisaje natural; así como, la generación de espacios recreativos y deportivos.

Es importante mencionar que además de los tratamientos urbanísticos establecidos en el artículo 15, el **artículo 16 establece las Condiciones normativas especiales y complementarias para la zona de influencia.** En donde se disponen condiciones adicionales de obligatorio cumplimiento, que solo podrán ser modificadas mediante la formulación del PEMP (Plan especial de manejo y protección) del centro histórico de Cartagena de Indias y su área de influencia con la aprobación del Ministerio de Cultura y el Consejo Nacional de Patrimonio. En el presente artículo se establece que para el subsector **III h Suelo de propiedad del distrito (Dentro del polígono del plan parcial en la zona A) se permite la construcción de sótanos.**

La disposición y restricciones establecidas por el instrumento son de cumplimiento obligatorio por la superior jerarquía de frente al ordenamiento territorial. Por ende y para efectos del documento se sintetiza los subsectores normativos que aplican a las delimitaciones de las zonas establecidas del plan parcial.

| ZONA PLAN PARCIAL | TRATAMIENTO POT | SUB SECTOR ZI PEMP MURCA | TRATAMIENTO PEMP MURCA | ALTURA MAXIMA PEMP MURCA | EDIFICABILIDAD MAXIMA PEMP MURCA |
|-------------------|-------------------------|--------------------------|------------------------|------------------------------|---|
| ZONA A | ZONA VERDE | III H | RENOVACIÓN URBANA | 2 PISOS EN MAX 8 M | LO DEFINE PEMP CH (CONDICIONADO A ZONAS VERDES Y CONSERVACIÓN PAISAJISTICA) |
| ZONA B | ZONA VERDE Y DESARROLLO | III G | LO DEFINE PEMP CH | NO SE PERMITE EDIFICABILIDAD | |
| ZONA C | DESARROLLO | III F | LO DEFINE PEMP CH | 4 PISOS EN MAX. 14 M | 0,7 |

Tabla de tratamientos urbanísticos PEMP MURCA con la edificabilidad permitida para los subsectores normativos que aplican a las zonas del plan parcial. Fuente: Secretaria de Planeación Distrital 2022





Por lo mencionado anteriormente es importante resaltar que las restricciones en la edificabilidad y en los tratamientos es de obligatorio cumplimiento en la formulación de las determinantes para el plan parcial. Las disposiciones establecidas condicionan cualquier proyecto de formulación a desarrollar en el área implicara que deba cumplir esta normativa y contar con autorización del comité técnico de patrimonio y el consejo nacional de patrimonio.

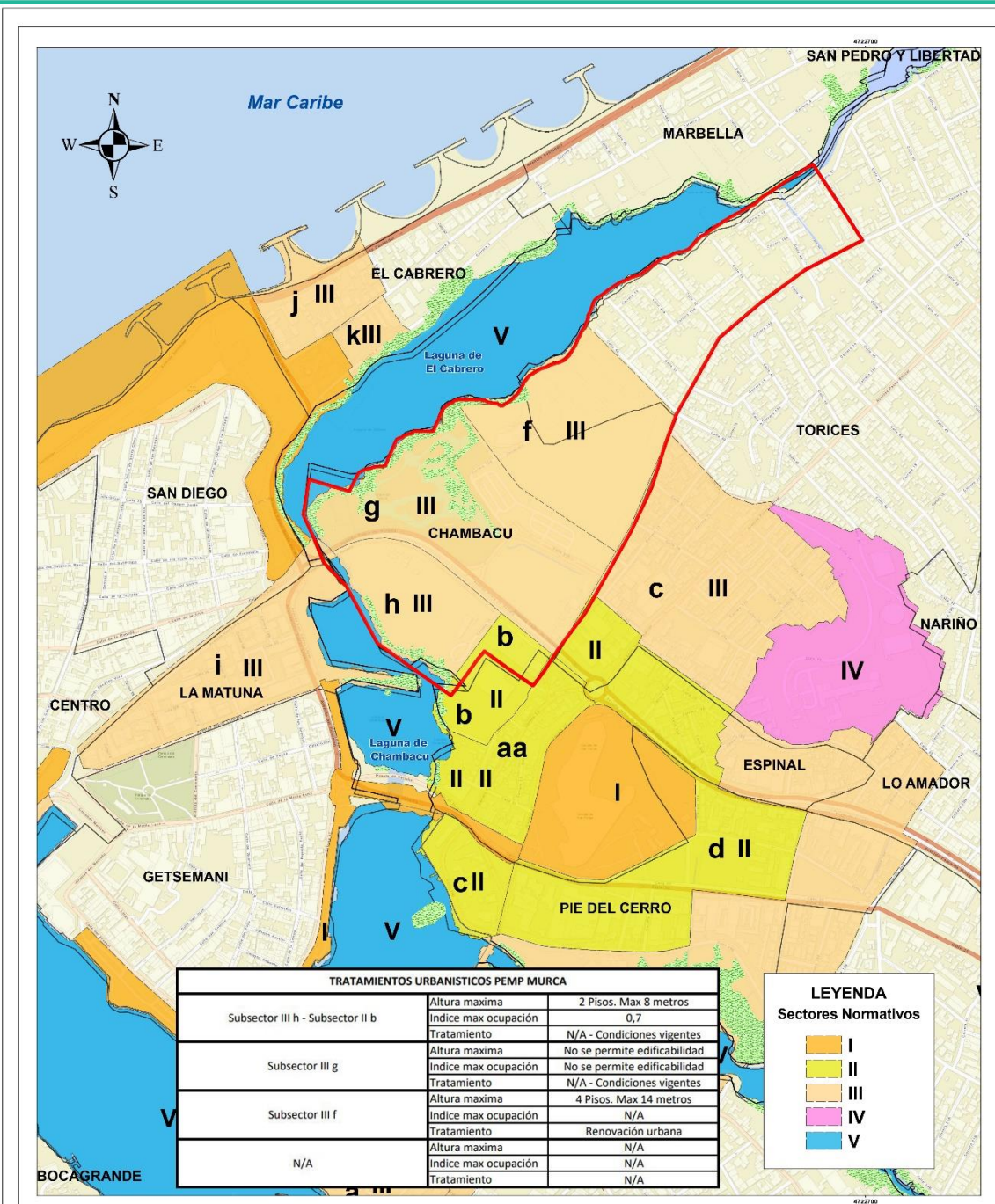
BORRADOR





Salvemos Juntos
a Cartagena

PLANES PARCIALES



Límites

- Limite municipal
- Limite distrital
- Limite insular
- Limite de corregimientos
- Limite de planes parciales
- Centros poblados
- Perímetro urbano vigente
- Manzanas

CONVENCIONES GENERALES

Elementos naturales

- Lecho Seco ó Cauce
- Laguna
- Ciénaga
- Barco de arena
- Canal doble
- Piscina
- Pantano
- Manglar

Red vial

- Nacional
- Regional
- Arterial
- Complementaria
- Callejón Estrecho
- Sin información

REPÚBLICA DE COLOMBIA
ALCALDÍA DISTRICTAL DE
CARTAGENA DE INDIAS

**SECTORES NORMATIVOS (PEMP MURCA)
CON RELACION A LA ZONA DEL PLAN PARCIAL
CHAMBACU, TORICES (SECTOR LA UNIÓN)**

NOMBRE DEL ARCHIVO
Sector normativos (PEMP MURCA con relación a la zona del plan parcial Chambacu, Torices (Sector La Unión)

MAPA N°
1/1

ESCALA DE IMPRESIÓN
1:3.000

ESCALA DE TRABAJO
1:25.000

0 50 100 200 300 400
Meters

SISTEMA DE REFERENCIA ESPACIAL

Sistema de Coordenadas Proyectadas:
MAGNA CTM12

Proyección: Transversa Mercator

Sistema de Coordenadas Geográficas:
GCS MAGNA.

Datum: MAGNA

FUENTES DE INFORMACIÓN

Fuente básica: Cartografía base IGAC, 2017

Fuente temática: PEMP MURCA

FECHA DE ELABORACIÓN
5/04/2022

ESQUEMA DE LOCALIZACIÓN

COLOMBIA BOLIVAR

CARTAGENA





3.7.1.2 Áreas del Plan Parcial en tratamiento de desarrollo y condiciones normativas PEMP MURCA.

Dentro del polígono del plan parcial y de acuerdo con la división interna correspondiente a las zonas A, B y C, estas cuentan con un tipo de tratamiento diferente a lo estipulado en el decreto 0977 de 2001 POT vigente de Cartagena de Indias. El plan de ordenamiento territorial establece que el tratamiento de desarrollo comprende la totalidad de la zona C y abarca la franja donde se encuentran la zona de parqueo al aire libre de la zona B. Sin embargo, como se expresó anteriormente en la tabla de aplicación de los subsectores normativos establecidos por el PEMP MURCA, el subsector III g denominado Espíritu del Manglar tiene una edificabilidad reglamentada según la resolución en la cual no se permite ningún tipo de edificabilidad sobre el sector establecido y comprendido como la zona B. Es por ello que, pese a que el POT vigente contempla el tratamiento de desarrollo en la franja en cuestión, no se permite ningún tipo de edificabilidad en esa zona según la reglamentación del PEMP MURCA; instrumento de superior jerarquía dentro de la caja normativa aplicada a la zona.

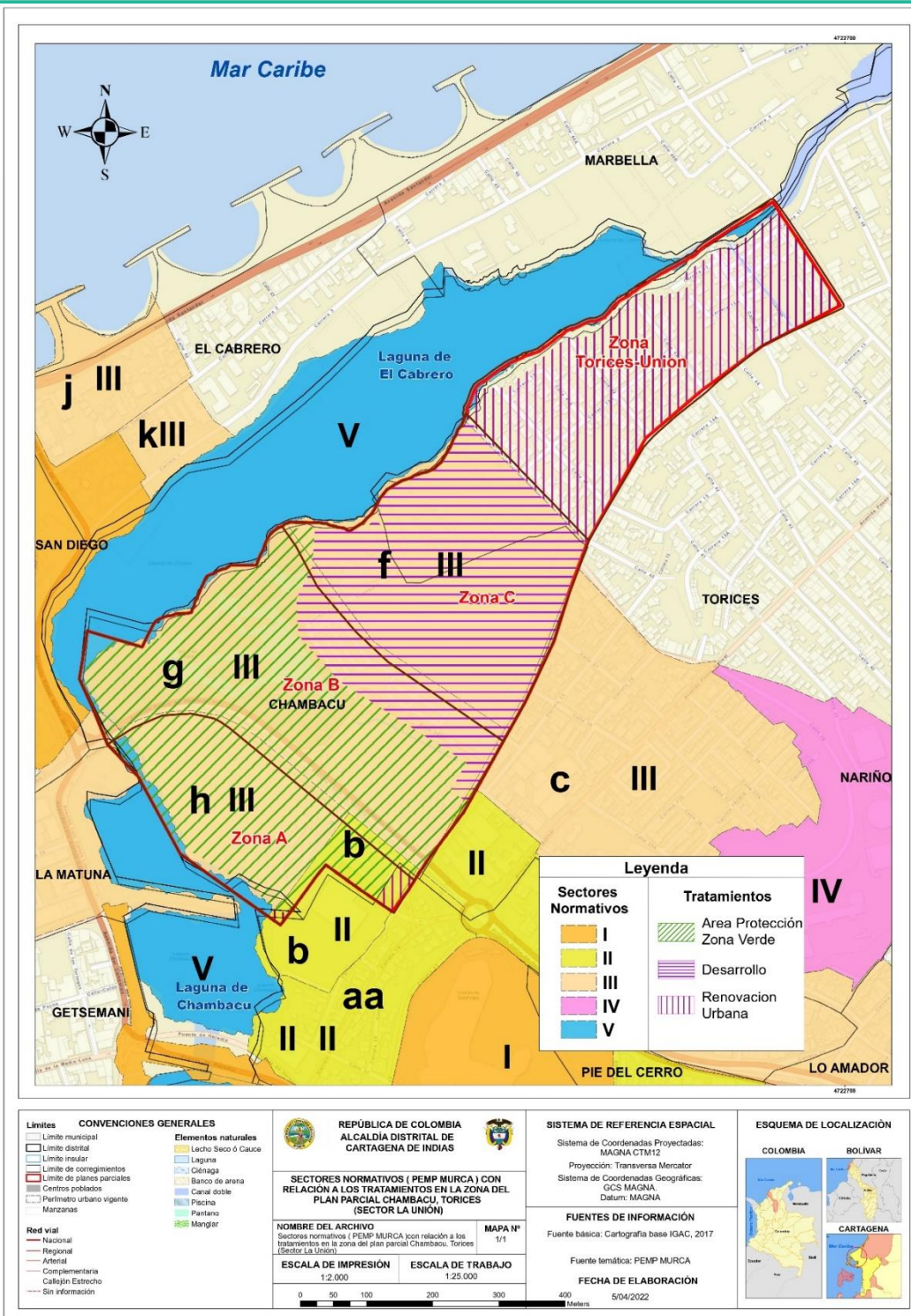
BORRADOR





Salvemos Juntos
a Cartagena

PLANES
PARCIALES



Cartografía Sectores Normativos PEMP MURCA y Tratamientos urbanísticos según el Plan de Ordenamiento territorial POT Fuente: Secretaria de Planeación Distrital 2022





Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Cartagena de Indias y su Zona de Influencia (PEMP CH)

El Centro Histórico de Cartagena de Indias (El sector antiguo que abarca " las calles, plazas, plazoletas, murallas, inmuebles, incluidos casas y construcciones históricas, en los ejidos, muebles etc., incluidos en el perímetro que tenían estas poblaciones durante los Siglos XVI, XVII, XVIII I), fue declarado monumento nacional mediante la Ley 163 de 1959, y su puerto, fortalezas y conjunto monumental, inscrito en la lista de patrimonial mundial de la humanidad de la UNESCO en 1984.

Se encuentra reconocido como un bien inmueble del grupo urbano, al poseer las características descritas en el Decreto 2359 de 2019 artículo 2.4.1.2.1. Categorías de bienes Inmuebles.

1. Del Grupo Urbano: 1.1. Sector urbano:

“Fracción del territorio dotada de fisonomía, características y rasgos distintivos que le confieren cierta unidad y particularidad. La declaratoria como sector urbano contiene a todos los predios del sector del que forman parte y su espacio público; por lo tanto, son objeto del régimen especial de protección por la declaratoria del conjunto, en este grupo se encuentran los Centros Históricos y otras fracciones del territorio.”

Por este motivo y de conformidad con las competencias asignadas en el artículo 2.4.1.1.2. del mismo decreto: Competencias para la formulación de los PEMP.

Para los bienes del Grupo Arquitectónico, las Colecciones Privadas y Públicas y los bienes muebles asociados a inmuebles, la formulación del PEMP corresponde al propietario. En dicha formulación podrá concurrir el tercero solicitante de la declaratoria.

*“Para los bienes del **Grupo Urbano** y los Monumentos en Espacio Público, la formulación del PEMP corresponde a las **autoridades distritales o municipales del territorio donde se localicen**. Las autoridades departamentales y nacionales competentes podrán concurrir mediante El aporte de recursos en este caso.”*

El Plan Especial de manejo y protección del centro histórico de Cartagena de indias y su zona de influencia es un instrumento que a la fecha del 2022 está siendo adelantado por la secretaria de planeación distrital en el marco de sus competencias, a corte junio del presente año se encuentra en etapa de formulación una vez presentado el documento diagnóstico y realizado las mesas de participación y socialización con la ciudadanía.

Dentro de la zona de influencia del instrumento del PEMP CH se encuentra incluido el sector de de Chambacú y Torices como se aprecia en la cartografía del área de estudio donde incluye el polígono de la zona de influencia. El instrumento del plan parcial al encontrarse dentro del área de influencia tendrá que acogerse a las disposiciones que imparta el PEMP CH una vez de encuentre aprobado y adoptado. Para la construcción de determinantes, a



la fecha, en reuniones con el equipo que está desarrollando la etapa de formulación del instrumento se manifiesta que para la zona del polígono del plan parcial se puede establecer el nivel IV de intervención. El cual según el artículo 2.4.1.2.4 del decreto 2358 de 2019 establece:

Nivel 4. Inmuebles sin valores patrimoniales en el ámbito arquitectónico.

“Se aplica a inmuebles ubicados tanto en el área afectada como en la zona de influencia de los BIC del grupo urbano o arquitectónico. Este nivel busca consolidar las calidades que brindan unidad al conjunto y mantener o recuperar las características particulares del contexto del BIC en términos de unidad de paisaje, trazado, perfil urbano, implantación, volumen, materiales, uso y edificabilidad (alturas, paramentos, Índices de ocupación y volúmenes edificado), entre otros.”

BORRADOR





Salvemos Juntos
a Cartagena

PLANES
PARCIALES

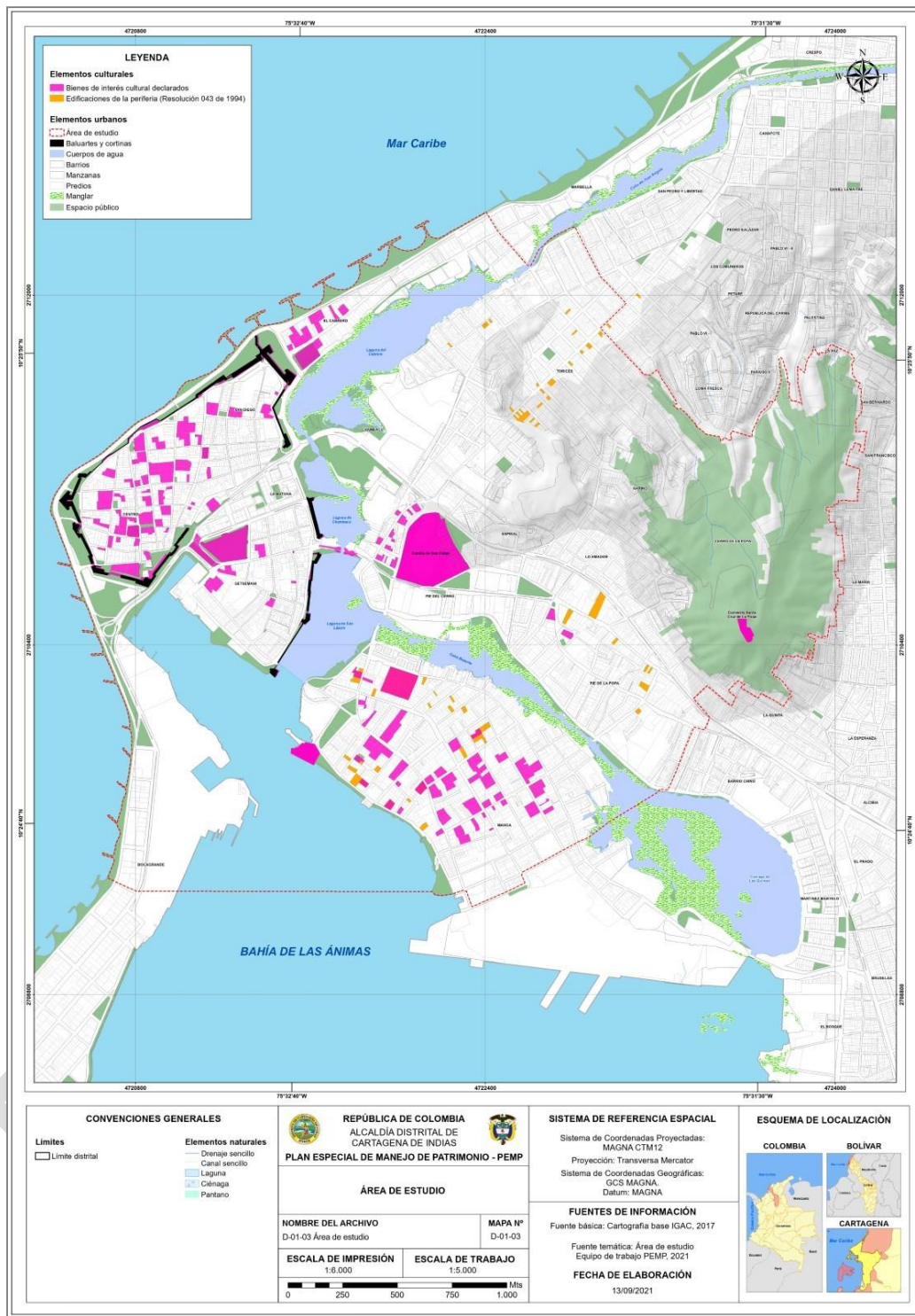


Ilustración 23 Área de estudio PEMP CH
Fuente: SPD 2021





Es importante resaltar y reiterar que este instrumento se encuentra en etapa de formulación, una vez sea aprobado por el ministerio de cultura y adoptado mediante resolución es que entra en vigencia la reglamentación que este imparta y se constituirán como determinantes para el proceso del plan parcial. La premisa sobre el nivel de intervención que puede aplicar el PEMP CH sobre la zona del plan parcial es resultado de reuniones de articulación con los equipos al interior de la secretaria de planeación Distrital que no resultan vinculantes para la construcción del proceso de determinantes ya que, a la fecha el instrumento no se encuentra adoptado.

Ajuste edificabilidad PEMP MURCA y tratamientos urbanísticos propuestos - Plan Especial de Manejo y Protección del Centro Histórico de Cartagena de Indias y su Zona de Influencia (PEMP CH)

Dentro del proceso de formulación del instrumento PEMP CH en la etapa de recolección de aportes sobre el documento de propuesta de formulación en versión 1 compartido mediante el portal <https://pemp.cartagena.gov.co/> el equipo técnico del plan parcial Chambacú, Torices (Sector la Unión) realizó un aporte con el fin de ajustar el tratamiento urbanístico propuesto por ese instrumento para el sector de Torices y la restricción de edificabilidad establecida por el PEMP MURCA para la manzana 974 y la actual franja de parqueo al aire libre de la Zona B, subsector IIIg de ese instrumento.

La propuesta de ajuste consiste en los siguientes puntos:

Ajustes de edificabilidad ZONA B – PEMP MURCA:

Franja de parqueo al aire libre: Se propone eliminar la restricción de edificabilidad unificar esta área de terreno al tratamiento de desarrollo sin superar las restricciones establecidas por el PEMP MURCA para el subsector contiguo III f de 4 pisos en máximo 14 metros de altura, considerando que esta área hace parte integral de la Zona C del Proyecto Integral Chambacú y no del parque espíritu del manglar.

Consideraciones Técnicas:

- Es necesario vincular el área de parqueo, puesto que la actual construcción del edificio inteligente y área de zonas duras corresponden a un desarrollo incompleto de la licencia de urbanismo resolución 0074 de 1997. Además, no se cumplió con la totalidad de las obligaciones derivadas de los procesos de urbanización. Por lo tanto, debe vincularse al nuevo proceso de desarrollo en el marco del plan parcial.
- Incluir esta área al tratamiento de desarrollo y edificabilidad abriría la posibilidad a la construcción de un equipamiento de escala metropolitana y/o urbana, en línea a



lo establecido en el Proyecto Integrado de Chambacú. Capítulo VII POT Decreto 0977 de 2001.

Manzana 974: Se solicita mantener la propuesta en el Proyecto Integral Chambacú, la cual no supera lo establecido por el PEMP MURCA para el subsector contiguo III h de 2 pisos en máximo 8 metros de altura. Considerando que esta área tampoco hace parte del parque espíritu del manglar y el desarrollo en esta manzana está condicionado al área que no tiene la restricción del cono visual establecida en la Resolución 043 de 1994.

Consideraciones Técnicas:

- Se considera necesario permitir un desarrollo controlado para el cuidado y mantenimiento de la zona verde proyectada como un **parque recreativo, histórico y cultural en el marco** del decreto 977 de 2001 POT en el artículo 283.

Para efectos gráficos de lo anterior se anexa la salida gráfica:

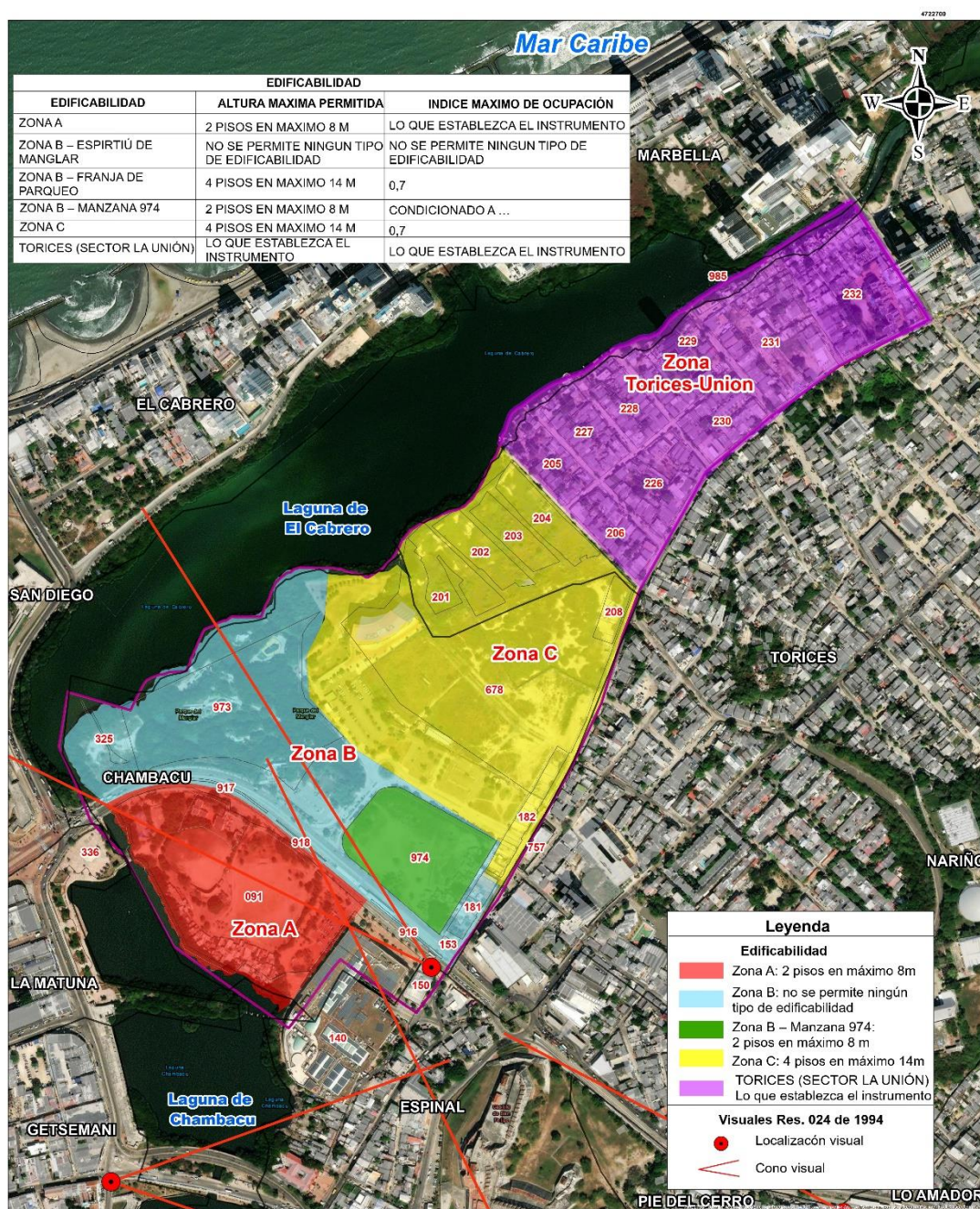
BORRADOR





Salvemos Juntos
a Cartagena

PLANES PARCIALES



| EDIFICABILIDAD | | |
|------------------------------|---|---|
| EDIFICABILIDAD | ALTURA MAXIMA PERMITIDA | INDICE MAXIMO DE OCUPACION |
| ZONA A | 2 PISOS EN MAXIMO 8 M | LO QUE ESTABLEZCA EL INSTRUMENTO |
| ZONA B – ESPIRITU DE MANGLAR | NO SE PERMITE NINGUN TIPO DE EDIFICABILIDAD | NO SE PERMITE NINGUN TIPO DE EDIFICABILIDAD |
| ZONA B – FRANJA DE PARQUEO | 4 PISOS EN MAXIMO 14 M | 0,7 |
| ZONA B – MANZANA 974 | 2 PISOS EN MAXIMO 8 M | CONDICIONADO A ... |
| ZONA C | 4 PISOS EN MAXIMO 14 M | 0,7 |
| TORICES (SECTOR LA UNIÓN) | LO QUE ESTABLEZCA EL INSTRUMENTO | LO QUE ESTABLEZCA EL INSTRUMENTO |

Legenda

Edificabilidad

- Zona A: 2 pisos en máximo 8m
- Zona B: no se permite ningún tipo de edificabilidad
- Zona B – Manzana 974: 2 pisos en máximo 8 m
- Zona C: 4 pisos en máximo 14m
- TORICES (SECTOR LA UNIÓN) Lo que establezca el instrumento

Visuales Res. 024 de 1994

- Localización visual
- Cono visual

Límites CONVENCIONES GENERALES

| | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Limite municipal Limite distrital Limite insular Limite de corregimientos Limite de planes parciales Centros poblados Perímetro urbano vigente Manzanas | <p>Elementos naturales</p> <ul style="list-style-type: none"> Lecho Seco ó Cauce Laguna Órénaga Banco de arena Canal doble Piscina Pantano Manglar |
|--|---|

Red vial

- Nacional
- Regional
- Arterial
- Complementaria
- Callejón Estrecho
- Sin información

REPÚBLICA DE COLOMBIA
ALCALDÍA DISTRITAL DE
CARTAGENA DE INDIAS

SECTORES NORMATIVOS (PEMP MURCA) EN LA ZONA DEL PLAN PARCIAL CHAMBACU, TORICES (SECTOR LA UNIÓN)

| | |
|--|--------------------------|
| NOMBRE DEL ARCHIVO | MAPA Nº |
| Sectores normativos (PEMP MURCA) en la zona del plan parcial Chambacu, Torices (Sector La Unión) | 1/1 |
| ESCALA DE IMPRESIÓN | ESCALA DE TRABAJO |
| 1:2.000 | 1:25.000 |

SISTEMA DE REFERENCIA ESPACIAL

Sistema de Coordenadas Proyectadas: MAGNA CTM12
Proyección: Transversa Mercator
Sistema de Coordenadas Geográficas: GCS MAGNA
Datum: MAGNA

FUENTES DE INFORMACIÓN

Fuente básica: Cartografía base IGAC, 2017
Fuente temática: PEMP MURCA

FECHA DE ELABORACIÓN

5/04/2022



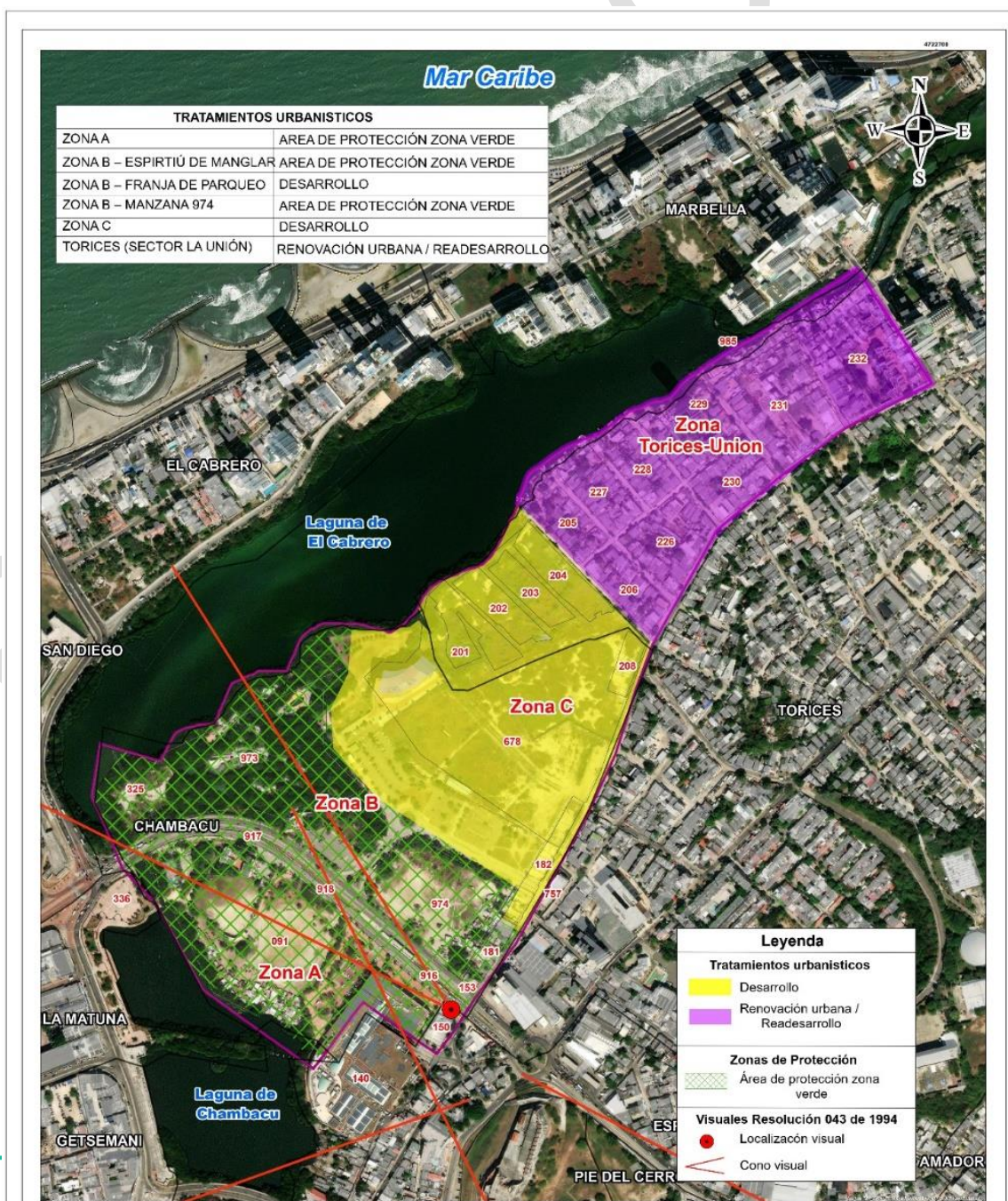
Ajustes de tratamiento TORICES SECTOR LA UNIÓN – PEMP CH:

Torices (Sector La Unión): Para el sector de Torices se solicita respetar el tratamiento urbanístico de renovación urbana en categoría de Redesarrollo. Ya que el instrumento del plan parcial busca la transformación de la estructura urbana de la zona con un ajuste en la infraestructura de servicios públicos, vial y equipamientos.

Consideraciones Técnicas:

- El instrumento del plan parcial busca una transformación en la estructura urbana del sector Torices. Por lo tanto, se podría realizar una conformación o reajuste de espacios públicos y privados que se aplicaría en la modalidad de renovación urbana en redesarrollo. Adicional, el plan parcial realizara un ajuste en la infraestructura de servicios públicos, infraestructura vial y equipamientos.

Para efectos gráficos de lo anterior se anexa la salida gráfica:





Bienes de Interés Cultural y sus Condiciones De Manejo

El presente capítulo tiene como objetivo la verificación de la existencia de Bienes de interés cultural, tanto del ámbito nacional como distrital, dentro del polígono de intervención denominado plan parcial Chambacú, Torices (Sector la unión). Lo anterior con el fin de determinar la normativa vigente y determinantes para la elaboración del documento en cuanto a patrimonio cultural material se refiere.

Por este motivo es importante señalar la definición de Bien de Interés Cultural mediante el ARTÍCULO 12. del Decreto 2358 de 2019 el cual modifica el artículo 2.4.1.10. del Decreto 1080 de 2015, Único Reglamentario del Sector Cultura:

ARTÍCULO 2.4.1.10. *“Definición de Bien de Interés Cultural. Son bienes de interés cultural BIC, aquellos que por sus valores y criterios representan la identidad nacional, declarados mediante acto administrativo por la entidad competente, quedando sometidos al régimen especial de protección definido en la ley; estos pueden ser de naturaleza mueble, inmueble o paisajes culturales.”*

Considerando el régimen de protección de los Bienes de Interés Cultural teniendo en cuenta la - Ley 397 de 1997 – “Ley general de cultura”: ARTÍCULO 11º.- Régimen para los bienes de interés cultural. Modificado por el Artículo 7 de la Ley 1185 de 2008. Artículo 7º. Modifica el Artículo 11 de la Ley 397 de 1997:

“Artículo 11. Régimen Especial de Protección de los bienes de interés cultural. Los bienes materiales de interés cultural de propiedad pública y privada estarán sometidos al siguiente Régimen Especial de Protección”

Bienes de Interés Cultural del Ámbito Nacional

Una vez verificado el polígono de intervención se procede a la verificación de BIC nacionales según la “LISTA DE BIENES DECLARADOS BIEN DE INTERÉS CULTURAL DEL ÁMBITO NACIONAL” del GRUPO DE INVESTIGACIÓN Y DOCUMENTACIÓN - DIRECCIÓN DE PATRIMONIO Y MEMORIA del Ministerio de Cultura con fecha de actualización del 19 de enero del 2022. En el cual no se referencia un bien declarado en polígono del plan parcial.

Asimismo, se procede con la verificación de la cartografía titulada D-05-04-01 Localización de Bienes de Interés Cultural Inmuebles - Distrito de Cartagena de Indias, documento anexo en la planimetría de la fase de diagnóstico del POT con fecha de elaboración de 22/06/2021.





Tanto en el listado como en la cartografía no se evidencia la presencia Bienes de interés cultural inmuebles del ámbito nacional ni distrital dentro del polígono en cuestión.

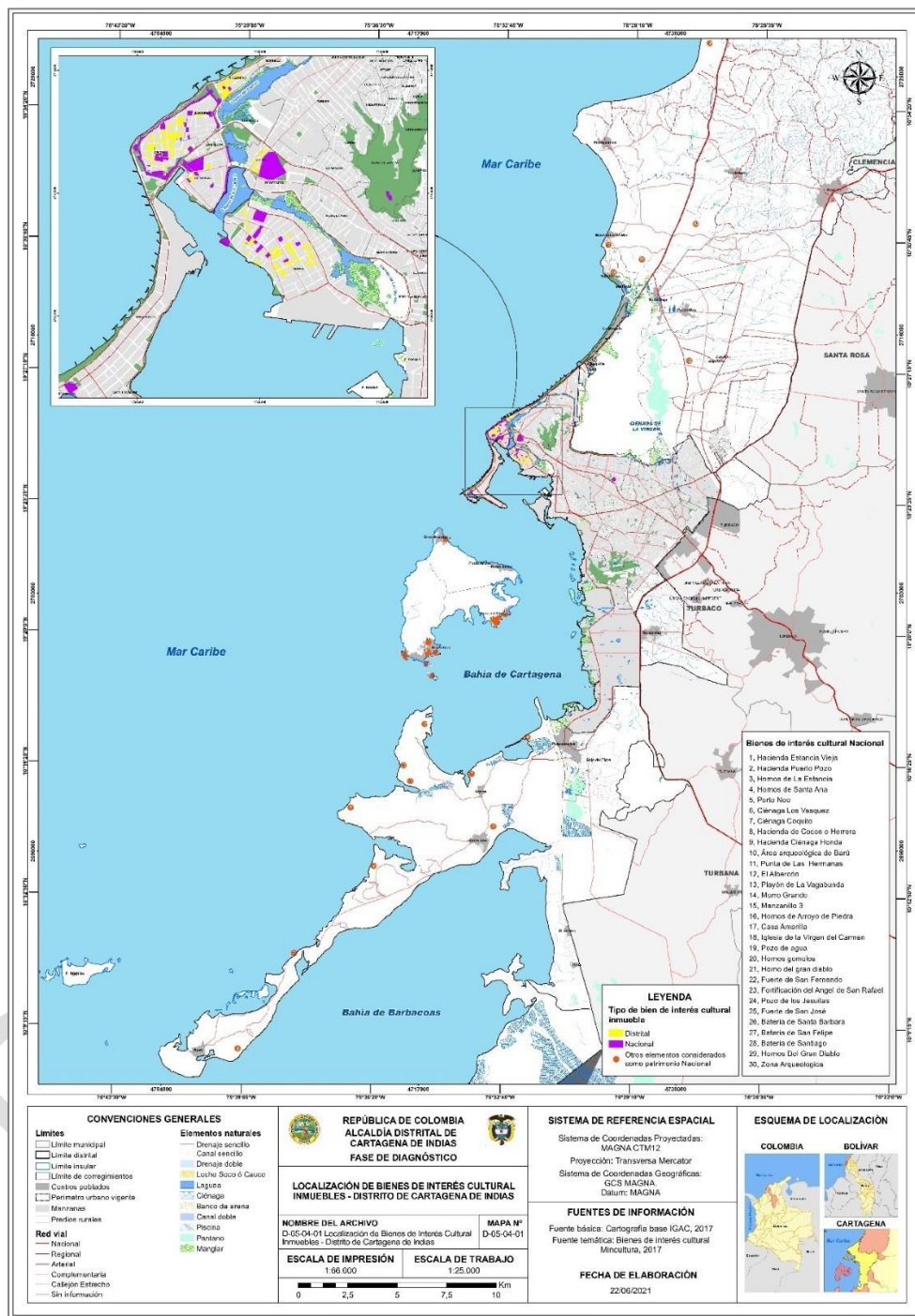


Ilustración 24 Localización bienes de interés cultural
Fuente: SPD 2021

De igual manera, se realiza la verificación en el portal geoparques del Instituto colombiano de antropología e historia ICANH señala que en la zona del polígono del plan parcial no se encuentran sitios arqueológicos a la fecha.



Ilustración 25 Mapa hallazgos arqueológicos e historia

Fuente: Portal Geoparques ICANH 2022

Asimismo, el documento diagnóstico de la actualización del POT con fecha del mes de agosto del año 2021 señala en su artículo 4.8.3.3 Patrimonio Arqueológico:

“De acuerdo con lo informado por el Instituto Colombiano de Antropología e Historia (ICANH), en Cartagena no existen áreas arqueológicas protegidas. No obstante, existen diversos hallazgos que han sido reportados a esa entidad y es probable seguir encontrando hallazgos dado que, según información suministrada por el ICANH, la zona Caribe es considerada como de alto potencial arqueológico. Por tal razón, debe ser objeto de arqueología preventiva en el marco de las disposiciones de la Ley 1185 de 2008 y el Decreto 1080 de 2015.”

“Al momento de cierre de este documento no se pudo concretar una lista de las áreas arqueológicas protegidas para Cartagena de Indias.”

3.7.2 Bienes de Interés Cultural del Ámbito Distrital

En segundo lugar, la verificación de los Bienes de interés cultural del ámbito Distrital se realiza mediante el artículo 413 del decreto 0977 de 2001 CATALOGO DE MONUMENTOS NACIONALES Y DISTRITALES en su capítulo 2. SECTOR SAN FELIPE de la PERIFERIA HISTORICA del Plan de ordenamiento territorial (POT) vigente, se evidencia que dentro del polígono del plan parcial **no se encuentran bienes de interés cultural con declaratoria a nivel distrital.**



Ilustración 26 Bienes de interés cultural con relación al Plan Parcial Chambacú – La Unión Fuente: SPD 2021

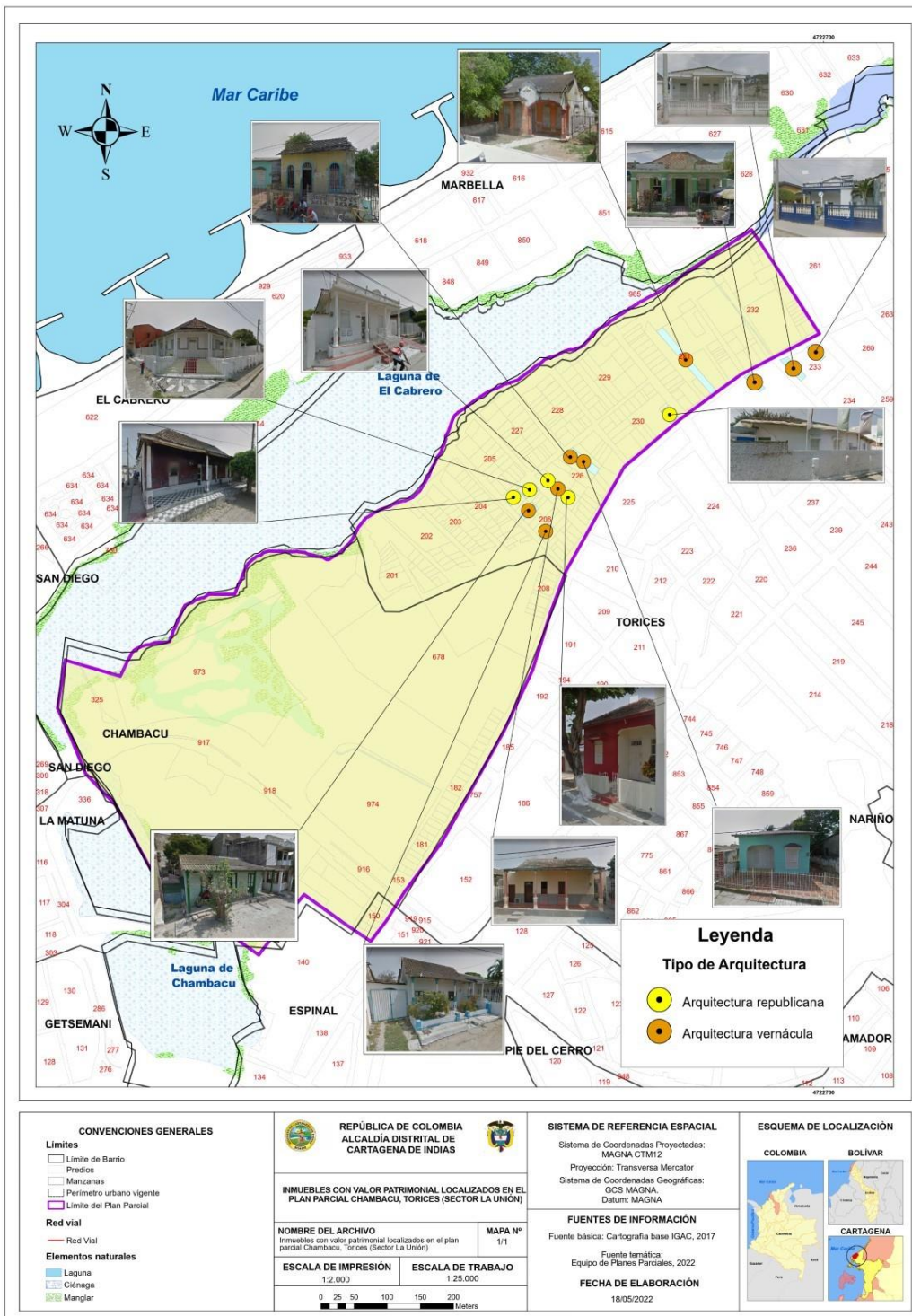




Salvemos Juntos a Cartagena

PLANES PARCIALES

3.7.2.1 Inmuebles con valor arquitectónico (No declarados) - Sector Torices.



Fuente: Secretaria de Planeación Distrital 2022





Dentro del sector de Torices existen algunos inmuebles que son un ejemplo de arquitectura vernácula y republicana de los barrios extramuros de la ciudad. **Estos inmuebles que aún se conservan dentro del sector en cuestión no cuentan con algún tipo de declaratoria como áreas o bienes de interés cultural. Si bien hace parte de la periferia histórica los inmuebles no tienen un régimen especial de protección que los cobije.**

Sin embargo, **es importante mencionarlas ubicarlos dentro una cartografía para tener en cuenta como estos bienes hacen parte del patrimonio cultural de la ciudad pese a que no se encuentren con declaratoria.** Ellos representan una serie de valores arquitectónicos y simbólicos que pueden tenerse en cuenta para la conservación de los mismos en la medida de las posibilidades dentro del marco jurídico actual y dentro de las funciones y competencias que tenga el instrumento del plan parcial. Se incluye la cartografía en donde se expone los inmuebles que en la construcción del presente documento se identificaron con valor patrimonial con su respectiva convención.

Conclusiones determinantes patrimoniales.

- En polígono establecido para el plan parcial Chambacú, Torices (Sector La Unión) no se encuentran bienes de interés cultural del ámbito nacional.
- En polígono establecido para el plan parcial Chambacú, Torices (Sector La Unión) no se encuentran bienes de interés cultural del ámbito distrital.
- En polígono establecido para el plan parcial Chambacú, Torices (Sector La Unión) no hay presencia de sitios arqueológicos según portal información del Instituto Colombiano de Antropología e Historia - ICAHN.
- Se establece en artículo 7 de la Resolución 043 de 1994 el perímetro de la Zona de Protección Ambiental (Z.A.P) de Torices, la cual cubre parte del polígono de intervención. Por lo tanto, se aplican las normas para la periferia histórica descritas en el instrumento en el Capítulo 3 “Normas para la periferia Histórica”
- Se establece en el artículo 69 de la Resolución 043 de 1994 una limitación de altura para la manzana 678 (Zona C del plan parcial) a (4) pisos como máximo.
- Se establece en el artículo 70 de la Resolución 043 de 1994 un aislamiento para manzana 678 (Zona C del plan parcial) con un retiro de 100 metros desde el eje de la avenida Pedro de Heredia al paramento de construcción.
- Los inmuebles catalogados en como “Otras edificaciones de la periferia histórica” según el anexo No 3 de La Resolución 043 de 1994 presentes dentro del plan parcial Chambacú, Torices (Sector La Unión) identificados como: Carrera 13A No 40-49 Referencia catastral: 10202050016000, Carrera 13 A No 42-76 Referencia catastral: 10202300007000, Carrera 13 A No 42-52 Referencia catastral: 10202300005000,



Carrera 13 A No 42-44 Referencia catastral: 10202300004000, Carrera 13 A No 42-34 10202300003000, tienen unos valores patrimoniales al ser ejemplo de arquitectura vernácula y republicana extramuros de la ciudad de Cartagena. Sin embargo, estos inmuebles no cuentan con un régimen especial de protección, ni condiciones de especiales de manejo por no encontrarse declarados o en proceso de declaratoria como bienes de interés cultural.

- Se establece en el artículo 14 de la Resolución 1560 de 2018 PEMP MURCA la delimitación de los sectores y subsectores normativos de la zona de influencia.
- Se establece en el artículo 15 de la Resolución 1560 de 2018 PEMP MURCA los tratamientos urbanísticos y la edificabilidad permitida para el subsector III h denominado “Suelo de propiedad del Distrito” correspondiente a la Zona A del plan parcial, un tratamiento de renovación urbana, una altura máxima de 2 pisos en máximo 8 metros y un índice máximo de ocupación condicionado a la formulación de un instrumento de gestión del suelo asociado al tratamiento urbanístico.
- Se establece en el artículo 15 de la Resolución 1560 de 2018 PEMP MURCA los tratamientos urbanísticos y la edificabilidad permitida para el subsector II b denominado “Mall Plaza” que hace parte de la Zona A del plan parcial un tratamiento de conservación arquitectónica y urbanística y renovación urbana. Además, la altura máxima permitida y el índice máximo de ocupación deberá conservar las mismas condiciones de edificabilidad del desarrollo actual.
- Se establece en el artículo 15 de la Resolución 1560 de 2018 PEMP MURCA los tratamientos urbanísticos y la edificabilidad permitida para el subsector III g denominado “Espíritu del Manglar” correspondiente a la Zona B del plan parcial, un tratamiento con las condiciones homologas a las vigentes hasta que se formule el PEMP del Centro Histórico. Además, no se permite ningún tipo de edificabilidad por lo cual la altura máxima permitida y el índice máximo de ocupación es igual a 0.
- Se establece en el artículo 15 de la Resolución 1560 de 2018 PEMP MURCA los tratamientos urbanísticos y la edificabilidad permitida para el subsector III f denominado “Proyecto Chambacú” correspondiente a la Zona C del plan parcial, un tratamiento con las condiciones homologas a las vigentes hasta que se formule el PEMP del Centro Histórico; una altura máxima de 4 pisos en máximo 14 metros y un índice máximo de ocupación de 0,7.





Normas urbanísticas aplicables.

El plan parcial se legisla al Decreto 0977 de 2001, que establece las normas urbanísticas aplicables en el distrito de Cartagena de Indias, en su suelo urbano, insular y rural. Para su descripción normativa se ubica en las normativas establecidas en la clasificación del suelo del decreto 0977. Para analizar de manera macro es necesario conocer el modelo de ocupación planteado en el decreto vigente e ir en sintonía a la visión de ocupación del territorio.

Modelo de Ocupación del Territorio (MOT):

Se encuentra regulado por los artículos 12,13 y siguientes en el POT vigente, el cual establece “las estrategias para localización y distribución espacial de las actividades, determina las infraestructuras de servicios públicos y equipamientos requeridos para el soporte de las mismas y define las características de los sistemas de comunicación a emplear para lograr la interacción adecuada entre dichas actividades, el desarrollo óptimo de las funciones urbanas y la protección de los recursos naturales y culturales”.

Continúa manifestando que el modelo de ocupación en el territorio tiene como fin complementar la planificación social y económica del distrito con el propósito de establecer lineamientos y crear oportunidades de inversión para la dinamización de la economía, crear nuevos empleos, mejorar la calidad del entorno urbano, y desarrollar estrategias para la integración con la región.

De esa manera, se encuentra que el modelo de ocupación en el territorio se encuentra distribuido por los siguientes elementos básicos:

- a. El Sistema Natural.
- b. Ámbitos Geográficos direccionadores del orden nacional e internacional; y ámbitos que consolidan el POT del orden distrital y regional.
- c. Sistema de Nodos del Distrito: Zona Caribe o Zona Norte; Zona Central; Zona de la Virgen; y Zona Verde o Sur Occidental.

En relación con el Sistema Natural y su pertinencia para la presente propuesta de Plan Parcial, el análisis del componente medioambiental desarrollará a título de determinante del territorio y de normas de superior jerarquía, los lineamientos y acciones de conservación, recuperación y permanencia para los cuerpos de agua de la Laguna del Cabrero, el Canal Juan Angola, la Laguna de Chambacú; el subsistema de manglares y los impactos por ser colindante al Cerro de la Popa.

En relación con Sistema de Nodos del POT vigente, se establece la necesidad de fortalecer las 4 zonas urbanas (punto c), mediante la creación de capacidades para impulsar actividades propias y la prestación de servicios en su área de influencia. De esa manera,

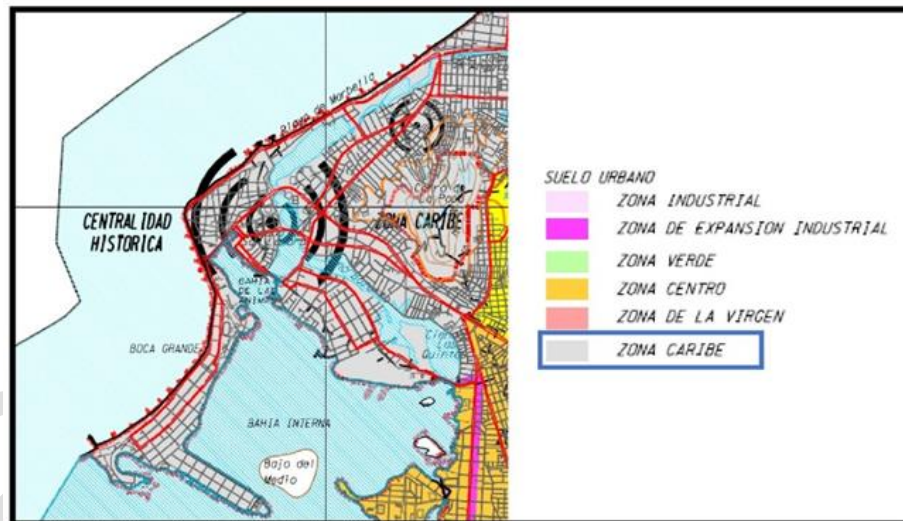


para el estudio urbano del área bruta de planificación, encontramos en que el Plan Parcial se encuentra localizado en la zona Caribe o Zona Norte:

“Se trata de la Ciudad Histórica y Cultural, que se desarrolla en el territorio insular de la ciudad. Conformado por el Mar Caribe, la Bahía de Cartagena y el sistema de caños, lagunas y ciénagas. Tiene su origen en la ciudad fundacional que alberga el mayor porcentaje del patrimonio inmueble del Distrito y constituye la centralidad primaria de la ciudad. Se identifica por las actividades comerciales, turísticas y portuarias. Forma parte de ella el sistema orográfico del Cerro de la Popa”.

En relación con el crecimiento de la ciudad esperado por el Plan de Ordenamiento Vigente, se encuentra relevante para el presente Plan Parcial las siguientes expectativas:

- “Atender el crecimiento poblacional a lo largo de sus áreas urbanizables;
- **atender la necesidad de reubicación de hogares localizados en zonas identificadas con fenómenos que puedan ocasionar amenazas naturales y/o riesgos tecnológicos;**
- Fomentar la ocupación residencial de la zona histórica sin que se pierda la posibilidad de albergar actividades comerciales y complementarias;
- incentivar el desarrollo de los sectores primarios y la integración regional, mediante el fortalecimiento de la Zona Caribe”.



Así mismo, de acuerdo con el artículo 16 del POT, se encuentra que la Zona Norte o Caribe es considerada la Centralidad Primaria, la cual tiene como epicentro a la Ciudad Fundacional, entre los cuales se encuentra incluido el barrio Chambacú, El Espinal, el Castillo de San Felipe y su entorno. Como consecuencia, el POT establece que esta centralidad debe fortalecerse principalmente como un elemento lúdico y cultural para sus ciudadanos y visitantes, seguido por la función de descentralizar la presencia estatal en las otras zonas del MOT.



Clasificación del suelo.

De acuerdo con el Plano de Formulación General 5/5 y regulado por el artículo 50 del acto administrativo del 2001, el área de planificación se encuentra clasificada en el suelo urbano distrital, que por definición son los suelos “de la ciudad construida que cuentan actualmente con infraestructura vial y redes primarias de servicios públicos domiciliarios, se incluyen en esta categoría las zonas con procesos de urbanización incompletos. Esto, de acuerdo con el perímetro sanitario determinado”.

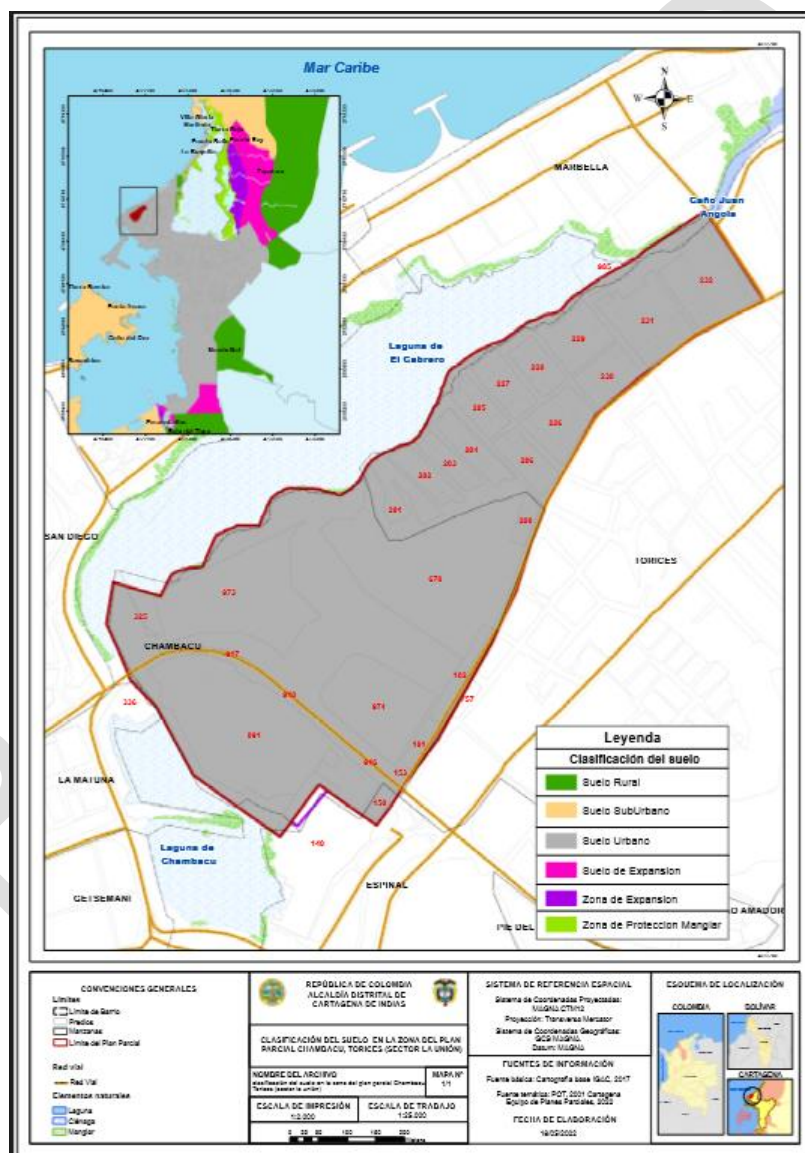


Ilustración 27 Clasificación del suelo del plan parcial

Fuente: Equipo planes parciales 2022



Tratamiento de Renovación Urbana.

Como primera medida y en línea con la pertinencia del instrumento de planificación intermedia propuesto, el artículo 190 del POT, la norma vigente desde el 2001 establece la posibilidad para que el Tratamiento de Renovación Urbana se desarrolle mediante planes parciales. Seguidamente, se encuentra que regulado por el Capítulo V, Subcapítulo II, los artículos 187, 188, 189, 190, el contenido general y las normas estructurales del Decreto Distrital 0977 del 2001, el Tratamiento de Renovación Urbana se define en su norma territorial así:

“...para las áreas urbanas desarrolladas que por sus atributos y potencialidad deben ser sujeto de acciones orientadas a una transformación que privilegia el espacio público y la imagen urbana de la ciudad. Permite actuaciones en las que puede haber cambios de uso y de intensidad, optimización de servicios públicos y complementación del espacio público. Se permite la modificación de la trama urbana excepto en el área con tratamiento de renovación urbana de los Barrios Bocagrande y El Espinal”.

Por otro lado, se encuentra que, para el ámbito de aplicación de este Tratamiento, está contenida la Zona Caribe del Modelo de Ocupación en el Territorio (MOT), dentro del cual está incorporado el barrio Torices, que aporta al área de planificación XXXX metros cuadrados, compuestos por una porción de su Sector Central, y los sectores la Unión y Papayal en su totalidad.

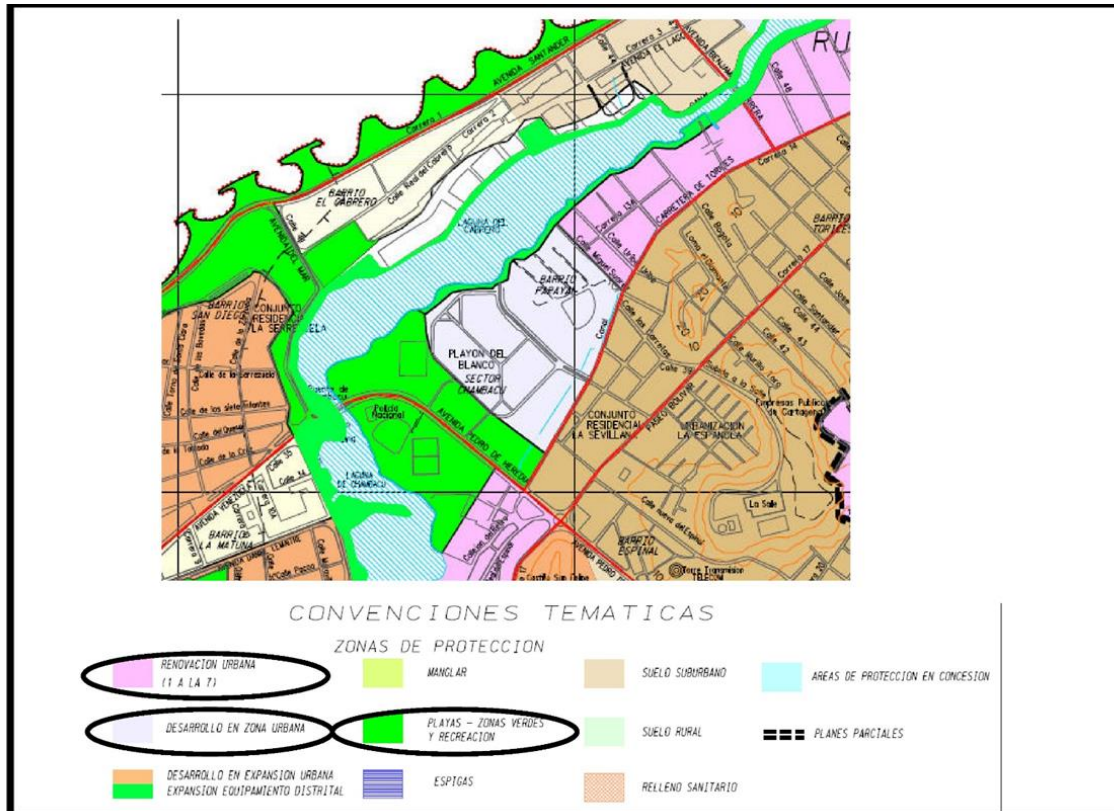
Así mismo, es clave relacionar las modalidades mediante el decreto cabe invocar las definiciones del artículo 2.2.1.1. del Decreto 1077 del 2015, en virtud con las metodologías que permiten el desarrollo del Tratamiento en cuestión:

- Tratamiento de Renovación Urbana por modalidad de reactivación.
- Tratamiento de Renovación Urbana por modalidad de redesarrollo.
- Tratamiento de Renovación Urbana por modalidad de revitalización.

Dado que las modalidades para el desarrollo del tratamiento de renovación establecidas en la norma nacional son posteriores a la expedición de la norma urbana local, es clave mencionar que el diagnóstico para este instrumento de planificación intermedia encuentra la necesidad de reconfigurar la estructura del espacio público, dada su subutilización actual, de la cual ha sufrido el desarrollo informal de viviendas, comercio de pequeña escala y actividades que denotan obsolescencia de las funciones urbanas sociales y económicas.

Derivado del análisis interdisciplinar y como se verá más adelante en el análisis económico urbano, es evidente la necesidad de proponer un instrumento de planificación intermedia que reestructure la trama urbana, la estructura del espacio y los bienes públicos y las áreas privadas, con el propósito de desarrollar nuevas funciones sociales, ambientales y

económicas que frenen la subutilización de suelo estratégico para la ciudad y la región, promoviendo el desarrollo formal del territorio y corrigiendo el deterioro evidente en el diagnóstico del presente Documento Técnico de Soporte.



En ese sentido, para del sector La Unión y central en las manzanas 205, 206, 227,226,228,230,229,231 hasta la 232 que colinda con el puente de la calle 47 que divide este sector con el barrio canapote, según lo establece el decreto 0977 area de Renovación Urbana en el sector la unión donde se concentra la mayor área densificación poblacional, edificabilidad y ocupación activo del suelo . Para ello se ajusta a las realidades y a los lineamientos urbanísticos del tratamiento de renovación la modalidad de redesarrollo que esta enmarcada en generar sobre el territorio la “reestructuración urbana debido a las necesidades presentes en el territorio para mejorar las condiciones ambientales, sociales o urbanas, siempre garantizando el bienestar de la comunidad presente en la zona a redesarrollar”

En las especificaciones del decreto, el barrio Torices no están dentro de las restricciones del plano PFU 2/5 para que establece que solo los barrios Bocagrande y El Espinal no pueden ejecutarse planes parciales de Redesarrollo. Textualmente el artículo 187 del P.O.T 2001lo siguiente de la siguiente manera: “para las áreas urbanas desarrolladas que por sus





atributos y potencialidad deben ser sujeto de acciones orientadas a una transformación que privilegia el espacio público y la imagen urbana de la ciudad. Permite actuaciones en las que puede haber cambios de uso y de intensidad, optimización de servicios públicos y complementación del espacio público. Se permite la modificación de la trama urbana excepto en el área con tratamiento de renovación urbana de los Barrios Bocagrande y El Espinal.”

Tratamiento de Desarrollo

En el Decreto 0977 de 2001 referente al El Plan de Ordenamiento Territorial de Cartagena define en su artículo 202 y 204 el Tratamiento de Desarrollo así:

“ARTICULO 202: El tratamiento de desarrollo está destinado a orientar la incorporación al proceso urbano, de aquellas áreas sin desarrollar dentro del suelo urbano, de expansión urbana y suburbano, de acuerdo con el modelo de territorio adoptado por el presente plan. El tratamiento de desarrollo está condicionado al saneamiento básico, en especial a la dotación de los servicios de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial, por lo cual requiere dos niveles de manejo: Desarrollo en Suelo Urbano y Desarrollo en Suelo de Expansión.

ARTICULO 204: APLICACIÓN. El tratamiento de Desarrollo es aplicable a los terrenos sin urbanizar y sin construir dentro del perímetro urbano. Se aplica además en el área denominada Triángulo de Desarrollo Social, como estrategia para atender la demanda cuantitativa de vivienda de interés social en el corto y mediano plazo.”

Zona Verde

Dentro del artículo 22 del Capítulo II del “Sistema de las áreas de protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticos del distrito y sus medidas de manejo” el plan parcial Chambacú entra dentro del conjunto de zonas que el Distrito adopta para su protección y defensa, en el marco de las normas ambientales de orden nacional y regional, y que conforman parte del sistema de Espacio Público de la ciudad. Artículo 25 identificaciones de áreas de protección en el numeral 10. Zonas de Manglar en las que se encuentra Chambacú y Torices. Seguido en el Artículo 26 las normas aplicables a las áreas de protección restringen el uso y desarrollo de actividades de tipo productivo y a procesos de ubicación de actividad residencial.





Caracterización por tratamientos

Según los datos del IGAC Bolívar, los tratamientos urbanísticos del área bruta del proyecto de plan parcial, se distribuyen de la siguiente manera. Por el lado del Proyecto Integrado de Chambacú, el 53% es suelo con tratamiento de Desarrollo, el 10,3% es para el tratamiento de Renovación Urbana. Y como suelo en Zona Cerde/Protección el 36,2% En cuanto al barrio Torices, se encuentra que el 70% del área de suelo tiene tratamiento de Renovación Urbana.

| BARRIO | CHAMBACU | TORICES |
|----------------------------|----------|---------|
| AREA PROTECCION ZONA VERDE | 36,2% | 0,0% |
| DESARROLLO | 53,4% | 2,4% |
| RENOVACION URBANA | 10,3% | 27,8% |

Tabla 4 Caracterización por tratamientos
Fuente: IGAC 2019.

Actividades y usos del suelo.

Dentro de las disposiciones establecidas en el Decreto 0977 de 2001, en el artículo 208, se clasifica los usos del suelo que para el caso de Chambacú y Torices – La Unión, donde se establecen dos tipos de actividades 1. Mixto 2. 2. Residencial tipo A, y 3. Zona verde. Ver ilustración 57 se establecen en el siguiente porcentaje por barrio:

| BARRIO | CHAMBACU | TORICES |
|--------------------------|----------|---------|
| Institucional 3 | 0,0% | 0,1% |
| Mixto 2 | 58,6% | 12,6% |
| Residencial Tipo A | 0,0% | 33,6% |
| Zona Verde | 41,4% | 1,4% |
| Zona Verde De Protección | 0,0% | 0,1% |

Tabla 5 Caracterización predial por usos
Fuente: IGAC 2019.



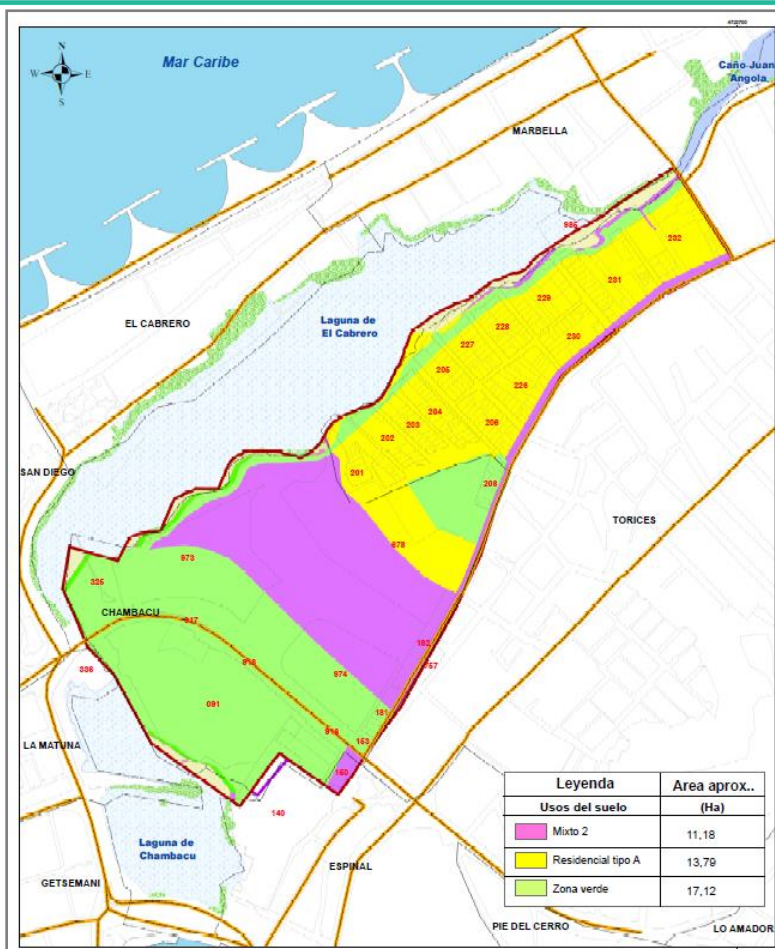


Ilustración 28 Uso del Suelo en la zona del plan parcial Chambacú – La Unión (Torices).
Fuente: Propia – Equipo SDP - POT 2021. Escala 1: 25.000

Para la actividad actividad residencial Tipo A: Los usos permitidos son vivienda unifamiliar y bifamiliar, con usos compatibles: comercio 1 e industrial 1. Sus usos complementarios Institucional 1 y 2 portuario 1. Con usos restringidos: Comercial 2 Locales destinados al suministro de servicios y artículos para el uso principal de la zona y que se agrupan en áreas especialmente determinadas, esta restricción se pueden desarrollar solo con estudios de impacto urbanísticos. Y con usos prohibidos: Comercio 3 y 4 – Industrial 2 y 3 –Turístico – Portuario 2, 3 y 4 – Institucional 3 y 4

Para la actividad residencial mixta 2 : Los usos permitidos son institucional 3 y comercial 2, con usos compatibles: Comercial 1 –Industrial 1 – Portuario 1 y 2-Institucional 1 y 2 – turístico – residencial. Sus usos complementarios son Institucional 3 – portuario 4. Con usos restringidos: Comercial 3 e Institucional 4. esta restricción se pueden desarrollar solo con estudios de impacto urbanísticos. Y con usos prohibidos Industrial 2 y 3- Portuario 3 – Comercial 4

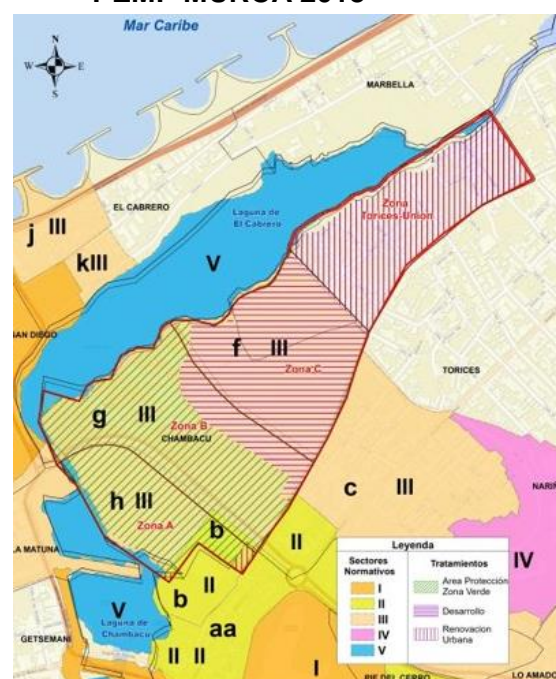
Cotejo normas urbanísticas aplicables P.O.T 2001 y PEMP MURCA 2018

Para las recomendaciones y conclusiones de las determinantes de normas urbanísticas aplicables hay que establecer que la norma vigente patrimonial PEMP MURCA 2018 por orden de jerarquía sobreponen algunos de los tratamientos establecidos por P.O.T 2001. Por consiguientes se deben cumplir con las alturas y especificaciones de edificabilidad e índice de ocupación. A continuación se realiza una comparación por zonas y sub zonas donde se establecerán las contraposiciones de cada una de las normas, para concluir con las determinantes normativas aplicables.

Decreto 0977 P.O.T. 2001



PEMP MURCA 2018





Ambas normas coinciden en la delimitación de las tres (3) zonas que conforman al barrio Chambacú, pero con diferentes nombres. Zona A es igual al sub sector h III, Zona B es igual al sub sector g III, Zona C es igual al Sub sector f III. Acorde a lo anterior se relacionan por zonas o sub sectores el cotejo de las normas.

Zona A (P.O.T. 2001) o Sub Sector – h III y b II (PEMP MURCA 2018)

1. Acoge la zonificación de sub zonas del Proyecto Integrado de Chambacú (A, B y C)- D 0977- 2001 y las nombra (h III, g III, f III) respectivamente para establecer *Tratamiento Urbanístico, Edificabilidad: Altura Máxima e Índice Máximo de Ocupación* adoptado en 2018.
2. En la zona A – hIII y b II – Establece que el tratamiento de renovación urbana – da viabilidad a construcciones con altura de 2 pisos (8mt) con vocación a la generación de actividades deportivas y recreativas igual que P.O.T 2001- Sin embargo (P.O.T Su tratamiento es de Zona verde – PEMP MURCA - Renovación Urbana).
3. Zona A de P.O.T contiene dos sectores PEMP MURCA establecidos en la resolución 1560 hIII y b. (Actualmente donde se ubica el C.C. Mall Plaza (Barrio el espinal)

Zona B (P.O.T. 2001) o Sub Sector g III (PEMP MURCA 2018)

1. En la zona B o Sub sector g III – PEMP MURCA No permite edificabilidad y tampoco no establece Tratamiento urbanístico para esta zona – Potestad PEMP CH.
2. Sin embargo en sintonía con lo anterior la zona B o Sub sector g III, acoge la zonificación del tratamientos de desarrollo establecidos por el POT actualmente donde están los parqueaderos públicos del Distrito.

Zona C (P.O.T. 2001) o Sub Sector f III (PEMP MURCA 2018)

1. Se encuentran como actividades principales residencial y mixta 2, para la actividad residencial, su uso principal es residencial Tipo A (Ver cuadro normativo decreto 0977) y para la actividad mixta 2 sus usos principales son Comercial 2 e institucional 3, estas actividades y usos con el tratamiento de desarrollo en el marco del P.O.T vigente 0977 tiene una alteración en la altura permitida que





permitiría este tratamiento y que en PEMP MURCA la establece en 2018 hasta 4 pisos en 14 metros. Con un índice de ocupación de 0.7

2. En esta misma Zona o Subsector – se unen dos barrios Chambacú y Torices con su sector El Papayal.

Conclusiones componente urbanístico

En el marco del desarrollo de determinantes se determina lo siguiente:

- 1- Se debe dar jerarquía normativa en tratamientos, índices y vocación de usos a la norma PEMP MURCA, principalmente en la zona o sub zonas del área comprendido de Chambacú y las manzanas del barrio Torices (Sector Papayal) enmarcadas en el polígono normativo de esta misma norma.
- 2- La porción del área que corresponde al barrio Torices alberga dos tratamientos urbanísticos, a gran escala el tratamiento de renovación urbana y en una pequeña porción en el sector papayal entra dentro del cono de área de influencia en la restricción aplicadas a la zona C, con tratamiento de desarrollo, pero con la restricción de la norma PEMP MURCA que establece cuantos pisos se pueden edificar.
- 3- Se debe incluir la aplicación del tratamiento de renovación urbana a la Zona A manteniendo de igual forma dos tipos de tratamientos urbanos plenamente definidos dentro del POT vigente 2001,
- 4- De la determinante anterior se desprende que el área comprendida en el decreto 0977 zona verde/protección se reconfigura como suelo zona verde y con normativa PEMP pasa a área con tratamiento de renovación.
- 5- Existió un proyecto urbanístico previo ya caducado con el nombre de “Proyecto Integrado de Chambacú” que se integró al P.OT. 2001 con índices y condicionantes urbanística que deroga PEMP MURCA en los sub sectores g III, h III y f III.
- 6- Se debe establecer para el planteamiento urbanístico en la zona enmarcada en el barrio Torices las alturas para uso residencial cobijando el aprovechamiento de Re densificación en altura sin alterar las conexiones visuales entre el cerro de la popa y el borde terrestre limitado por el Mar Caribe.



Estructura Socioeconómica

A continuación, se analizan las condiciones socio económicas de la ciudad en su conjunto, en lo que se refiere a la evolución de la población en el mediano plazo, la reducción de los niveles de pobreza de la ciudad y el crecimiento económico experimentado durante la última década. Seguido, se realiza un análisis económico de la Unidad Comunera de Gobierno # 2, en cuanto a su población y oferta de los servicios que garantizan el Derecho a la Ciudad. Seguidamente, se caracteriza a los hogares que han atendido su necesidad de vivienda de manera informal y espontánea, más específicamente a las viviendas localizadas en condición de riesgo y en activos medioambientales estratégicos de la Ciudad. Por último, se hará énfasis en las características empresariales que tienen influencia en el área objeto de estudio y la colindancia con el Centro de Comercio y Servicios de la Ciudad.

Indicadores generales de ciudad

Pobreza en Cartagena

Durante la última década tanto el país y como el departamento de Bolívar lograron disminuir la pobreza, a pesar del leve repunte en los indicadores de Pobreza Monetaria del año 2018 y el retorno a niveles históricos producto de las políticas de aislamiento preventivo mundial derivadas del COVID-19.

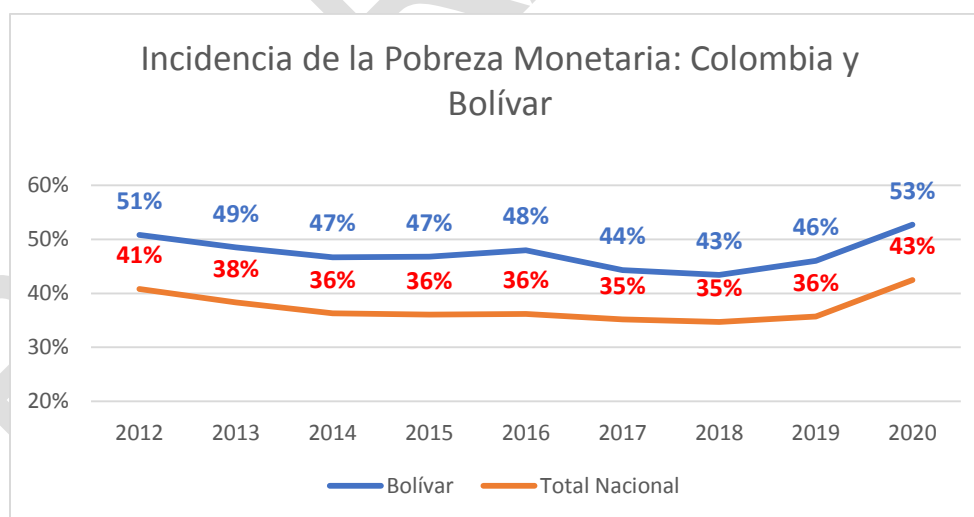


Ilustración 29 Incidencia de la pobreza monetaria: Colombia y Bolívar

Fuente: Elaboración SDP (2022), con base en los datos DANE IM (2018).



Crecimiento poblacional

Por su lado, para el periodo comprendido entre el año 2018 y 2036 se espera un crecimiento promedio de la población del 1% y que en la Unidad Comunera de Gobierno número 2 se asiente el 5% de la población total de la Ciudad, ocupando en términos de distribución poblacional el puesto número 11, de las 17 Unidades Comuneras de Gobierno de Cartagena.

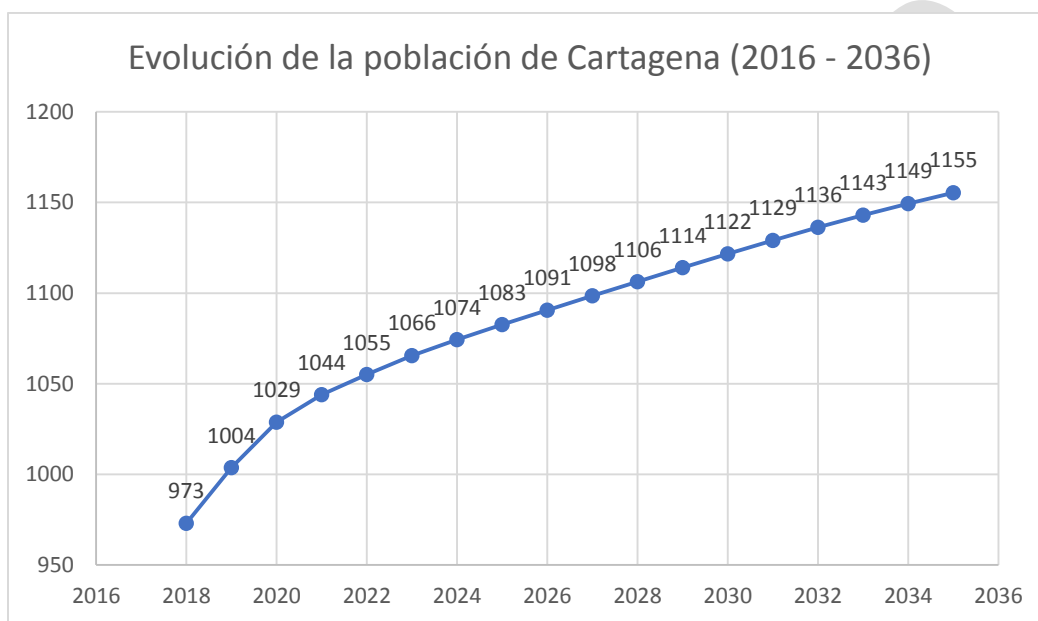


Ilustración 30 Evolución de la población de Cartagena (2016-2036)

Fuente: Elaboración SDP (2022), con base en los datos DANE del CNPV (2018).

3.9.1.3 Unidad Comunera de Gobierno

El área objeto de análisis hace parte de la Localidad Histórica de Cartagena, que se distribuye en las Unidades Comuneras de Gobierno 1, 2, 3, 8, 9, 10 y 20, en la cual habitan 287.286 personas en una extensión de 2.596 hectáreas. Mas específicamente, el área bruta del proyecto de plan parcial se localiza en los barrios Chambacú y Torices, los cuales hacen parte de la UGC 1 y 2, respectivamente. Por un lado, el barrio Chambacú es el menos denso de la UGC 1, dada su condición de suelo urbanizable no urbanizado, mientras en el barrio Torices, se concentra a la razón de 165 habitantes por hectárea, inferior al promedio de la UGC2 que son 219 habitantes por hectárea, y también inferior a la concentración poblacional de la ciudad en su conjunto.





Por otro lado, se observa que para el año 2022, la UGC 2 es la segunda más grande de la Localidad Histórica y Caribe Norte, aportando el 18% de la población y solo superada en tamaño poblacional por la UGC 8.

| Localidad Histórica | | | | | |
|---------------------|------------|---------|---------|------------------|-----------------|
| UCG | Habitantes | Mujeres | Hombres | Área (hectáreas) | Habitantes/Área |
| 1 | 39711 | 21964 | 17747 | 739,59 | 53,69326248 |
| 2 | 51284 | 26624 | 24660 | 365,08 | 140,4733209 |
| 3 | 32833 | 17170 | 15663 | 182,02 | 180,3812768 |
| 8 | 53574 | 28466 | 25108 | 268,96 | 199,1894706 |
| 9 | 38946 | 20700 | 18246 | 239,85 | 162,3764853 |
| 10 | 44051 | 23188 | 20863 | 417,7 | 105,4608571 |
| 20 | 26887 | 13670 | 13217 | 383,34 | 70,1387802 |
| Total general | 287286 | 151782 | 135504 | 2596,54 | |

Tabla 6 CNPV del DANE 2018 – UCG-02

Fuente: Elaboración SDP (2022), con base en los datos DANE del CNPV (2018).

Según los datos del CNPV del DANE 2018, en la Unidad Comunera de Gobierno 2 habitan 51.284 personas, lo cual se traduce en el 15% de la población de la Localidad 1 y el 6% del total de la ciudad.

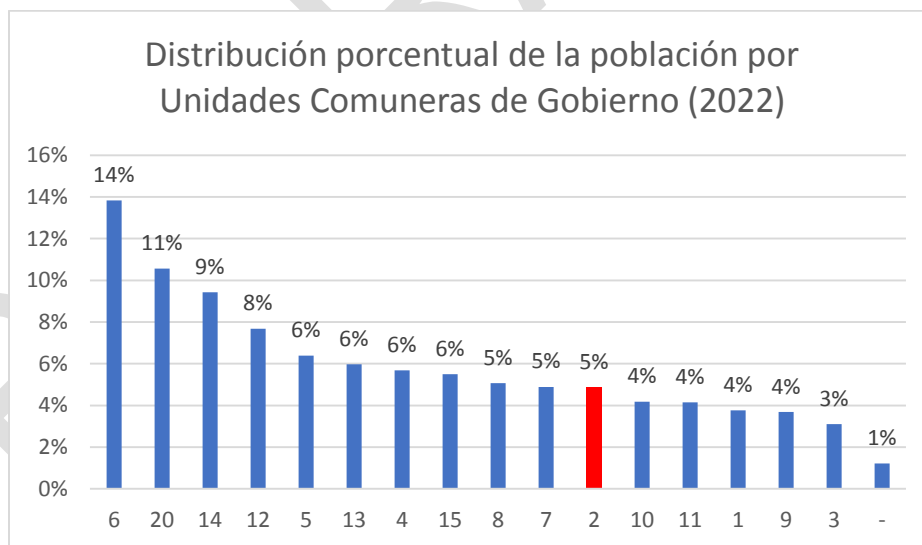


Ilustración 31 Distribución porcentual de la población por UCG 2022

Fuente: Elaboración SDP (2022), con base en los datos DANE del CNPV (2018).





| UGC | Población | % |
|-----|-----------|-------|
| 8 | 53574 | 18,6% |
| 2 | 51284 | 17,9% |
| 10 | 44051 | 15,3% |
| 1 | 39711 | 13,8% |
| 9 | 38946 | 13,6% |
| 3 | 32833 | 11,4% |
| 20 | 26887 | 9,4% |

Tabla 7 CNPV del DANE 2018 – UCG

Fuente: Elaboración SDP (2022), con base en los datos DANE del CNPV (2018).

Adicionalmente, se espera que en lapso comprendido entre el año 2018 y el 2024, la población de la UGC 2 pase de tener 44.000 habitantes a 52.000, lo cual se traduce en un aumento absoluto de la población de 7.156 habitantes, sin contar los nuevos usuarios y hogares que atraerá el desarrollo del proyecto del plan parcial a proponer.

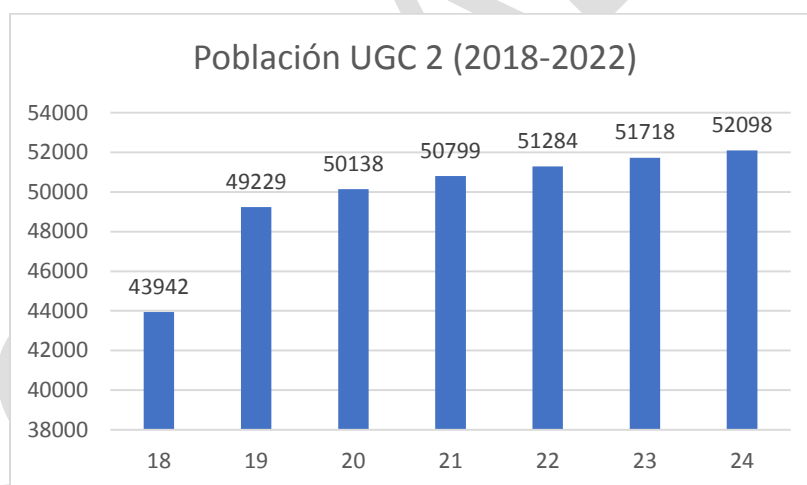


Ilustración 32 Población UCG-2

Fuente: Elaboración SDP (2022), con base en los datos DANE del CNPV (2018).

En términos de distribución porcentual por género de la población, el 52% de los habitantes son mujeres, mientras el 48% son hombres, aunque como se mostrará más adelante, la distribución por género de las jefaturas del hogar tiene diferencias significativas cuando se tratan de hogares que sufren las consecuencias del déficit habitacional.



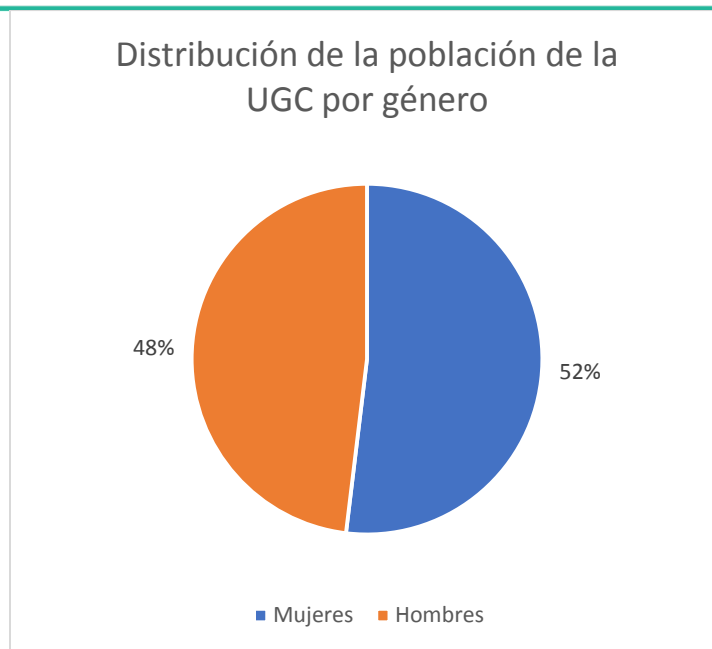
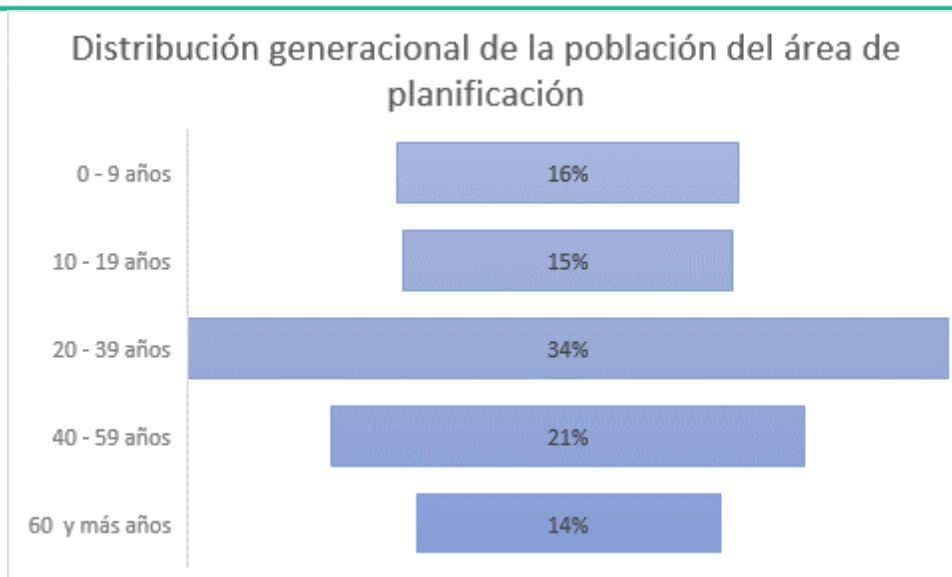


Ilustración 33 Distribución de la población de la UGC-2 por género

Fuente: Elaboración SDP (2022), con base en los datos DANE del CNPV (2018).

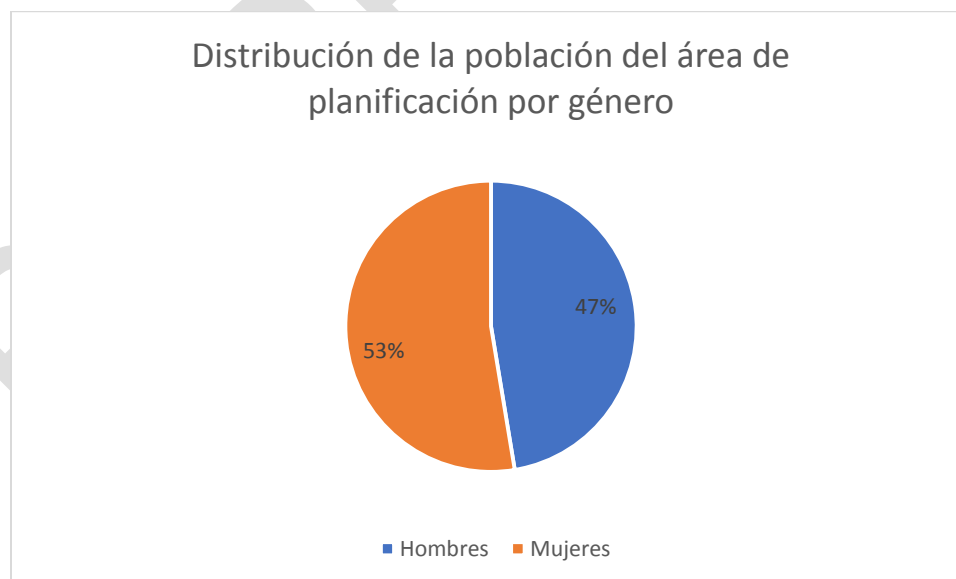
3.9.1.4 Viviendas y habitantes del área de planificación.

Según los datos del Censo Nacional de Población y Vivienda del DANE del año 2018, para las 29,4 hectáreas del proyecto de instrumento de planificación intermedia, se observa la residencia de un total de 2106 personas, las cuales conforman un total de 668 hogares y habitan un número de 734 viviendas. De la misma manera, se encuentra que en terminos generacionales, la población es principalmente joven, reportando que el 34% de las personas se encuentran en el rango de edad entre los 20 y 39 años, según muestra la grafica a continuación.



Fuente: Elaboración SDP (2022), con base en los datos DANE del CNPV (2018).

En ese orden, al observar la distribución por género de la población, se encuentra predominancia femenina en el área objeto de estudio, resultando que el 53% de los habitantes son mujeres, mientras el 47% se identifican como hombres.

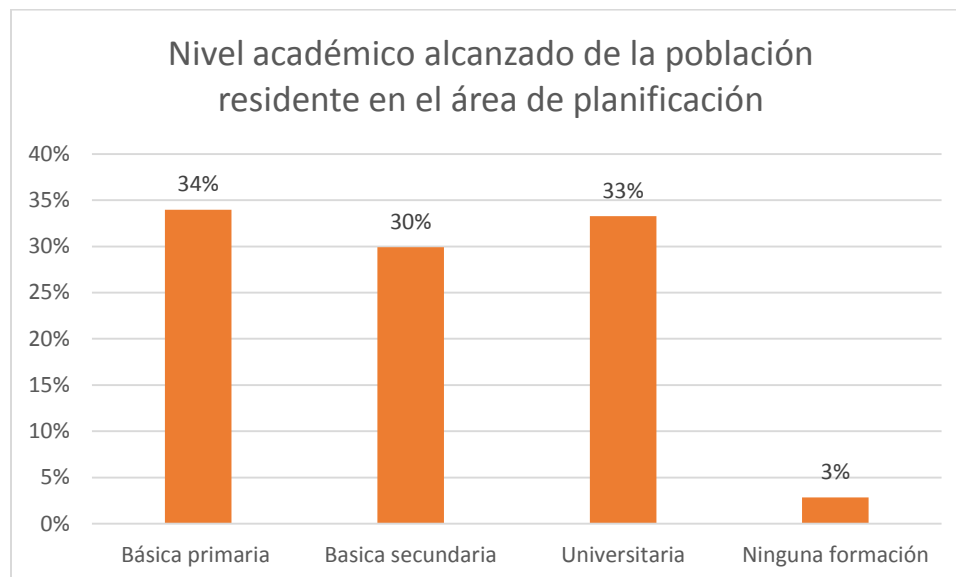


Fuente: Elaboración SDP (2022), con base en los datos DANE del CNPV (2018).





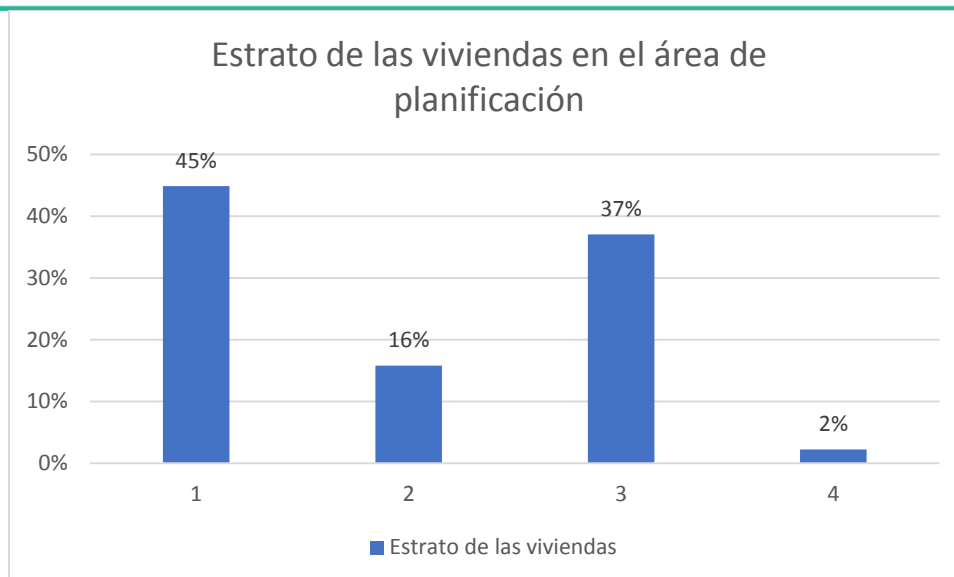
Frente a las posibilidades de acceso a la educación formal de sus habitantes, se encuentra un alto grado de heterogenidad, dado que el 34% cuenta con título de primaria, el 30% de secundaria y el 33% con algún tipo de formación universitaria.



Fuente: Elaboración SDP (2022), con base en los datos DANE del CNPV (2018).

Por otro lado, se encuentra que de las 734 viviendas identificadas según la base de datos del CNPV del DANE, la distribución de la estratificación del área objeto de análisis se distribuye según la gráfica a continuación, reportando que el 45% de las unidades residenciales se clasifican con el estrato 1, el 16% con estrato 2, el 37% con estrato 3 y solamente el 4% con estrato 4.





Fuente: Elaboración SDP (2022), con base en los datos DANE del CNPV (2018).

Frente a la conexión de servicios públicos domiciliarios, se evidencia que el 96% de las viviendas censadas por el DANE reportan conexión a la red de acueducto, valor superior al conjunto de la ciudad que asciende al 94%. Por su lado, frente a la energía eléctrica, se observa que la cobertura de energía es del 98%

Tabla número: Disponibilidad de los servicios de acueducto y energía.

| Servicio público domiciliario | Cuenta con el servicio | No cuenta con el servicio |
|-------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Acueducto | 96% | 4% |
| Energía | 98% | 2% |

Fuente: Elaboración SDP (2022), con base en los datos DANE del CNPV (2018).

En línea con la metodología DANE, el déficit habitacional “permite identificar los hogares que habitan en viviendas con deficiencias y que necesitan ser reemplazadas o intervenidas para garantizar las condiciones para ser habitadas”. Da tal manera, con base a la información tomada del CNPV de 2018 se logró identificar los hogares que tienen dicha condición, por lo que en la siguiente gráfica se evidencian la cantidad de hogares por manzana en el área delimitada para el proyecto de plan parcial objeto de este análisis. Adicionalmente, en los términos de la siguiente tabla, se encuentra que el 37% de las viviendas sufren el déficit habitacional, que se distribuye en Cualitativo para el 26% de los casos y Cuantitativo para el 11% de las viviendas.



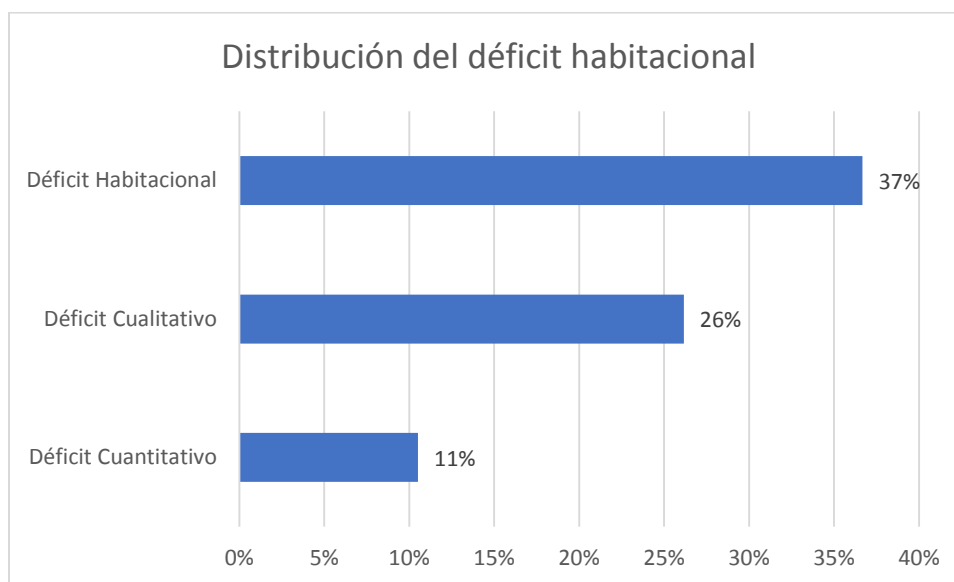


Ilustración 34 Distribución del déficit habitacional

Fuente: Elaboración SDP (2022), con base en los datos DANE del CNPV (2018).

3.9.2 Caracterización sociodemográfica de la población localizada en zonas estratégicas medioambientales y en condición de riesgo

En cuanto al área específica de planificación referida al proyecto del Plan Parcial, se encuentra que la población censada y proyectada al año 2022 no supera los 2100 habitantes. A pesar de contar con los datos del CNPV del DANE, se evidencia que en las bases de datos nacionales no se encuentra incluida la población que reside en asentamientos de origen espontáneo y localizado en activos medioambientales estratégicos. De lo anterior surge la necesidad de acudir a las bases de datos de la Oficina Asesora para la Gestión del Riesgo y Desastres (OAGRD), que para el año 2021, derivado de la gestión administrativa para conocer los afectados por el Huracán IOTA, censó la población localizada en zonas de alto riesgo por inundación y asentados en terrenos de faja paralela y áreas de conservación aferente de los diferentes cuerpos de agua del Sistema de Canales y Lagunas de la Ciudad. A continuación, se muestran los resultados derivados de la caracterización de la población asentada en la inmediación del Canal Juan Angola del sector La Unión del Barrio Torices y en la La Pesebrera del tradicional Barrio Chambacú, como un resultado complementario para la caracterización poblacional del área objeto de estudio y análisis para el proyecto de Plan Parcial aquí propuesto.

En la primera parte de este capítulo se hará una caracterización socio económica de la jefatura del hogar en cuanto a su nivel educativo, ingresos semanales por hogar y



composición de la jefatura por género. Seguidamente, se revisarán las condiciones físicas que garantizan o no la dignidad de la unidad residencial y finalmente, se revisará el modo de transporte utilizado por estas familias en términos de accesibilidad y movilidad.

3.9.3 Caracterización socioeconómica de los hogares

Sumando los asentamientos informales de La Pesebrera en Chambacú y en el sector La Unión del barrio Torices, se evidencia la existencia de 408 viviendas, en la cual residen 508 hogares, que suman un total de 1468 personas y un promedio de 3.6 habitantes por unidad de vivienda. En términos de dimensión y de impacto al proceso de planificación objeto de este estudio, se encuentra un total de 275 viviendas en el sector La Union y 133 viviendas en el sector de La Pesebrera del barrio Chambacú, distribuidos según la grafica que aparece a continuación:

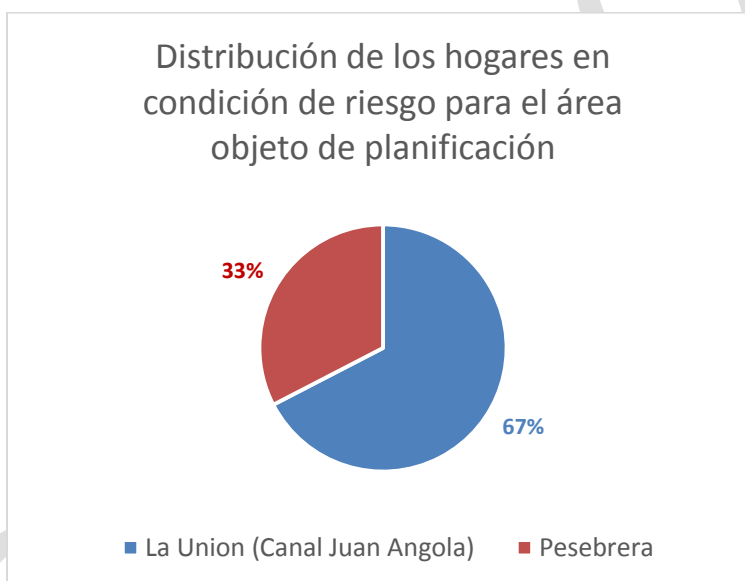


Ilustración 35 Distribución de los hogares en condición de riesgo

Fuente: Elaboración SDP (2022), según los datos de OAGR (2021).

Frente a la permanencia de los hogares en sus viviendas y el momento en el cual los habitantes residen en los sectores objeto de análisis, se evidencia que para el caso del sector de la Unión el 75% de las jefaturas manifiestan que su tiempo de localización es superior a 5 años, mientras que para el caso de La Pesebrera el quinquenio no supera el 56% de los hogares censados.



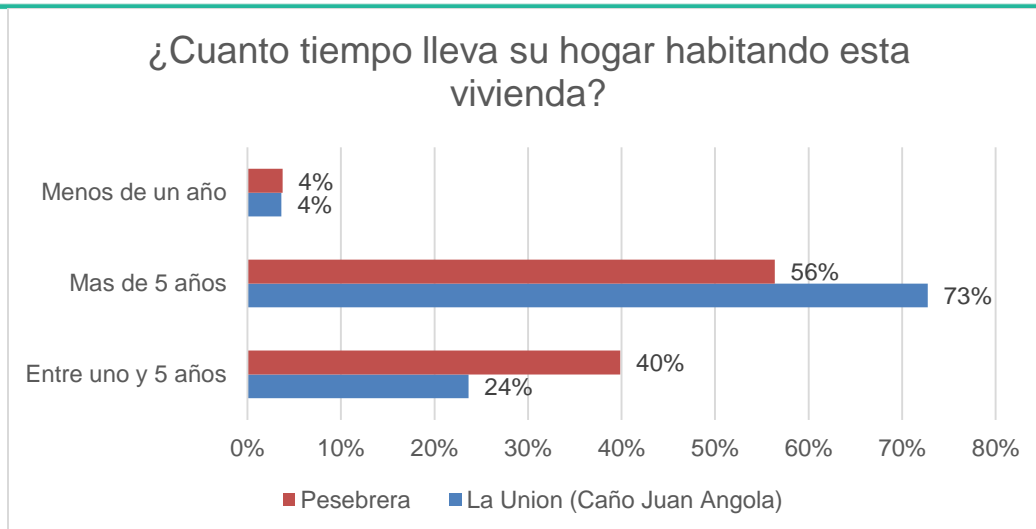


Ilustración 36 Tiempo de la vivienda - Encuesta realizada por la OAGRД (2021)

Fuente: Elaboración SDP (2022), según los datos de OAGRД (2021).

En cuanto a la densidad habitacional de las viviendas, se evidencia la existencia promedio de un hogar por vivienda, proporción que asciende al 90% para el caso de La Presebrera y el 80% en el sector La Unión de Torices.

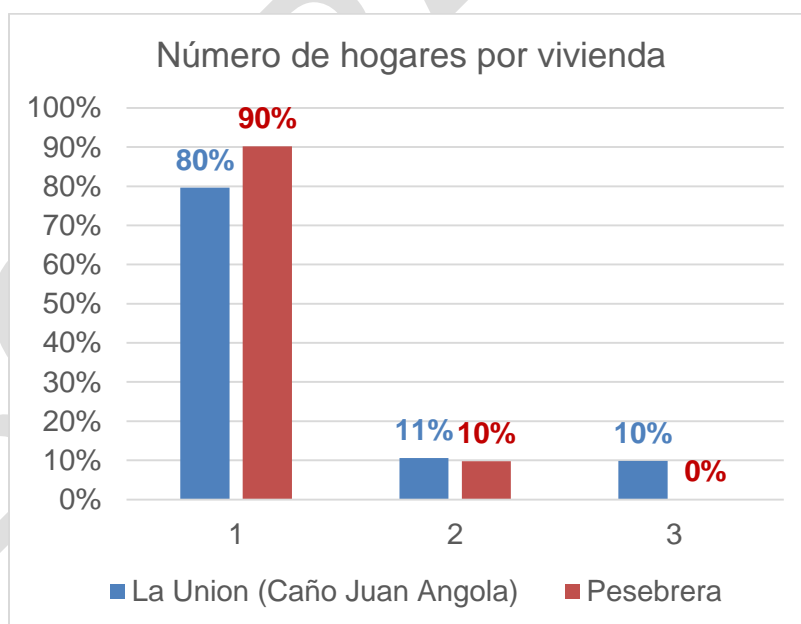


Ilustración 37 Hogares por Vivienda - Encuesta realizada por la OAGRД (2021)

Fuente: Elaboración SDP (2022), según los datos de OAGRД (2021).

Es relevante señalar que el área objeto de estudio cuenta con una predominancia femenina en cuanto a la jefatura del hogar, lo cual pone en evidencia la necesidad de atender la





vulnerabilidad de estos hogares mediante políticas sociales, económicas y de vivienda con enfoque de género.

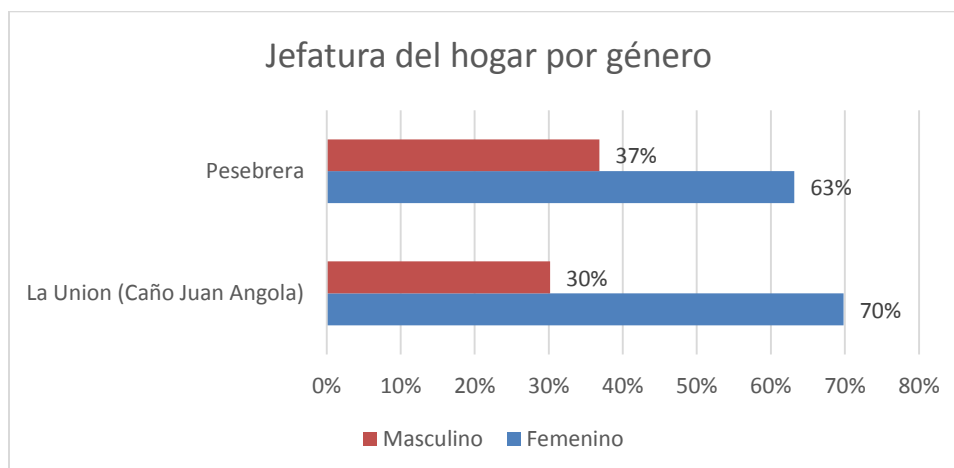


Ilustración 38 Jefatura Hogar - Encuesta realizada por la OAGRD (2021)

Fuente: Elaboración SDP (2022), según los datos de OAGRD (2021).

Frente a las características socioeconómicas de la jefatura del hogar, se encuentra que aproximadamente el 40% no cuenta con ningún nivel de estudio básico, seguido de los bachilleres, con un 33% para el caso de La Pesebrera y un 40% para el caso del sector La Unión. En menor grado, se encuentran los responsables del hogar que cuentan con formación técnica o tecnológica, con un 8% para el caso de La Pesebrera y un 6% para las jefaturas del sector La Unión.

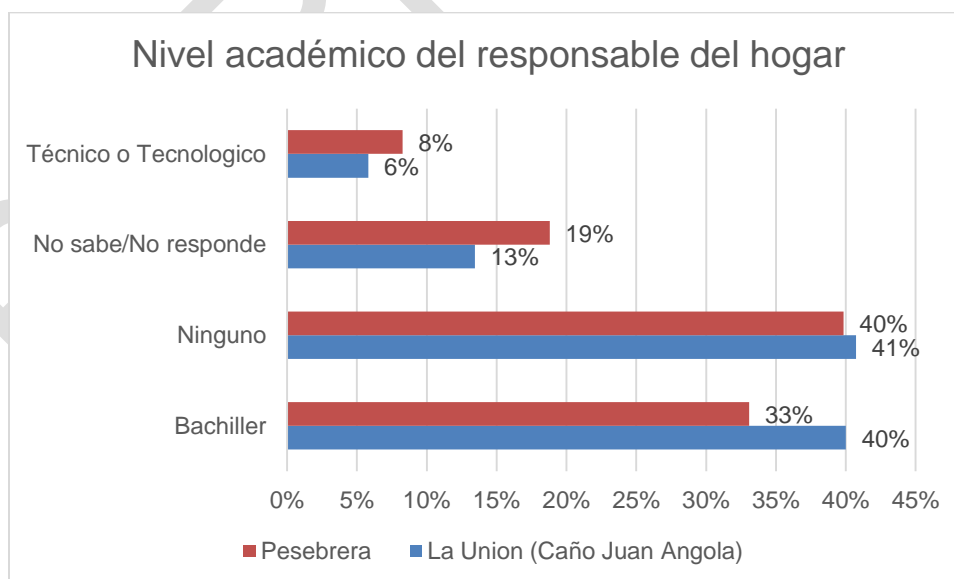




Ilustración 39 Nivel académico - Encuesta realizada por la OAGR (2021)

Fuente: Elaboración SDP (2022), según los datos de OAGR (2021).

3.9.3.1 Características físicas y del entorno de la vivienda

Como primera medida, se encuentra que el 92% de las viviendas localizadas en condiciones de riesgo, se desarrollaron con un piso de construcción, y en promedio, el área construida para el sector La Unión de 85 metros cuadrados y 42 metros cuadrados para el caso de La Pesebrera.

| Barrio | Número de pisos por vivienda | | |
|-----------------------------|------------------------------|----|---------------|
| | 1 | 2 | Total general |
| La Unión (Caño Juan Angola) | 92% | 8% | 275 |
| Pesebrera | 91% | 9% | 133 |
| Total general | 92% | 8% | 408 |

| Barrio | Área construida promedio (mt ²) |
|-----------------------------|---|
| La Unión (Caño Juan Angola) | 85,7 |
| Pesebrera | 41,9 |

Tabla 8 Condiciones generales de Vivienda

Fuente: Elaboración SDP (2022), según los datos de OAGR (2021).

Por su lado, se evidencia que el 88% de las viviendas objeto de análisis, cuentan entre 1 y 2 espacios que durante la noche sirven de dormitorio para sus habitantes. De manera especial, llama la atención el caso de La Pesebrera, ya que el 75% de las viviendas sólo cuenta con un espacio que sirve de dormitorio nocturno, lo cual puede ser una muestra de baja calidad de vida y de ausencia de dignidad en materia de vivienda.

| Barrio | Numero de espacios que se emplean como dormitorios durante la noche. | | | |
|-----------------------------|--|-----|-----|----|
| | 1 | 2 | 3 | 4 |
| La Unión (Caño Juan Angola) | 41% | 44% | 14% | 1% |
| Pesebrera | 72% | 23% | 3% | 2% |

Tabla 9 Espacios definidos en la vivienda

Fuente: Elaboración SDP (2022), según los datos de OAGR (2021).





En cuanto al estado general de las soluciones de vivienda, se encuentra que el 68% no son habitables a pesar que el estado constructivo de la unidad goza de buena condición, pero se localiza en un entorno peligroso e insalubre. Lo anterior denota esfuerzos individuales de los hogares para autoproverse una solución de vivienda y la presión sobre la intensidad del uso del suelo en terminos de oferta urbanizable. La proporción de este tipo de viviendas es mayor en el sector La Pesebrera, la cual asciende al 72% de las unidades residenciales aquí censadas, mientras en el sector La Unión el mismo número asciende al 41%.

| Barrio | Estado general de la vivienda | | | |
|-----------------------------|-----------------------------------|--|--|---------------|
| | Destruída: Vivienda en mal estado | Habitable: En buen estado la vivienda y el entorno | No habitable: Vivienda en buen estado, pero entorno peligroso o insalubre. | Total general |
| La Unión (Caño Juan Angola) | 26% | 1% | 72% | 275 |
| Pesebrera | 42% | 0% | 57% | 133 |

Tabla 10 Estado general de las viviendas

Fuente: Elaboración SDP (2022), según los datos de OAGR (2021).

Tabla 11 Servicios públicos identificados

Fuente: Elaboración SDP (2022), según los datos de OAGR (2021).

Continuando con el estado constructivo de las viviendas en condición de riesgo, se encuentra que aproximadamente la mitad de las unidades de la Pesebrera y el Sector la Unión del Canal Juan Angola tienen pisos en Cemento y Gravilla, seguido de la Tierra y la Arena, con una participación del 38% y el 19% respectivamente. En el tercer grupo, en orden descendente, se observa que para el caso de la Pesebrera solo el 5% de las viviendas cuenta con pisos de material sintético, tales como, baldosín, ladrillo o vinisol, mientras la misma cifra para el sector La Unión asciende al 21%.



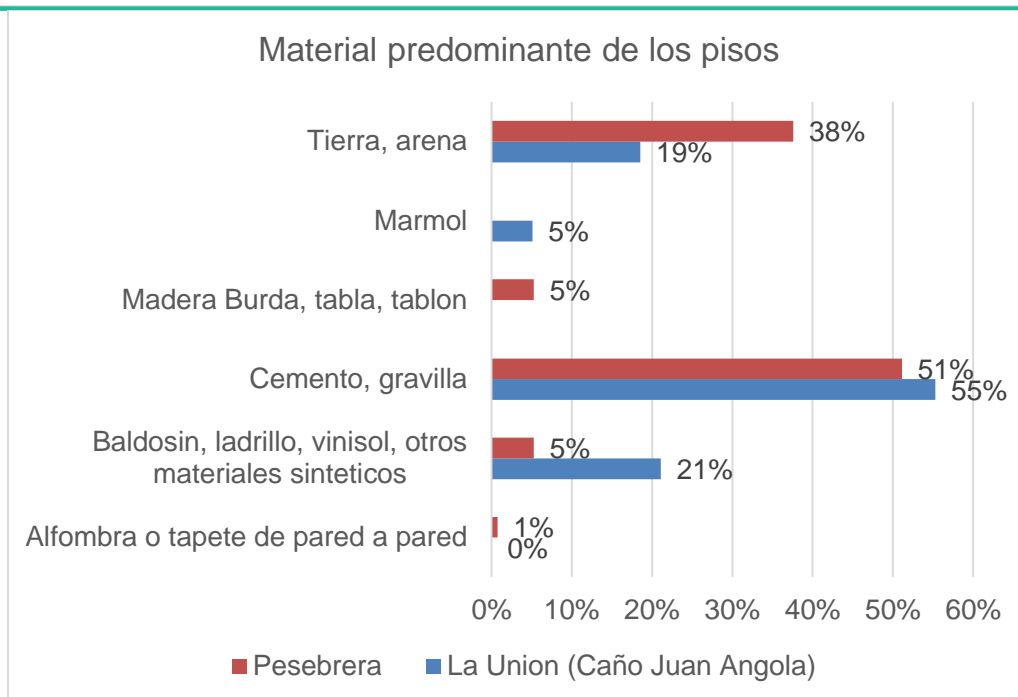


Ilustración 40 Material predominante de los pisos

Fuente: Elaboración SDP (2022), según los datos de OAGRD (2021).

Más allá del material de los pisos, la encuesta evidencia la condición material de los mismos y los clasifica en buenos, regulares y malos. En cuanto a los buenos, se refiere aquellos elementos que no requieren de intervención, que su estado actual es funcional y no necesita ninguna mejora. Para este caso, ninguna de las viviendas localizadas en La Pesebrera reportó un estado bueno de los pisos, mientras el 20% de las viviendas del Sector la Unión reporta dicho estado. Por su lado, los malos se refieren a elementos físicos que generan una necesidad de repararse o reemplazarse y a corto plazo, de no hacerse, afecta tanto a sus componentes como a su alrededor; el 26% de las viviendas del sector la Unión cuentan con esta condición, mientras en La Pesebrera el mismo número asciende al 29%. Finalmente, los pisos regulares se refieren a elementos que no requieren de sustitución o que requieren de reparaciones simples; para este caso se observa en el La Pesebrera el 71% de las viviendas cuentan con la condición previamente descrita, mientras en el sector La Unión son el 54%.



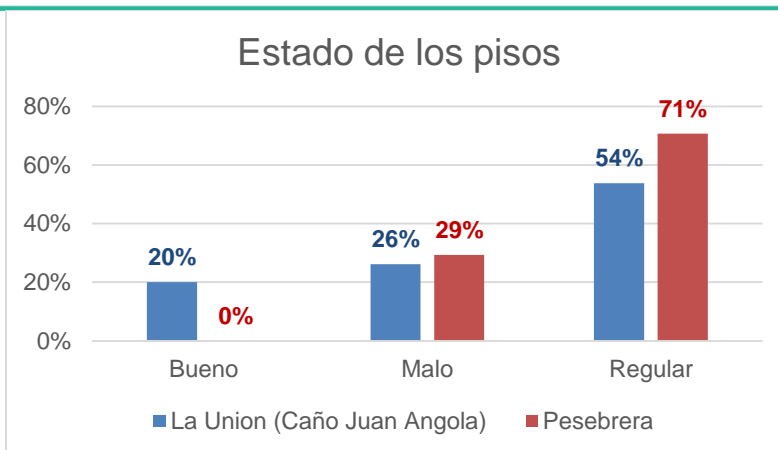


Ilustración 41 Estado de los pisos

Fuente: Elaboración SDP (2022), según los datos de OAGR (2021).

Pasando a la información que caracteriza la cocina de las viviendas, se evidencia que el material predominante de éstas son improvisadas y desprovistas de cualquier tipo de elemento que permita una fácil limpieza e higiene, estado que toma especial relevancia en el sector de La Pesebrera con el 77% de las casas censadas. En esa misma línea, cabe resalta que para éste mismo sector, ninguna de las viviendas cuenta con enchape o material afín. Por su parte, para el caso de La Unión se encuentra que el 45% de las viviendas tiene una cocina improvisada, el 24% cuenta con un material predominante de cemento, 19% en enchape y solo el 8% no posee material alguno.

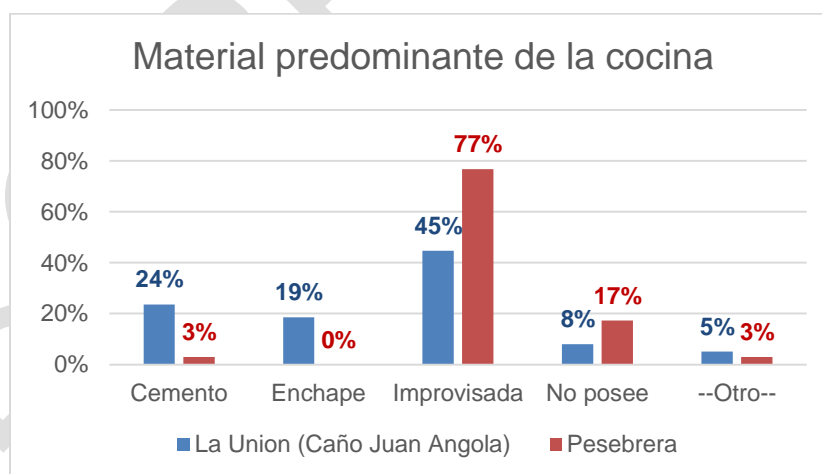


Ilustración 42 Material predominante de la cocina

Fuente: Elaboración SDP (2022), según los datos de OAGR (2021).





De la misma manera que se caracteriza el estado general de los pisos, se emplean las mismas categorías para clasificar el estado actual de la cocina entre bueno, regular y malo. Se evidencia que el estado general del lugar que se emplea para preparar los alimentos del hogar es regular, reportando 59% de las viviendas para el caso de La Pesebrera y el 55% para el el sector de La Unión. Seguidamente, se observa que el 41% de las viviendas de la Pesebrera tienen un estado malo y el 37% del sector la Unión sufren la misma condición. Finalmente, ninguna de las viviendas en La Pesebrera goza de buen estado y solo el 7% de las unidades en el sector La Unión es bueno.

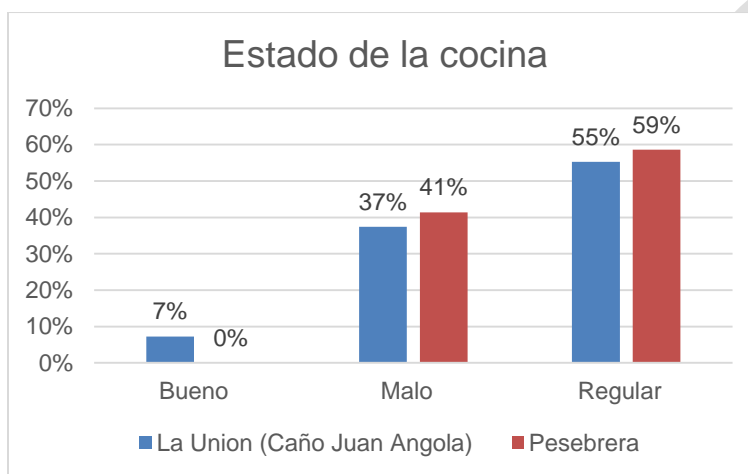


Ilustración 43 Estado de la cocina

Fuente: Elaboración SDP (2022), según los datos de OAGR (2021).

En cuanto al material predominante de las cubiertas, se encuentra que el 78% de las viviendas de La Pesebrera cuenta con zinc en su tejado, mientras en el sector La Unión el mismo material solo es empleado en un 32%. Por el contrario, el material predominante es el asbesto (eternit) que asciende al 53%, mientras en el sector La Pesebrera el mismo material se emplea en un 20%.

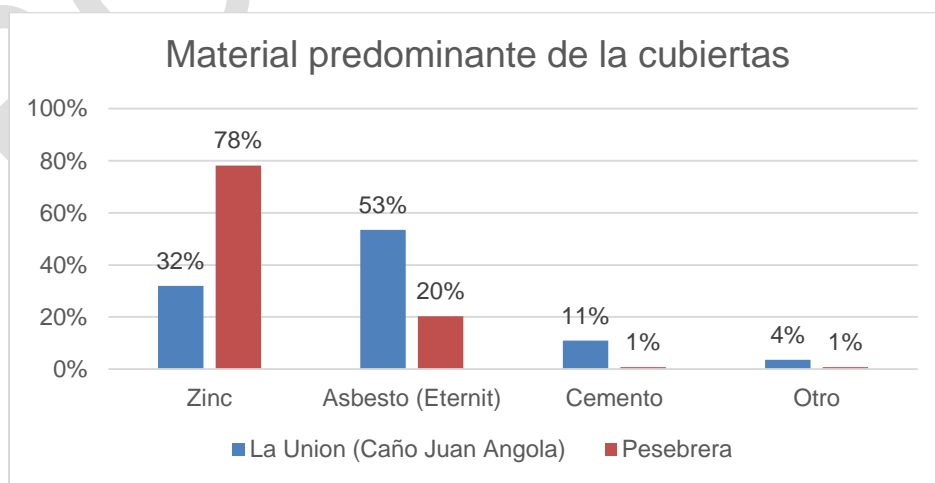


Ilustración 44 Material predominante de las cubiertas

Fuente: Elaboración SDP (2022), según los datos de OAGR (2021).

Por su parte, se observa que para el caso de las viviendas censadas en La Pesebrera, el material predominante de las paredes es la madera, la cual representa el 97% de las unidades residenciales allí localizadas. Para el caso del sector La Unión, el material predominante es el bloque con un 60%, seguido de la madera con un 38% del total de las viviendas allí localizadas.

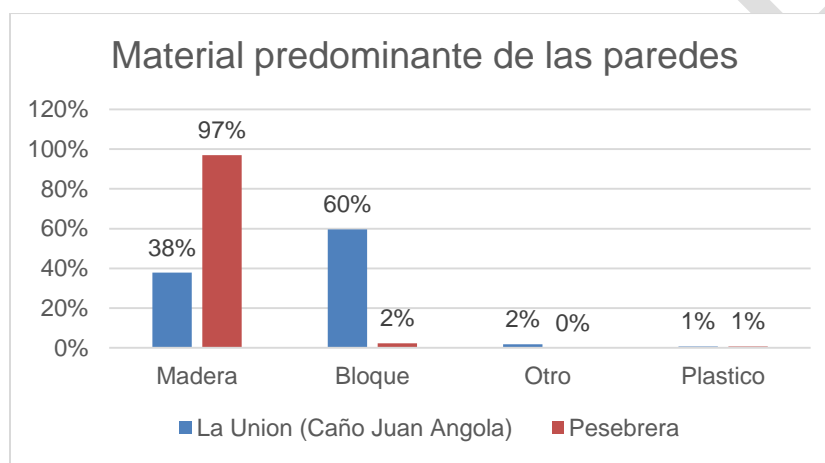


Ilustración 45 Material predominante de las paredes

Fuente: Elaboración SDP (2022), según los datos de OAGR (2021).

Seguidamente, cuando se hace una revisión del material de los baños, se encuentran diferencias sustanciales para los sectores objeto de análisis, en cuanto a su método constructivo. Por un lado, para el caso de La Pesebrera, los materiales mas usados para estos espacios son la madera, con el 41% de las viviendas censadas y una ausencia total del espacio representado con el 48% de las unidades habitacionales. Por el lado del sector La Unión, se evidencia que el material predominante es el bloque con el 39% de las unidades residenciales, seguido de la madera, con el 33% de los casos y solamente el 19% cuenta con enchape de algún tipo. Tal como se observa en la gráfica número XX, la gran mayoría de la baños cuenta con puerta.



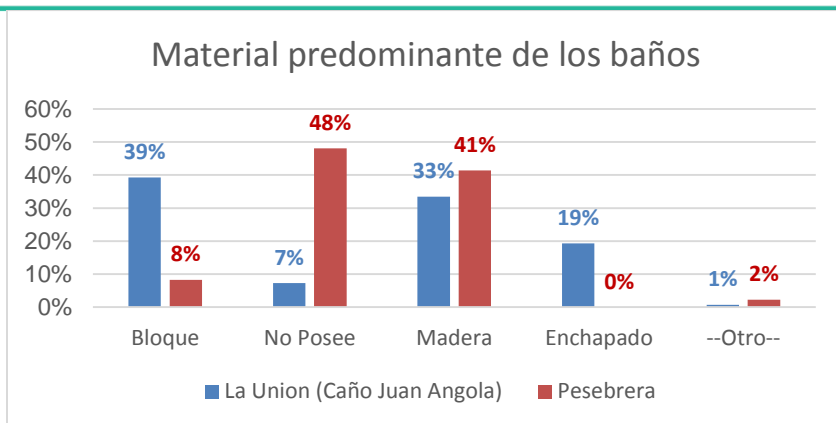


Ilustración 46 Material predominante de los baños

Fuente: Elaboración SDP (2022), según los datos de OAGRD (2021).

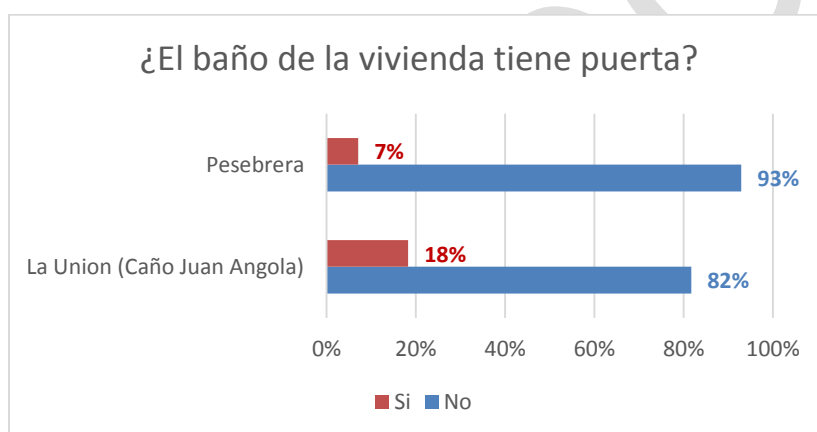


Ilustración 47 Puertas del baño existente

Fuente: Elaboración SDP (2022), según los datos de OAGRD (2021).

En cuanto al servicio sanitario que usan las viviendas, se halla la necesidad de encontrar y proponer soluciones de seamiento básico con el objetivo de descontaminar los cuerpos de agua que hacen parte del area bruta del proyecto de plan parcial aquí propuesto. Por un lado, casi la mitad de los hogares depositan sus residuos sanitarios en bajamar, seguido de pozos sépticos y de los hogares que no tienen ninguna solución de servicio sanitario. Por su lado, llama la atención que los únicos hogares conectados a la red pública de alcantarillado se localizan en el sector La Unión, el cual representa el 27% de las viviendas incluidas en este apartado.



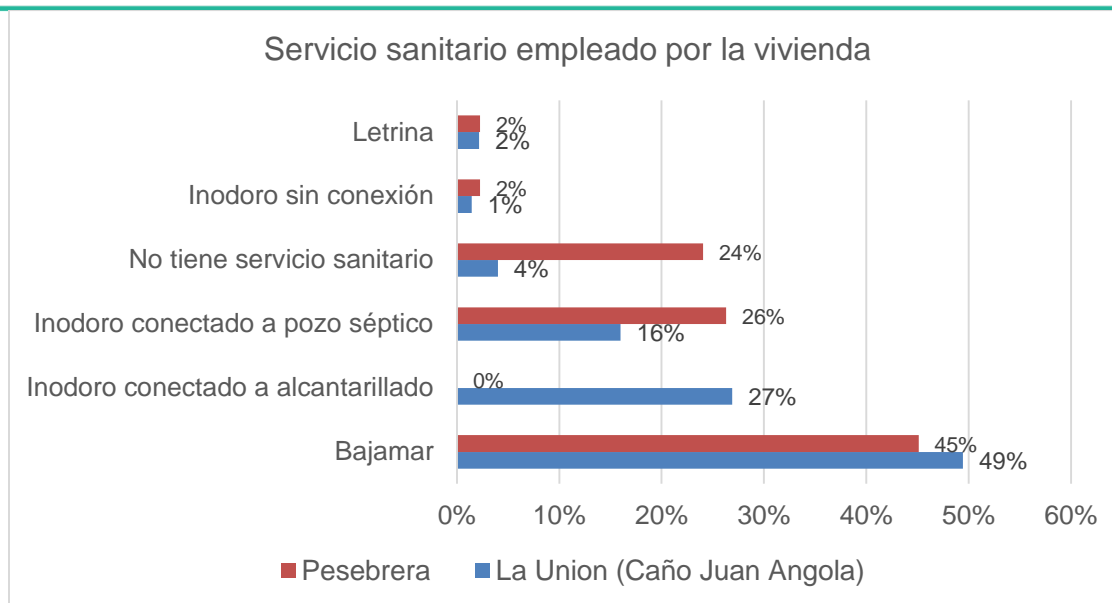


Ilustración 48 Servicio sanitario por la vivienda

Fuente: Elaboración SDP (2022), según los datos de OAGRD (2021).

Vocación económica y actividad empresarial.

Las aglomeración urbana es una forma óptima de organización social, de la cual se deriva la conformación de un Centro de Comercio y Servicios (CBD, por sus siglas en inglés), interpretado como aquel o aquellos puntos de la ciudad, en el que se se concentran los intercambios sociales y las transacciones de compra y venta de productos y servicios, entre otros (Camagni; 2022). Lo anterior toma relevancia para el diagnostico territorial para la renovación y desarrollo urbano, en la medida que en el CBD y en su área de influencia tiende a manifestarse el precio de suelo mas elevado de las ciudades en el mundo; aspecto a tener a consideración a la hora de presentar un planteamiento urbanistico y economico....
Complementar.

Para el caso de Cartagena, según el Censo de la Cámara de Comercio de Cartagena del año 2019, la mayor concentración de actividad empresarial de la ciudad se localiza en la Unidad Comunera de Gobierno (UCG) 1, más específicamente en el Centro Histórico y en la Península de Bocagrande, lo cual es evidencia para la existencia de un Centro en el que se manifiesta en mayor grado el acceso a los beneficios que ofrece el territorio. Para el diangostico del proyecto de plan parcial, lo anterior toma relevancia dada la localización y proximidad de la UGC 2 con la UGC 1.



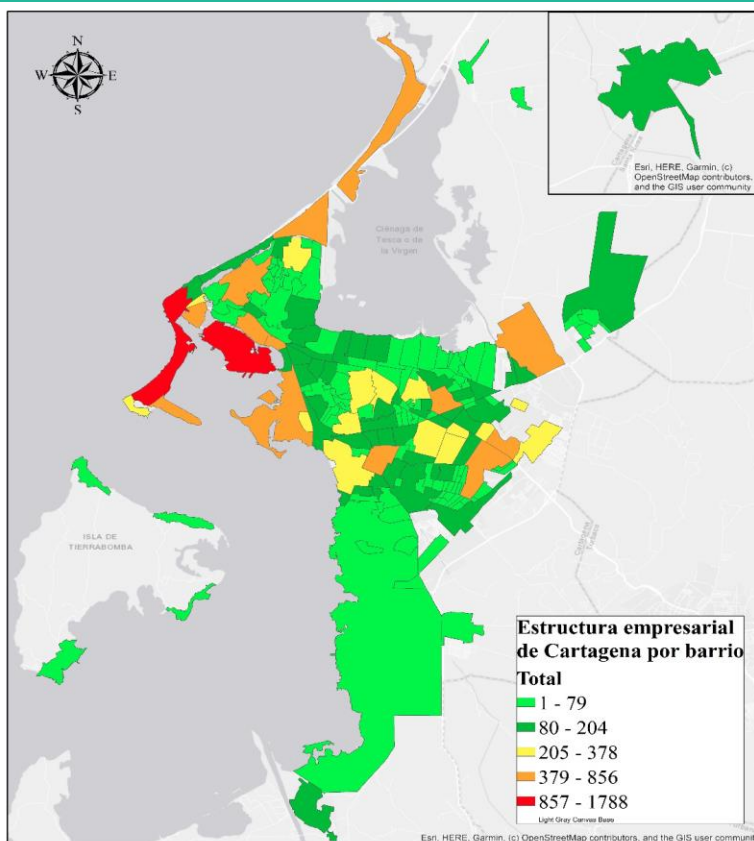


Ilustración 49 Estructura y concentración empresarial de Cartagena

Fuente: tomado de Cámara de Comercio de Cartagena 2019.

En esa misma línea, cuando se incluyen a los barrios Chambacú y San Pedro y Libertad en una sola unidad de análisis, se encuentra que las actividades empresariales que tienen un mayor número de personas ocupadas son en primer lugar, el Mantenimiento y reparación de motocicletas y de sus partes y piezas (19%), seguido de Comercio al por menor de prendas de vestir y sus accesorios (incluye artículos de piel) en establecimientos especializados (8%); Actividades de hospitales y clínicas, con internación (8%); Comercialización de energía eléctrica (7%) y siguientes según la gráfica #. En términos generales, se observa que la vocación económica del área objeto de estudio comprende actividades empresariales que no son intensivas en mano de obra calificada, salvo las actividades de hospitales y clínicas.

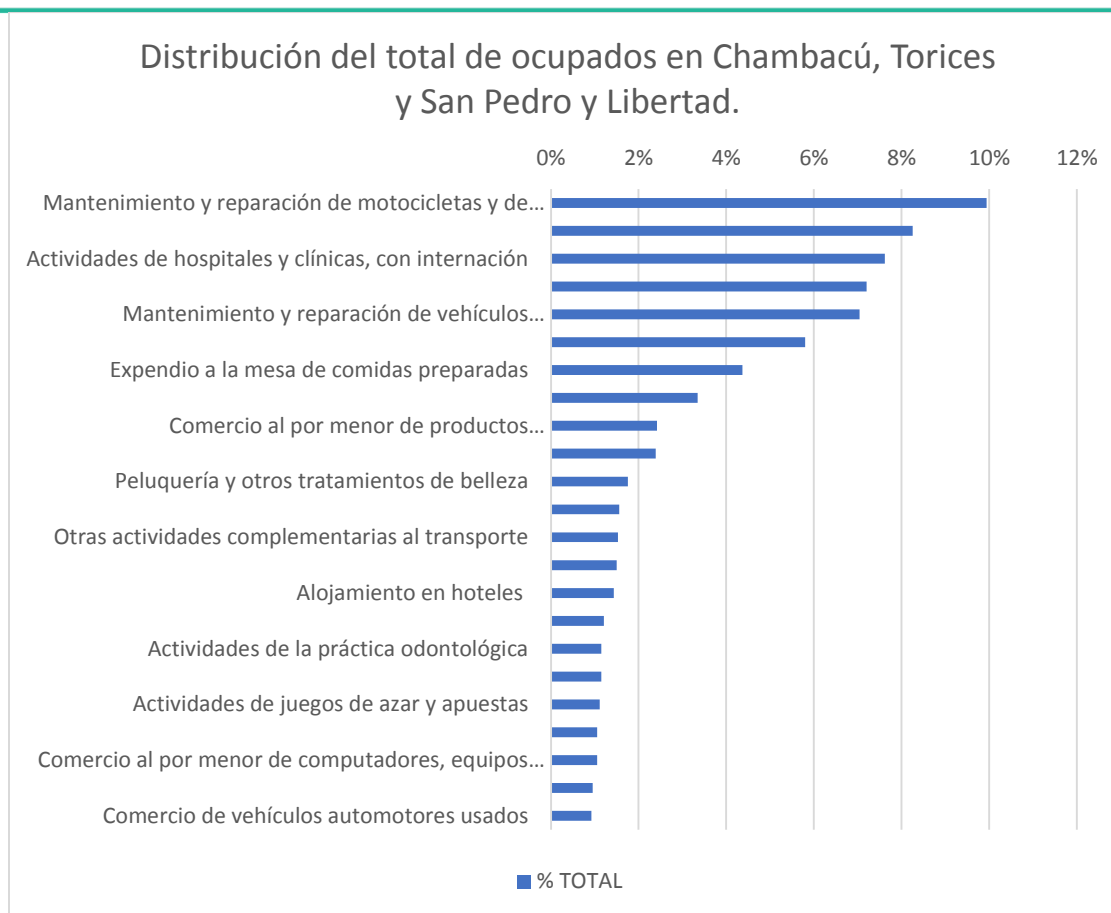


Ilustración 50 Distribución de empleo de los habitantes.

Fuente: Elaboración SDP, con base al Censo Empresarial CCC (2019).

Unido a lo anterior, y desde una perspectiva de género aplicado al mercado laboral, se encuentra que las actividades empresariales en el presente ocupan en mayor grado a las mujeres (55%) que a los hombres (45%).





Distribución de los ocupados en Chambacú, Torices y San Pedro y Libertad por género (2019)



Ilustración 51 Distribución de personas ocupados del Plan Parcial

Fuente: Elaboración SDP, con base al Censo Empresarial CCC (2019).

Tomando como base los datos previamente descritos, se encuentra que la Unidad Comunera de Gobierno 2 cuenta tanto con una baja densidad poblacional y como con una baja concentración de la actividad empresarial, a pesar de su cercanía y colindancia con la Unidad Comunera de Gobierno en la que se materializa en mayor grado los beneficios y oportunidades que ofrece la ciudad, lo cual constituye una oportunidad para emprender procesos de renovación urbana y proyectos para la transformación de la vocación social, funcional y económica del territorio.



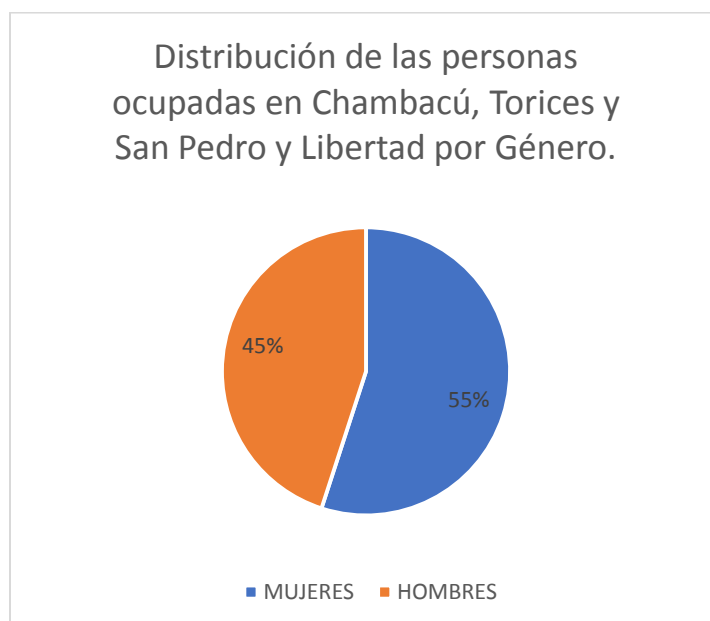


Ilustración 52 Distribución de las personas ocupadas por género

Fuente: Elaboración propia con base en los datos del Censo Empresarial de la Cámara de Comercio de Cartagena (2019).

Caracterización de la población del área bruta de planificación.

Según los datos del Censo Nacional de Población y Vivienda del DANE, se evidencia que una parte importante de la población tiene entre 20 y 39 años, y que en términos generales se puede considerar joven, en la medida que el 69% de la población es menor de 39 años y la concentración de los adultos mayores solo representa el 14% de los habitantes.

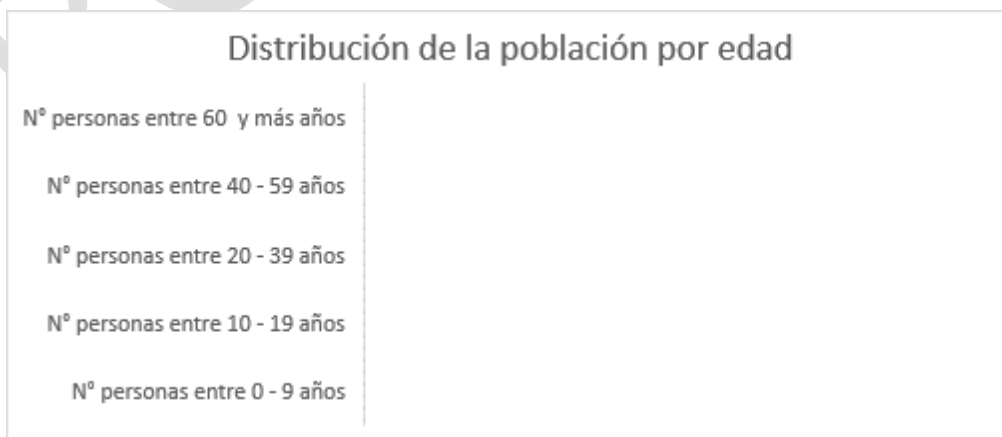




Ilustración 53 Distribución de las personas ocupadas por género

Fuente: Elaboración SDP con base al CNPV 2018.

Conclusiones y determinantes:

A pesar de su proximidad con el Centro de Comercio y Servicios y al Centro Histórico, se encuentra que la composición empresarial está asociada principalmente a actividades económicas de reparación de vehículos y motocicletas, lo cual supone una necesidad pública de introducir actividades empresariales con un mayor grado de productividad y competitividad.

En la Unidad Comunera de Gobierno número 2 solo vive el 5% de la población total de Cartagena, a pesar de un área estratégicamente localizada y con beneficios de accesibilidad por su cercanía con el Centro de Comercio y de Servicios, lo cual pone en evidencia la necesidad pública de introducir nuevos habitantes y áreas de actividad económica en favor de la eficiencia

A pesar de su proximidad con el Centro de Comercio y Servicios y al Centro Histórico, se encuentra que la composición empresarial está asociada principalmente a actividades económicas de reparación de vehículos y motocicletas, lo cual supone una necesidad pública de introducir actividades empresariales con un mayor grado de productividad y competitividad.

Solo una parte de los habitantes del área de planificación acceden al derecho a la vivienda digna. En contraste, se evidencian hogares que han encontrado una solución de vivienda mediante el desarrollo informal de asentamientos, localizados en suelo de protección, de importancia para el medio ambiente y en condición de riesgo no mitigable.

El área estratégica medioambiental supone una solución a la necesidad de vivienda de población vulnerable en términos sociales y económicos. De lo anterior se deriva una necesidad de saneamiento básico y dotación de infraestructura de acueducto y alcantarillado que permita recuperar los valores ambientales de los cuerpos de agua que hacen parte del área de planificación y de los ecosistemas del sistema de canales y lagunas distritales.

El planteamiento del plan parcial debe considerar las condiciones actuales, los beneficios de localización y los beneficios de accesibilidad para promover mixtura de usos y nuevas relaciones funcionales.

La prevalencia femenina de la jefatura del hogar por parte de los hogares que viven en condición de riesgo no mitigable, supone la necesidad pública para identificar y solucionar demandas sociales y problemas urbanos, desde una perspectiva con enfoque de género.





El estado y el material predominante de los pisos, baños, cubiertas, paredes y servicio sanitario de una parte importante de las viviendas localizadas en suelo estratégico medioambiental y en área de riesgo no mitigable, indica la existencia de una población de ingresos medios que no han podido solucionar su necesidad de vivienda a través del mercado formal. Lo anterior constituye una evidencia sobre la necesidad pública de establecer acciones urbanísticas orientadas a la habilitación de suelo bien localizado al interior del perímetro urbano de Cartagena.

Se debe proponer un esquema de gestión y financiación en el que se generen nuevos usos y se complementen los actuales, pero con mejores condiciones, nuevos equipamientos, vías y servicios en línea con los derechos que garantizan la vida digna.

Estructura componente comunitario

Durante el proceso de formulación del plan parcial de Chambacu, Torices- Sector la Unión es fundamental contar con la participación de las comunidades que habitan en el área de estudio y que nos permitirá hacer una construcción conjunta del plan parcial, ya que se parte de la premisa que ello contribuye de manera contundente al éxito del instrumento de planificación, además para dar cumplimiento a la Ley 388 de 1997.

Es así como, el objetivo del componente para el abordaje comunitario se orienta a incentivar la participación ciudadana en la formulación del presente plan parcial en las fases de diagnóstico y formulación como mecanismo de apropiación territorial y de articulación entre los diferentes actores sociales. Para lograr dicho objetivo, se plantea que, en la constante del proceso, la concertación y la comunicación con la comunidad, sean componentes esenciales que caracterizaran el aspecto comunitario, pues el diálogo entre los conceptos técnicos de los equipos, y la experiencia y saberes de las comunidades, así como la fluidez de información, son los que facilitan el proceso de construcción del plan, entendiendo dicho proceso como la colaboración colectiva entre los diferentes actores sociales orientada a transformar una realidad.

Es fundamental mencionar, que el trabajo interdisciplinario entre los diferentes profesionales del equipo del plan parcial es de gran importancia para lograr un análisis técnico riguroso y robusto, siempre buscando generar un impacto positivo en el territorio; por lo que durante el proceso es necesario facilitar escenarios de construcción con los integrantes del equipo.

De esta manera, el componente comunitario se estructura de acuerdo con el proceso que normativamente se ha establecido para la formulación de los Planes Parciales, por lo que en la etapa inicial corresponde a la construcción de determinantes, teniendo en cuenta la situación actual del área de estudio.





Por lo anterior, para la construcción de las determinantes del componente comunitario, se adelantan consultas a diferentes entidades, se identificación de los actores sociales clave y un recorrido de campo, proceso que se presenta a continuación:

Consultas a entidades:

Se realiza acercamiento a diferentes instituciones con el fin de actualizar la información necesaria para la construcción del estudio socioeconómico y la identificación de actores; así como para conocer los programas y proyectos que se encuentran presentes en los territorios por parte de dichas entidades.

De esta manera, se envía oficio a la Secretaría de Participación y Desarrollo Social, del se obtuvo como respuesta, una base de datos de las organizaciones sociales que se encuentran ubicadas en el territorio; asimismo, se envió se recibió respuesta del oficio enviado a la Personería de Cartagena, quien compartió el listado de veedurías ciudadanas. Sumado a ello, se envió oficio a la Oficina de Cooperación Internacional, quienes apoyaron la sistematización de la caracterización adelantada por la OGRD y la Cruz Roja, el cual fue respondido con la base de dicha caracterización de la población que se encuentra ubicada en el sector de La Unión.

Adicionalmente, por parte del equipo se envió oficio a la OGRD solicitando el apoyo para adelantar el proceso de caracterización del sector de la pesebrera, así como de la población ubicada al frente del centro comercial. Aún se encuentra en pendiente la respuesta del mismo.

Por otro lado, es importante mencionar que, en el marco de las articulaciones interinstitucionales, el equipo del plan parcial, ahora hace parte de la mesa denominada “La Unión por la dos Orillas” liderada por el EPA. En la cual participan diferentes actores sociales, tanto a nivel institucional como comunitario, en donde se posibilita el análisis del territorio, haciendo especial énfasis en las acciones orientadas a la recuperación integral de las condiciones ambientales del caño Juan Angola.

Identificación actores clave

A partir de las reuniones llevadas a cabo con diferentes equipos de profesionales de la Secretaría de Planeación, especialmente con los líderes de los procesos de participación del Plan de Ordenamiento Territorial (POT); el equipo de Caños, lagos y Lagunas; así como con el Establecimiento Público Ambiental (EPA), se identifican actores sociales claves de los territorios. Sumado a ello, por medio de la revisión de fuentes secundarias, se obtuvo una base de datos por parte de la Personería de Cartagena, la cual señala las diferentes veedurías ciudadanas vigentes en la ciudad, que si bien, no se identifican de manera específica en el área de estudio, existen otras de carácter distrital y departamental.





Adicionalmente, es importante mencionar que se obtuvo el informe técnico realizado por el Departamento Administrativo Distrital de Salud de Cartagena de Indias, de la visita técnica, del sitio de descanso y concentración de los caballos para verificación de condiciones sanitarias y locativas, del cual se obtuvo información de los actores sociales ubicados en las pesebreras, así como el análisis del estado de las mismas.

De esta forma, se empieza la construcción de la base de datos, estableciendo la diferencia entre los tipos de actores, a saber:

| | |
|-----------------------------------|---|
| Comunitario | Organizaciones sociales y asociaciones sin ánimo de lucro, JAC, veedurías ciudadanas, propietarios. |
| Institucional | Organizaciones del sector privado con fines lucrativos que presten servicios a la comunidad: establecimientos comerciales, salud, educación. |
| Gubernamental | Organizaciones del sector público que brinden servicios a la comunidad: hospitales, colegios, alcaldías locales, secretarías, centros culturales, centros de bienestar social, organismos de control. |
| Organizaciones No Gubernamentales | Organizaciones de ayudas humanitarias. |

Tabla 12 Tipos de actores comunitarios
Fuente: Propia - Equipo de SPD 2022.

Es así como, se realiza la clasificación de los actores sociales identificados, quienes corresponden a:

| TIPO | ACTOR SOCIAL | ÁREA DE ACTUACIÓN |
|-------------|---|------------------------|
| Comunitario | Jac - Torices Sector La Union | Desarrollo Comunitario |
| | Asociación De Cocheros - Asocarcoch | Turismo |
| | Asociación De Pescadores Artesanales De Torices Sector La Union Aspetun | Comercial |





| | | |
|-------------------------|--|--|
| | Asociacion De Pescadores Artesanales De Torices Sector Cano Juan Angola Aspetoangola | Comercial |
| | Fedecarybol Federación De Pescadores Artesanales Afros De Cartagena Y Bolívar | Comercial |
| | Propietarios | Habitantes |
| | Veeduría Para El Control Social Y La Lucha Contra La Corrupcion Administrativa | Control De La Gestión Pública Que Busca Garantizar El Cumplimiento Normativo A Nivel Ambiental Y De Participación Ciudadana En Cartagena |
| | Veeduría Ciudadana "Corporacion De Veeduría Social Por Ti Cartagena" | |
| | Asociación De Veedores Para El Medio Ambiente De Colombia (Asovea). | |
| | Veeduría Unión Social Visible "Suvis" | |
| INSTITUCIONAL | Centro Comercial Mall Plaza (Privado) | Comercial |
| | Fiduciaria Bancolombia | Encargado De Bienes |
| Gubernamental | Fondo De Vivienda De Interes Social Y Reforma Urbana – Coorvivienda | Vivienda |
| | Corporación Autónoma Regional Del Canal Del Dique -Cardique | Ambiental |
| | Empresa De Desarrollo Urbano De Bolívar-Edurbe | Vivienda |
| | Gobernación De Bolivar (Espiritú De Manglar) | Ambiental |
| | Policia Nacional Estacion Caribe Norte | Seguridad |
| | Dirección Administrativa De Apoyo Logística | Predios Públicos |
| No Gubernamental | No Se Han Identificado | |

Tabla 13 Tipos de actores comunitarios
Fuente: Propia - Equipo de SPD 2022.





Es importante mencionar que la identificación de actores se continúa consolidando, especialmente, los contactos relacionados con los actores sociales ubicados en las pesebreras.

- **Articulación con actores sociales y recorrido de campo:**

Una vez identificados los actores sociales, se establece contacto con los líderes de las Juntas de Acción Comunal Torices de los sectores La Unión y Central.

Es importante mencionar que, se llevaron a cabo dos reconocimientos en territorio con el equipo técnico del plan parcial, resaltando que en el primero solamente fue llevado a cabo por el equipo, mientras que en el segundo se contó con el acompañamiento de los dos líderes mencionados anteriormente.

Por ello, a continuación, se presenta la información recolectada en el primer recorrido del equipo:

1. Se observaron que las condiciones ambientales asociadas a este territorio, afectan a los cuerpos de agua como el Caño Juan Angola, debido a que están siendo sometidos a la sedimentación acelerada, la ocupación de sus rondas hídricas para el establecimiento de asentamientos informales, estrangulación del caño, contaminación por residuos sólidos y vertimiento directo de aguas residuales que no poseen ningún tipo de tratamiento.

La condición de las viviendas con relación a su ubicación sobre zonas susceptibles a sufrir inundaciones y las características de los materiales de construcción (Tablillas, sacos de plástico, cartón, etc.), que están compuestos de elementos poco resistentes, los cuales agudizan el nivel de vulnerabilidad y afectación frente a la ocurrencia de eventos amenazantes.

En cada una de las zonas del plan parcial de Chambacú – La Unión Torices, se identificaron situaciones generales tales como:

- Zona A: Localización del Centro Comercial “Mall Plaza – El Castillo” y parqueaderos públicos sin cubierta, cancha de fútbol, asentamientos informales y cocheros (carrozas turísticas de caballos) conocido como la pesebrera, estación de policía y parque para patinetas (skatepark).
- Zona B: Se ubican algunos establecimientos comerciales como panaderías, víveres, taller de soldadura, Centro Cristiano, y el parque Espíritu del Manglar, la





cual es una zona con alta concurrencia vehicular y peatonal, y se observa la falta de manejo y disposición adecuada de los residuos sólidos, aguas residuales y mantenimiento de este espacio de la ciudad.

Así mismo se evidencian asentamientos informales localizados en predio propiedad del Distrito de Cartagena.

- Zona C: Se localiza el edificio Inteligente, construcción de Acueducto con cerramiento (Tanque de agua), el resto de área corresponde a lote vacío con disposición inadecuada de los residuos sólidos y algunos cambuches.

- Zona D La Unión – Torices: Se observan asentamientos ilegales en la ronda del lago El Cabrero y Caño Juan Angola, con difíciles condiciones en las viviendas, y evidente riesgo para los habitantes; en dicho momento no se observan personas en el sector por lo cual no se logra establecer contacto con ninguna. Adicionalmente, se observó la contaminación del territorio especialmente de los cuerpos de agua a causa de la disposición inadecuada de los residuos sólidos y vertimiento directo de aguas residuales que no poseen ningún tipo de tratamiento. A estas acciones también se le agrega la ausencia por parte de las entidades competentes para realizar el control y vigilancia para que este tipo de prácticas no se den en el territorio.

En consecuencia, estos factores agudizan la condición de vulnerabilidad en la población ocupante de este sector y el equilibrio ambiental. Es importante mencionar que, cerca al sector de la unión se evidencia una zona de vivienda residencial y comercio, con algunas tiendas de víveres, pero sin equipamientos educativos, de salud o deportivos.

2. En el segundo recorrido, llevado a cabo con el acompañamiento de los dos líderes, quienes facilitaron el acceso a la zona de invasión y a la zona consolidada del barrio de Torices sector La Unión, donde se evidencia que dicho sector se encuentra cercado por edificios de gran altura de tipología VIS. Asimismo, se identifica el alto impacto ambiental del caño Juan Angola, así como problemáticas para los pescadores del sector en cuanto a la navegabilidad, lo cual afecta el desarrollo de su actividad económica principal.

Los líderes mencionan la importancia de fortalecer la educación ambiental, la regulación de licencias para la construcción de edificaciones, la restauración de los cuerpos de agua y aplicación de planes o proyectos que permitan reducir las





presiones que han afectado los ecosistemas⁴.

Finalmente, los líderes se encuentran dispuestos e interesados en participar de las acciones que se lleven a cabo para afrontar las situaciones problemáticas que se presentan en el territorio.



Ilustración 68. Caño Juan Angola
Fuente: Tomada por Equipo de la SDP

⁴ Se anexa acta del recorrido





Ilustración 69. Formación de basurero Chambacú
Fuente: Tomada por Equipo de la SDP

BORRÓN



Ilustración 70. Edificación Torices
Fuente: Tomada por Equipo de la SDP

Propuesta Metodológica De Intervención Comunitaria.

Teniendo en cuenta lo anteriormente planteado, se construye la siguiente estrategia de abordaje comunitario para incentivar la participación ciudadana durante el diagnóstico y formulación del Plan Parcial, en la cual se plantea llevar a cabo cinco encuentros con los actores sociales identificados. Es importante mencionar que la metodología propuesta, puede tener ajustes debido a las dinámicas territoriales que se pueden llegar a presentar en el desarrollo de la misma.

A continuación se presenta la propuesta:



PROPUESTA METODOLOGICA PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN LA FORMULACIÓN PLAN PARCIAL CHAMBACU, TORICES – SECTORES LA UNIÓN-PAPAYAL

OBJETIVO: Incentivar la participación ciudadana en la formulación del plan parcial Chambacú, Torices – Sector La Unión en las fases de diagnóstico y formulación como mecanismo de apropiación territorial y de articulación entre los diferentes actores sociales

MOMENTOS

PRIMER ENCUENTRO

| OBJETIVO | ZONA | METODOLOGÍA | ACTORES SOCIALES |
|--|---------------------------|---------------------------------------|---|
| 1. Facilitar información sobre el plan parcial como instrumento de planeación a los actores sociales. 2. Establecer acuerdos para desarrollar los encuentros. | Zona A | * Presentación PP * Grupos Focales | Comunitarios (propietarios)/Pesebreras |
| | Zona B | | Asentamientos informales/Institucional |
| | Zona C | | Institucional |
| | Zona Torices - (Sectores) | | Comunitarios (propietarios, asociaciones) /Asentamientos informales |

SEGUNDO ENCUENTRO

| | | | |
|---|--------|--|--|
| Presentar las determinantes e iniciar la recolección de aportes para las mismas | Zona A | * Presentación PPT * Formulario para la recolección | Comunitarios (propietarios)/Pesebreras |
| | Zona B | | Asentamientos informales/Institucional |
| | Zona C | | Institucional |





| | | | |
|--|---------------------------|---|--|
| | Zona Torices - (Sectores) | | Comunitarios (propietarios, asociaciones) /Asentamientos informales |
| TERCER ENCUENTRO | | | |
| OBJETIVO | ZONA | METODOLOGÍA | ACTORES SOCIALES |
| Identificar problemáticas y potencialidades del área de intervención | Zona A | * Cartografía Social | Comunitarios (propietarios)/ Pesebreras |
| | Zona B | * Cartografía Social | Asentamientos informales / Institucional |
| | Zona C | * Reunión | Institucional |
| | Zona Torices - (Sectores) | * Cartografía Social | Comunitarios (propietarios, asociaciones) /Asentamientos informales |
| CUARTO ENCUENTRO | | | |
| OBJETIVO | ZONA | METODOLOGÍA | ACTORES SOCIALES |
| Construir colaborativamente la propuesta del plan parcial entre los actores sociales | Zona A | * Presentación propuesta técnica * Grupos focales por temas: ambiental, urbanístico, sociales, económicos | Comunitarios (propietarios)/ Pesebreras |
| | Zona B | * Cartografía Social | Asentamientos informales / Institucional |





| | | | |
|---|---------------------------|--|--|
| | Zona C | * Reunión | Institucional |
| | Zona Torices - (Sectores) | * Presentación propuesta técnica * Grupos focales por temas: ambiental, urbanístico, sociales, económicos | Comunitarios (propietarios, asociaciones) / Asentamientos informales |
| QUINTO ENCUENTRO | | | |
| OBJETIVO | ZONA | METODOLOGÍA | ACTORES SOCIALES |
| Presentar la propuesta construida colectivamente del plan parcial | Zona A | Presentación PP | Comunitarios (propietarios)/Pesebreras |
| | Zona B | | Asentamientos informales / Institucional |
| | Zona C | | Institucional |
| | Zona Torices - (Sectores) | | Comunitarios (propietarios, asociaciones) / Asentamientos informales |

Tabla 15 Propuesta Intervención Comunitaria

Fuente: Propia – Equipo de SDP 2022

En la etapa del proceso de determinantes en la que se encuentra el equipo, se dio inicio al abordaje comunitario, por lo cual se realizó el primer encuentro con los líderes de las JAC y de la Asociación de Pescadores, sin embargo, es importante mencionar que se continuarán abordando los demás actores identificados. A continuación, se describe el encuentro realizado:





Ejecución Primer Encuentros

De acuerdo a la metodología planteada se llevó a cabo el primer encuentro contando con la participación de los presidentes de las Juntas de Acción Comunal de los sectores La Unión y Central, la fiscal de JAC de La Unión y el representante de la Asociación de Pescadores Artesanales.

El encuentro tuvo por objetivo propiciar un espacio de comprensión y apropiación del plan parcial como instrumento de planeamiento territorial en los actores sociales identificados en el área de estudio del plan parcial Chambacú-Torices sectores La Unión - Central en clave del análisis preliminar del propio territorio.

La metodología que se implementó fue en dos momentos, en el primero se desarrolló una pedagogía sobre el plan parcial como instrumento de planeamiento, por medio de la presentación de las características de los planes parciales de acuerdo a la normatividad que los rigen, haciendo especial énfasis en cada uno de los componentes.

Seguido a ello, se facilitó un espacio de diálogo con los líderes quienes mencionaron algunas dinámicas que se presentan en el territorio como la falta de articulación entre las diferentes entidades del distrito, dificultad en el acceso a la información ante las entidades, así como, las edificaciones a grandes alturas que se están presentando ante las cuales la comunidad se encuentra en desacuerdo.

En el segundo momento, se desarrolló una cartografía espacial preliminar, en la cual los participantes sobre el plano ubicaron información relacionada con las problemáticas en los componentes, a saber:

- Espacio público y equipamientos: Ausencia de espacios de socialización de la comunidad. Torices cuenta con dos parques la Plaza España y Carlos Romero, se ubican en la calle 45. Se ubica la clínica San José de Torices, a la cual acude la comunidad. Falta de equipamiento de la Policía debido a las situaciones de inseguridad que se presentan en el territorio, acuden al CAI de Santa Rita. Asimismo, se identifica una casa de la cultura. Dentro del polígono no se encuentran ubicados colegios, sin embargo, de manera aledaña cuentan con colegios públicos: Colegio Simón Bolívar, José La Vega (y sus sedes); Colegios privados: La Santísima Trinidad, San Rafael, Gimnasio La Sabiduría; Colegio en la Calle Bogotá (sin identificar el nombre).
- Vías: cuentan con un único ingreso y salida por la calle 45. A nivel de transporte cuentan con colectivos, sin embargo, había un proyecto para ubicar una estación de



Transcribe.

- Ambiental: Sedimentación en el caño Juan Angola y estrangulamiento el mismo, se están formando basureros satélites: en la esquina de la calle 46, e iniciando y finalizando el puente de la calle 47. Por la calle 39 hay una cuneta que es la que conduce las aguas hacia Chambacú y tiene un obstáculo, lo cual hace que se estanque el agua y los habitantes se inundan. Asimismo, entre la calle 39 a la 40 se están formando basureros. Pérdida de biodiversidad en el caño (especies de pescados). Problemas de cultura y educación ambiental por parte de los habitantes.
- Social: Asentamiento humanos irregulares lo cual genera deterioro del caño. Como puntos neurálgicos de inseguridad se identifica el puente Benjamín Herrera. Asimismo, la calle 14 presenta inseguridad. Adicionalmente, los participantes mencionaron que los árboles y el manglar también son utilizados como escondite de los delincuentes, para vender y consumir sustancias psicoactivas. También identificaron habitantes de calle y expendio de sustancias psicoactivas en el sector denominado el Planchón en Chambacú.
- Vivienda: la construcción ilegal contribuyó a la resequedad del agua del caño y también contribuyó al deterioro ambiental, en donde incluso se ha desplazado el mangle hacia las casas de los pescadores. En el sector Papayal (en la calle 42 con 13) rellenaron y edificaron sobre espacio público, tienen dos tubos que llegan al caño con sedimentos de cemento, además de no permitir que las aguas fluyan. Y generando más espacio para ocupaciones informales.





Otra situación problemática que se encuentra es la dificultad que presentan los pescadores para navegar por el caño debido a que el manglar se ha ido desplazando.

Soluciones:

- Desarrollar estrategias de compensación por parte de las edificaciones sobre el caño.
- Generar estrategias mitigación que le permitan al cuerpo de agua seguir su curso de manera sostenible.
- Relimpia de 5 a 10 metros de donde están los pescadores.
- Transporte acuático
- Reubicación de las viviendas de la invasión
- El manglar se ha convertido en un obstáculo para el caño, como consecuencia de su desplazamiento por las edificaciones, por lo que uno de los líderes plantea cortarlo o reubicarlo.
- Dragar el caño.
- No permitir más edificaciones en el caño.
- Canalización del cuerpo de agua.
- Construir un embarcadero apropiado para los pescadores.
- Gestionar un CAI móvil

EJECUCIÓN SEGUNDO ENCUENTRO5

Se llevó a cabo el segundo encuentro con los líderes de los barrios y se contó con la participación de los representantes del Mall Plaza y la arquidiócesis, el objetivo del encuentro consistió en presentar y socializar las determinantes construidas por parte del equipo de la SPD e iniciar la recolección de aportes por parte de los participantes.

La metodología que se implementó, consistió en una presentación realizada por parte del equipo de la SDP, seguido a ello un espacio de diálogo por parte de los participantes y finalmente la explicación de la metodología para la recolección de aportes por parte de los actores sociales sobre el documento técnico de soporte y el proyecto de resolución.

De esta manera, cada uno de los profesionales del equipo de la SDP encargado de cada componente, presentó la información relacionada con las determinantes identificadas para

5 Ver anexo Acta Segundo Encuentro 6 Diciembre 2022



el proceso de formulación del plan parcial. Seguido a ello, los participantes expresaron diferentes inquietudes en relación a la formulación del plan parcial, ya que principalmente los habitantes del barrio Torices señalaron una experiencia fallida de un plan parcial de renovación urbana, por lo que presentaron inquietudes sobre la importancia de garantizar escenarios de participación para las comunidades, así como evitar procesos de gentrificación.

Finalmente, se realizó la explicación de la metodología para la entrega del documento técnico de soporte y el proyecto de resolución a las personas interesadas, para adelantar la recolección de aportes de los mismos, como complemento al trabajo desarrollado por parte del equipo.



Ilustración 73. Encuentro presentación Determinantes
Fuente: Tomada por Equipo de la SDP



Ilustración 74. Encuentro presentación Determinantes
Fuente: Tomada por Equipo de la SDP

RECOLECCIÓN DE APORTES

De acuerdo al compromiso establecido en el segundo encuentro, el día 21 de diciembre por parte del equipo de la SDP se revisaron los aportes realizados por parte la ciudadanía a quienes les fueron enviados el Documento Técnico de Soporte y el proyecto de Resolución de determinantes.

De los canales de comunicación facilitados es importante mencionar que, en el correo de desarrollo urbano se recibieron dos formularios diligenciados⁶. Sin embargo, en el link para registrar los aportes en línea no se recibió ninguno.

Es así que, a continuación, se presentan los aportes realizados por parte de dos ciudadanos:

| APORTES AL PROYECTO DE RESOLUCIÓN | |
|--|--|
| ART 1 | Mencionar qué pasará con las determinantes cuando se adopte el nuevo POT |

⁶ Ver en anexos los formularios diligenciados





| | |
|--------|--|
| ART 2 | Propuesta de ajustar la delimitación (ampliarlo Nor-este a la calle 51) |
| ART 3 | Revisar área de acuerdo a la delimitación |
| ART 8 | Revisar la normatividad para mencionar la vigente y no la suspendida |
| ART 34 | Dentro del instrumento de gestión del acto administrativo se de incluir la herramienta de Declaración de utilidad pública a predios que están afectado la recuperación urbanística del Plan Parcial. |

Tabla 16 Consolidado aportes al proyecto de resolución

Fuente: Propia – Equipo de SDP 2022

| APORTES AL DTS | |
|-----------------------|---|
| Pág. 29 | Identificar tres zonas de Torices (Papayal- La Unión) – Central), es decir desde la Calle 40 hasta la 51, entre la Carrera 14 y el Caño Juan Angola, para que el proceso de desarrollo integral no excluya un sector del polígono del Barrio Torices. |
| Pág. 43 | Aporte a las acciones del EPA de acuerdo al Macroproyecto Eje 1: <ul style="list-style-type: none">- Limpieza y dragado de Laguna de Chambacú, Laguna del Cabrero y Marbella y Caño Juan de Angola.- Terminación de la Vía Marginal Sur desde la Calle 40 de Papayal hasta la Calle 47 Puente Benjamín Herrera. |
| Pág. 55 | La carrera 14 de Torices, transversal a la Avenida Pedro de Heredia, debe ser integrado al Sistema Masivo de Transporte de la Ciudad. |
| Pág. 56 | El Eje vial que comunica el sector de La Unión con la avenida Pedro de Heredia, debe ser la continuidad de la carrera 11 (Marginal Sur). |
| Pág. 60 | Dentro del esquema de libre competencia en el manejo de residuos sólidos, los edificios en el sector de Torices, deben contratar servicio de recolección con una tercera empresa. O servicio especial, ya que el volumen de residuos es muy grande con respecto a las calles que tienen viviendas de una y dos plantas. |
| Pág. 62 | El circuito eléctrico de 13, 2 KV, de la subestación Chambacú 11, en vez de ir de forma área por la carrera 14 y desviarse por la calle 48 hasta la Marginal Sur, para surtir de energía la zona Norte de la ciudad, debería ir de manera subterránea por la orilla del Caño Juan Angola entrando por el sector de Chambacú C. |





| | |
|----------|--|
| Pág. 96 | La modalidad de renovación urbana en redesarrollo en el barrio Torices, debe ser enfocada en el tema de zonas verdes, y recreativas. |
| Pág. 109 | Los indicadores de zona verde en el barrio Torices deben ser el 30 % del área susceptible a Renovación Urbana. |

Tabla 17 Consolidado aportes al DTS
Fuente: Propia – Equipo de SDP 2022

| APORTES A LOS COMPONENTES | |
|----------------------------------|---|
| AMBIENTAL | <ul style="list-style-type: none">- Recuperación del Caño Juan Angola y la Laguna del Cabrero.- Adecuación para la realización de una ronda que borde todo el ecosistema, con parques canchas deportivas y diversos lugares de esparcimiento para el bienestar de los habitantes, no solo del barrio sino de todo el sector y la ciudad. |
| URBANÍSTICO | <ul style="list-style-type: none">- No haya más construcciones de edificios en nuestro barrio porque eso nos genera grandes problemas poblacionales, gentrificación, desplazamiento y el no funcionamiento adecuado de los servicios domiciliarios.- Se necesita la recuperación urbanística del sector como son las zonas verdes y zonas de protección.- Adecuación de los inmuebles públicos que tiene problemas urbanos. |
| PATRIMONIAL | <ul style="list-style-type: none">- Conservación de las propiedades con arquitectura vernácula.- Torices y el Espinal son barrios históricos de los primeros pobladores de Cartagena fuera de las murallas, necesitan de su gente para mantener su historia y ese legado colonial que hay en Cartagena.- Es importante que el BIC, PEMP MURCA y POT tengan en cuenta la población, lo inmaterial que habita en estos |





| | |
|----------------|---|
| | <p>sectores que somos los que le damos vida a toda esta área cercana al centro histórico y Castillo de San Felipe.</p> <ul style="list-style-type: none">- Generar espacios culturales, gastronómicos, deportivos que integren al patrimonio material e inmaterial. |
| SOCIOECONÓMICO | <ul style="list-style-type: none">- La cercanía a lugares turísticos e histórico no debe ser argumento para expulsar a los habitantes del territorio por medios de leyes, decretos, normas o resoluciones.- Por ser patrimonio inmaterial e histórico de Cartagena se debería capacitar y fortalecer los emprendimientos que van encaminados a prestar servicios turísticos para mejorar la calidad de vida de los habitantes como cocheros, artesanos, cocineras, costureras, grupos folclóricos y de danzas. |
| HABITACIONAL | <ul style="list-style-type: none">- Utilizar algunos terrenos que están en el sector del papaya, y que de acuerdo a la norma del PEMP no pueden ser utilizados por sus suelos para construir edificios, para generar viviendas de interés prioritario y social, dirigida a las personas que no cuentan con vivienda propia o habitan lugares de alto riesgo. Lo anterior, permite la utilización de esos terrenos, la permanencia de los habitantes, la tenencia de una vivienda propia y lo más importante el tejido social, cultural e inmaterial de los barrios. |

Tabla 18 Consolidado aportes a los componentes

Fuente: Propia – Equipo de SDP 2022

De esta manera, se obtienen dichos aportes en relación al DTS y resolución de determinantes, y adicionalmente a los componentes, reiterando la importancia de la participación por parte de la ciudadanía en todos los momentos del proceso.

Es de resaltar que la mayoría de aportes están relacionados con propuestas para desarrollar en el territorio, las cuales deben ser tenidas en cuenta en la siguiente etapa correspondiente a la formulación del plan parcial.

Conclusiones de determinantes:

- Se identifica que, en las diferentes zonas definidas al interior del plan parcial, se encuentra ubicada población que habita el territorio de manera informal y formal, por lo que es importante reconocer que el desarrollo de caracterizaciones podría





llevarse a cabo en el sector de La Unión, en las pesebreras y al frente del centro comercial. Ello a partir de gestiones interinstitucionales para articular acciones que permitan abordar los asentamientos informales mencionados. Lo anterior, de manera específica con la Oficina Asesora de Gestión de Riesgo y Desastres para generar la caracterización de la población, y CORVIVIENDA para el proceso de reasentamiento.

- En relación a las pesebreras es importante mencionar que, se requiere desarrollar acciones que atiendan la situación de los equinos y los ciudadanos que allí se encuentran, pues en el informe elaborado por el DADIS, se evidencia la prohibición de los criaderos de animales en perímetros urbanos de acuerdo al artículo 2.8.5.2.3.7 del Decreto 780 de 2016. Además de identificarse algunos casos que presentan situaciones de insalubridad en las condiciones de mantenimiento de los equinos, lo cual les ocasionó suspensiones para su funcionamiento, afectando no solamente a los animales sino a las personas.
- Es indispensable continuar ejecutando una estrategia que le permita a los actores sociales ejercer su derecho a la participación, así como el fortalecimiento de vínculos de confianza con el equipo, y transparencia en la información durante el desarrollo del proceso. Para ello, es importante tener en cuenta que en el territorio se presentan algunas situaciones sociales como asentamientos informales en la ronda hídrica del lago El Cabrero y en el sector de las pesebreras, así como inadecuados manejos de residuos sólidos.
- Es necesario continuar ejecutando durante todo el proceso la estrategia pedagógica, didáctica y de comunicación mediante la cual el equipo técnico le facilite a la población la comprensión sobre todo el proceso de los planes parciales, como instrumento de planificación territorial, resaltando las características, alcance, entre otros. Ello a partir de un lenguaje asequible y claro para ellos.
- Los aportes recolectados en tanto en la cartografía participativa como en el formulario sobre el DTS y la proyección de resolución, deben tenerse en cuenta en la etapa de formulación, para ser trabajados con mayor profundidad en las mesas de participación a desarrollar en el año 2023 con la comunidad y el equipo técnico de la SDP.

DETERMINANTE:

Conforme al artículo 27 de la ley 388 de 1997 y al artículo 27 de la Ley 2079 de 2021, se establece que en el período de revisión del proyecto de plan parcial se tendrá que llevar a cabo una fase de información pública, en la cual se convoquen a los propietarios y vecinos, con el fin de que ellos manifiesten las recomendaciones y observaciones que tengan lugar.





Ahora bien, conforme al artículo 2.2.4.1.1.8 del decreto 1077 de 2015, en los planes parciales dicho proceso para convocar a los propietarios y vecinos debe desarrollarse en la etapa de formulación. Por lo anterior, es indispensable desarrollar las estrategias que faciliten y garanticen los escenarios de participación de la ciudadanía involucrada.

Reparto Equitativo De Cargas Y Beneficios

Aprovechamiento urbanístico resultante del reparto equitativo de cargas y beneficios. En suelo urbano del Distrito de Cartagena, la habilitación de predios para el aprovechamiento en metros cuadrados construibles y dentro de la participación de cargas y beneficios estipulados en el Artículo 2 del Decreto 2181 de 2006, dentro del polígono y ubicación del plan parcial se articula con el parágrafo del artículo 39 de la Ley 388 de 1997 por medio de la cual se reglamentan las Unidades de Actuación Urbanística donde establece que existen dos niveles de cargas urbanísticas:

“...incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.” las cuales son consideradas como cargas locales del desarrollo urbano. Por otro lado, las cargas generales, que “...correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas...”

Igualmente, el artículo 41 de la misma ley determina que para los territorios dentro del ámbito de aplicación de la reglamentación propuesta se deben incluir

“...las provisiones relacionadas con la habitación y el mejoramiento de las infraestructuras, equipamientos y espacio público necesario para atender las nuevas densidades y usos del suelo asignados a la zona.”

Cargas urbanísticas

Las obligaciones generadas por los aprovechamientos urbanísticos se clasifican en dos, las generales y las locales. La ley 388 en su artículo 39 señala que:

“PARÁGRAFO.- Las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico que serán objeto del reparto entre los propietarios de inmuebles de una Unidad de Actuación incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.



Las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones.”

Las cargas del plan parcial Chambacú – La Unión deberán ser cuantificadas y planeadas de tal manera que los habitantes y visitantes de las áreas de cesión resultantes cuenten con las áreas requeridas para su desarrollo social y económico, por lo que las cargas asumidas por el Plan Parcial de Renovación Urbana deben garantizar no solo en el marco del reparto (a nivel local), si no a nivel ciudad, puesto que las necesidades de infraestructura principal garantizan la calidad de vida a una escala mayor.

3.10.2 Cesiones obligatorias mínimas

Dentro de las cesiones reglamentarias que se mencionan en el Art. 387 en adelante P.O.T Para el caso equitativo del uso de vivienda se proporcionan porcentaje mínimos que se deben cumplir de la siguiente forma como lo articula el capítulo VII “Sesiones para Espacio Público”:

| | |
|---|--|
| <i>Residencial unifamiliar y bifamiliar</i> | <i>50 m2 por unidad de vivienda</i> |
| <i>Residencial multifamiliar</i> | <i>35 m2 por unidad de vivienda</i> |
| <i>Comercial</i> | <i>20% del área neta a urbanizar o construir</i> |
| <i>Industrial General</i> | <i>20% del área neta a urbanizar o construir</i> |
| <i>Institucional</i> | <i>20% del área neta a urbanizar o construir</i> |
| <i>Industrial Turístico.</i> | |

PARAGRAFO UNICO: Del área total de cesión se podrá destinar máximo el 40% para equipamiento de servicios.” Fuente: Decreto 0977 de 2001

Instrumentos de gestión y financiación.

El Decreto 0977 de 2001 en su parte Novena, define los instrumentos de gestión de la siguiente forma:

“son instrumentos de Gestión aquellos que, de conformidad con las normas vigentes, pueden aplicarse para desarrollar, complementar y ejecutar las disposiciones y acciones necesarias para ordenar el territorio del distrito de Cartagena de conformidad con el modelo propuesto en el presente Plan.”

Entre los instrumentos mencionados en la norma se encuentran:





- Planes parciales
- Unidades de actuación urbanísticas
- Macroproyectos
- Actuaciones Urbanas Integrales.

Adicionalmente, en el artículo 539 establece “OTROS INSTRUMENTOS DE GESTION. Para la administración y ejecución de Planes Parciales, Unidades de actuación Urbanística, Macroproyectos, Operaciones Urbanas especiales, así como de las políticas, programas, proyectos y demás actuaciones previstas en el presente Decreto, el distrito podrá adoptar los diferentes instrumentos de planeación, gestión del suelo y financiación del desarrollo territorial, previstos en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997 y sus reglamentos.”

3.10.4 Unidades de Gestión Urbanísticas

La Ley 388 en su Artículo 39, describe y define las Unidades de Actuación Urbanísticas - U.A.U. así:

el área conformada por uno varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el plan de ordenamiento que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.”

Es importante mencionar que el artículo 44 de la ley 388 establece que:

“El desarrollo de las unidades de actuación implica la gestión asociada de los propietarios de los predios que conforman su superficie, mediante sistemas de reajuste de tierras o integración inmobiliaria o cooperación, según lo determine el correspondiente plan parcial.

La ejecución de la unidad de actuación se iniciará una vez se definan las bases para la actuación, mediante el voto favorable de los propietarios que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) del área comprometida. Los inmuebles de los propietarios renuentes serán objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación previstos en esta Ley por parte de las entidades municipales o distritales competentes, quienes entrarán a formar parte de la asociación gestora de la actuación, sin perjuicio de que puedan transferir tales derechos a la misma.





En los casos de unidades de actuación de desarrollo prioritario, si en un plazo de seis (6) meses contados a partir de la delimitación de la unidad de actuación no se hubiese logrado el acuerdo de que trata el aparte anterior, la administración podrá optar por la expropiación administrativa de los inmuebles correspondientes o por la enajenación forzosa de los mismos, de conformidad con lo previsto en el Capítulo VIII de la presente Ley. En todo caso, los inmuebles expropiados podrán formar parte de la asociación gestora de la actuación y los recursos para su adquisición podrán provenir de ésta.”

Participación en plusvalías

La plusvalía se reglamenta en las disposiciones establecidas por la norma de mayor jerarquía de la Ley 388 de 1997, Para el Plan Parcial Chambacú y Torices en las Unidades de Actuación Urbanísticas que se establezcan, deben generar una plusvalía para optimizar la generación de recaudos fruto del aprovechamiento del suelo. En Cartagena de Indias, la aprobación de U.A.U “deberá evaluar los hechos generadores y hacer el cálculo respectivo siguiendo los procedimientos establecidos en la Ley y el Estatuto Tributario de Cartagena.”

La participación de plusvalía estarán establecidas en el listado de mecanismos de aplicación del distrito basados en la ley 388 con los siguientes lineamientos

“...1. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.

3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.”

Una vez formulado el plan parcial y posterior visto bueno será responsabilidad de la autoridad competente identificar la existencia del hecho generador, sin perjuicio de realizar análisis respectivos con el fin de capturar, recibir o reinvertir participaciones en plusvalía generadas en el mismo plan u otros desarrollados en la ciudad de Cartagena.





PLANES
PARCIALES

4- ANEXOS

Análisis predial información con Registros² 1 y 2 del IGAC 2020

BORRADOR





| PREDIO | NÚMERO PREDIAL CATASTRO | NÚMERO ÚNICO NACIONAL CATASTRO | MATRICULA INMOBILIARIA |
|--------|-------------------------|---------------------------------|------------------------|
| 1 | 010202310019000 | 130010102000002310019000000000 | 060-0007114-77 |
| 2 | 010202280007000 | 130010102000002280007000000000 | 060-0008613-85 |
| 3 | 010202040003000 | 130010102000002040003000000000 | 060-00100696 |
| 4 | 010202060016000 | 130010102000002060016000000000 | 060-0013849-79 |
| 5 | 010202280001000 | 130010102000002280001000000000 | 060-0016090 |
| 6 | 010202300010000 | 130010102000002300010000000000 | 060-0017288-88 |
| 7 | 010202040013000 | 130010102000002040013000000000 | 060-0024660 |
| 8 | 010202310001000 | 130010102000002310001000000000 | 060-0025627 |
| 9 | 010202300027000 | 130010102000002300027000000000 | 060-0028865-20* |
| 10 | 010202310008000 | 130010102000002310008000000000 | 060-0029941 |
| 11 | 010202320005000 | 130010102000002320005000000000 | 060-0032833-84 |
| 12 | 010202290010000 | 130010102000002290010000000000 | 060-0035444 |
| 13 | 010202040018000 | 130010102000002040018000000000 | 060-0036287 |
| 14 | 010202270004001 | 1300101020000022700045000000001 | 060-0040839-82 |
| 15 | 010202060009000 | 130010102000002060009000000000 | 060-0045065 |
| 16 | 010202260017000 | 130010102000002260017000000000 | 060-0049049 |
| 17 | 010202260014000 | 130010102000002260014000000000 | 060-0050454 |
| 18 | 010202290009000 | 130010102000002290009000000000 | 060-0050511 |
| 19 | 010202060026000 | 130010102000002060026000000000 | 060-0061699 |
| 20 | 010202310023000 | 130010102000002310023000000000 | 060-0064259 |
| 21 | 010202310009000 | 130010102000002310009000000000 | 060-0066815 |
| 22 | 010202310014000 | 130010102000002310014000000000 | 060-0068804-85 |
| 23 | 010202290001000 | 130010102000002290001000000000 | 060-0069242 |
| 24 | 010202040016000 | 130010102000002040016000000000 | 060-0080668 |
| 25 | 010202310026000 | 130010102000002310026000000000 | 060-0099965-95 |
| 26 | 010202310021000 | 130010102000002310021000000000 | 060-0102186 |





PLANES PARCIALES

| | | | |
|----|-----------------|--------------------------------|----------------|
| 27 | 010202310004000 | 130010102000002310004000000000 | 060-0107661-90 |
| 28 | 010202320032000 | 130010102000002320032000000000 | 060-0111321-94 |
| 29 | 010202280022000 | 130010102000002280022000000000 | 060-0126964 |
| 30 | 010200910001000 | 130010102000000910001000000000 | 060-0129877 |
| 31 | 010202310007000 | 130010102000002310007000000000 | 060-0135547 |
| 32 | 010202260016000 | 130010102000002260016000000000 | 060-0139431 |
| 33 | 010202050016000 | 130010102000002050016000000000 | 060-0147348 |
| 34 | 010202050017000 | 130010102000002050017000000000 | 060-0147348 |
| 35 | 010202050008000 | 130010102000002050008000000000 | 060-0147510 |
| 36 | 010202260025000 | 130010102000002260025000000000 | 060-0220295 |
| 37 | 010202260027000 | 130010102000002260027000000000 | 060-0233828 |
| 38 | 010202320033000 | 130010102000002320033000000000 | 060-103318 |
| 39 | 010202050004000 | 130010102000002050004000000000 | 060-104734 |
| 40 | 010201500008000 | 130010102000001500008000000000 | 060-105087 |
| 41 | 010202270014000 | 130010102000002270014000000000 | 060-105229 |
| 42 | 010202290025000 | 130010102000002290025000000000 | 060-107749 |
| 43 | 010202290006000 | 130010102000002290006000000000 | 060-108144 |
| 44 | 010202310029000 | 130010102000002310029000000000 | 060-110784 |
| 45 | 010202080001000 | 130010102000002080001000000000 | 060-114419 |
| 46 | 010202080009000 | 130010102000002080009000000000 | 060-114420 |
| 47 | 010202280019000 | 130010102000002280019000000000 | 060-120010 |
| 48 | 010202290012000 | 130010102000002290012000000000 | 060-120315 |
| 49 | 010202320035000 | 130010102000002320035000000000 | 060-122804 |
| 50 | 010202280021000 | 130010102000002280021000000000 | 060-123292 |
| 51 | 010202060011000 | 130010102000002060011000000000 | 060-1287 |





PLANES PARCIALES

| | | | |
|----|-----------------|--------------------------------|------------|
| 52 | 010209740001000 | 130010102000009740001000000000 | 060-129874 |
| 53 | 0102091001000 | 1300101020000091001000000000 | 060-129877 |
| 54 | 010202300018000 | 130010102000002300018000000000 | 060-133014 |
| 55 | 010202310037000 | 130010102000002310037000000000 | 060-134481 |
| 56 | 010202020001000 | 130010102000002020001000000000 | 060-135448 |
| 57 | 010202310035000 | 130010102000002310035000000000 | 060-135554 |
| 58 | 010202080005000 | 130010102000002080005000000000 | 060-13747 |
| 59 | 010202280003000 | 130010102000002280003000000000 | 060-14175 |
| 60 | 010202040004000 | 130010102000002040004000000000 | 060-14209 |
| 61 | 010202060010000 | 130010102000002060010000000000 | 060-143441 |
| 62 | 010202080004000 | 130010102000002080004000000000 | 060-14595 |
| 63 | 010202040030000 | 130010102000002040030000000000 | 060-14961 |
| 64 | 010202010013000 | 130010102000002010013000000000 | 060-15179 |
| 65 | 010201820009000 | 130010102000001820009000000000 | 060-160299 |
| 66 | 010202290029000 | 130010102000002290029000000000 | 060-160907 |
| 67 | 010202290030000 | 130010102000002290030000000000 | 060-160908 |
| 68 | 010202270013000 | 130010102000002270013000000000 | 060-161516 |
| 69 | 010202270021000 | 130010102000002270021000000000 | 060-161844 |
| 70 | 010202010001000 | 130010102000002010001000000000 | 060-163654 |
| 71 | 010202010014000 | 130010102000002010014000000000 | 060-163654 |
| 72 | 010202010015000 | 130010102000002010015000000000 | 060-163654 |
| 73 | 010202010016000 | 130010102000002010016000000000 | 060-163654 |
| 74 | 010202010017000 | 130010102000002010017000000000 | 060-163654 |
| 75 | 010202010018000 | 130010102000002010018000000000 | 060-163654 |
| 76 | 010202010019000 | 130010102000002010019000000000 | 060-163654 |





PLANES PARCIALES

| | | | |
|-----|-----------------|--------------------------------|------------|
| 77 | 010202010020000 | 130010102000002010020000000000 | 060-163654 |
| 78 | 010202010021000 | 130010102000002010021000000000 | 060-163654 |
| 79 | 010202010022000 | 130010102000002010022000000000 | 060-163654 |
| 80 | 010202010028000 | 130010102000002010028000000000 | 060-163654 |
| 81 | 010202010030000 | 130010102000002010030000000000 | 060-163654 |
| 82 | 010202010031000 | 130010102000002010031000000000 | 060-163654 |
| 83 | 010202010032000 | 130010102000002010032000000000 | 060-163654 |
| 84 | 010202010033000 | 130010102000002010033000000000 | 060-163654 |
| 85 | 010202010034000 | 130010102000002010034000000000 | 060-163654 |
| 86 | 010202010035000 | 130010102000002010035000000000 | 060-163654 |
| 87 | 010202020002000 | 130010102000002020002000000000 | 060-163654 |
| 88 | 010202020003000 | 130010102000002020003000000000 | 060-163654 |
| 89 | 010202020005000 | 130010102000002020005000000000 | 060-163654 |
| 90 | 010202020007000 | 130010102000002020007000000000 | 060-163654 |
| 91 | 010202020009000 | 130010102000002020009000000000 | 060-163654 |
| 92 | 010202020010000 | 130010102000002020010000000000 | 060-163654 |
| 93 | 010202020011000 | 130010102000002020011000000000 | 060-163654 |
| 94 | 010202030001000 | 130010102000002030001000000000 | 060-163654 |
| 95 | 010202030002000 | 130010102000002030002000000000 | 060-163654 |
| 96 | 010202030003000 | 130010102000002030003000000000 | 060-163654 |
| 97 | 010202030004000 | 130010102000002030004000000000 | 060-163654 |
| 98 | 010202030005000 | 130010102000002030005000000000 | 060-163654 |
| 99 | 010202030006000 | 130010102000002030006000000000 | 060-163654 |
| 100 | 010202030007000 | 130010102000002030007000000000 | 060-163654 |
| 101 | 010202030008000 | 130010102000002030008000000000 | 060-163654 |





PLANES PARCIALES

| | | | |
|-----|-----------------|--------------------------------|------------|
| 102 | 010202030009000 | 130010102000002030009000000000 | 060-163654 |
| 103 | 010202030010000 | 130010102000002030010000000000 | 060-163654 |
| 104 | 010202030012000 | 130010102000002030012000000000 | 060-163654 |
| 105 | 010202030013000 | 130010102000002030013000000000 | 060-163654 |
| 106 | 010202030014000 | 130010102000002030014000000000 | 060-163654 |
| 107 | 010202030015000 | 130010102000002030015000000000 | 060-163654 |
| 108 | 010202030016000 | 130010102000002030016000000000 | 060-163654 |
| 109 | 010202030017000 | 130010102000002030017000000000 | 060-163654 |
| 110 | 010202030018000 | 130010102000002030018000000000 | 060-163654 |
| 111 | 010202030019000 | 130010102000002030019000000000 | 060-163654 |
| 112 | 010202030020000 | 13001010200000203002000000000 | 060-163654 |
| 113 | 010202030021000 | 130010102000002030021000000000 | 060-163654 |
| 114 | 010202030022000 | 130010102000002030022000000000 | 060-163654 |
| 115 | 010202030023000 | 130010102000002030023000000000 | 060-163654 |
| 116 | 010202030024000 | 130010102000002030024000000000 | 060-163654 |
| 117 | 010202030025000 | 130010102000002030025000000000 | 060-163654 |
| 118 | 010202040001000 | 130010102000002040001000000000 | 060-163654 |
| 119 | 010202040002000 | 130010102000002040002000000000 | 060-163654 |
| 120 | 010202040005000 | 130010102000002040005000000000 | 060-163654 |
| 121 | 010202040006000 | 130010102000002040006000000000 | 060-163654 |
| 122 | 010202040007000 | 130010102000002040007000000000 | 060-163654 |
| 123 | 010202040008000 | 130010102000002040008000000000 | 060-163654 |
| 124 | 010202040009000 | 130010102000002040009000000000 | 060-163654 |
| 125 | 010202040010000 | 130010102000002040010000000000 | 060-163654 |
| 126 | 010202040011000 | 130010102000002040011000000000 | 060-163654 |





PLANES PARCIALES

| | | | |
|-----|-----------------|--------------------------------|------------|
| 127 | 010202040012000 | 130010102000002040012000000000 | 060-163654 |
| 128 | 010202040014000 | 130010102000002040014000000000 | 060-163654 |
| 129 | 010202040015000 | 130010102000002040015000000000 | 060-163654 |
| 130 | 010202040019000 | 130010102000002040019000000000 | 060-163654 |
| 131 | 010202040021000 | 130010102000002040021000000000 | 060-163654 |
| 132 | 010202040022000 | 130010102000002040022000000000 | 060-163654 |
| 133 | 010202040023000 | 130010102000002040023000000000 | 060-163654 |
| 134 | 010202040024000 | 130010102000002040024000000000 | 060-163654 |
| 135 | 010202040025000 | 130010102000002040025000000000 | 060-163654 |
| 136 | 010202040026000 | 130010102000002040026000000000 | 060-163654 |
| 137 | 010202040027000 | 130010102000002040027000000000 | 060-163654 |
| 138 | 010202040028000 | 130010102000002040028000000000 | 060-163654 |
| 139 | 010202040029000 | 130010102000002040029000000000 | 060-163654 |
| 140 | 010202040031000 | 130010102000002040031000000000 | 060-163654 |
| 141 | 010202050014000 | 130010102000002050014000000000 | 060-16737 |
| 142 | 010202060002000 | 130010102000002060002000000000 | 060-167533 |
| 143 | 010202280023000 | 130010102000002280023000000000 | 060-171529 |
| 144 | 010202050010000 | 13001010200000205001000000000 | 060-173732 |
| 145 | 010201500004000 | 130010102000001500004000000000 | 060-17398 |
| 146 | 010202260005000 | 130010102000002260005000000000 | 060-177173 |
| 147 | 010202260033000 | 130010102000002260033000000000 | 060-178169 |
| 148 | 010202080003000 | 130010102000002080003000000000 | 060-17907 |
| 149 | 010202300043000 | 130010102000002300043000000000 | 060-179578 |
| 150 | 010202300042000 | 130010102000002300042000000000 | 060-179970 |
| 151 | 010202310020000 | 13001010200000231002000000000 | 060-181447 |





PLANES PARCIALES

| | | | |
|-----|-----------------|--------------------------------|------------|
| 152 | 010202050003000 | 130010102000002050003000000000 | 060-19427 |
| 153 | 010201500002000 | 130010102000001500002000000000 | 060-195177 |
| 154 | 010202260018000 | 130010102000002260018000000000 | 060-20187 |
| 155 | 010201810002000 | 130010102000001810002000000000 | 060-20328 |
| 156 | 010201500005000 | 130010102000001500005000000000 | 060-20796 |
| 157 | 010206780010000 | 130010102000006780010000000000 | 060-209429 |
| 158 | 010206780011000 | 130010102000006780011000000000 | 060-209449 |
| 159 | 010202270010000 | 130010102000002270010000000000 | 060-21796 |
| 160 | 010200910003000 | 130010102000000910003000000000 | 060-223511 |
| 161 | 010202260022000 | 130010102000002260022000000000 | 060-23362 |
| 162 | 010202320010000 | 130010102000002320010000000000 | 060-23494 |
| 163 | 010202060021000 | 130010102000002060021000000000 | 060-24251 |
| 164 | 010202300011000 | 130010102000002300011000000000 | 060-25937 |
| 165 | 010202290013000 | 130010102000002290013000000000 | 060-26500 |
| 166 | 010201500003000 | 130010102000001500003000000000 | 060-276173 |
| 167 | 010202300004000 | 130010102000002300004000000000 | 060-28069 |
| 168 | 010202320001000 | 130010102000002320001000000000 | 060-28875 |
| 169 | 010202280015000 | 130010102000002280015000000000 | 060-289541 |
| 170 | 010202060006000 | 130010102000002060006000000000 | 060-29177 |
| 171 | 010202310034000 | 130010102000002310034000000000 | 060-296870 |
| 172 | 010202310052000 | 130010102000002310052000000000 | 060-298375 |
| 173 | 010202310010000 | 130010102000002310010000000000 | 060-29962 |
| 174 | 010202300008000 | 130010102000002300008000000000 | 060-30413 |
| 175 | 010202320006000 | 130010102000002320006000000000 | 060-30444 |
| 176 | 010201530001000 | 130010102000001530001000000000 | 060-305798 |





PLANES PARCIALES

| | | | |
|-----|-----------------|--------------------------------|------------|
| 177 | 010202320008000 | 130010102000002320008000000000 | 060-3198 |
| 178 | 010202290008000 | 130010102000002290008000000000 | 060-32617 |
| 179 | 010202050011000 | 130010102000002050011000000000 | 060-32683 |
| 180 | 010202290002000 | 130010102000002290002000000000 | 060-330309 |
| 181 | 010202270002000 | 130010102000002270002000000000 | 060-33084 |
| 182 | 010202310018000 | 130010102000002310018000000000 | 060-35735 |
| 183 | 010202060005000 | 130010102000002060005000000000 | 060-35788 |
| 184 | 010202280006000 | 130010102000002280006000000000 | 060-39150 |
| 185 | 010202290015000 | 130010102000002290015000000000 | 060-40229 |
| 186 | 010202270004000 | 130010102000002270004000000000 | 060-40839 |
| 187 | 010202280011000 | 130010102000002280011000000000 | 060-40896 |
| 188 | 010202060008000 | 130010102000002060008000000000 | 060-43940 |
| 189 | 010202260011000 | 130010102000002260011000000000 | 060-44767 |
| 190 | 010202270018000 | 130010102000002270018000000000 | 060-45387 |
| 191 | 010202050009000 | 130010102000002050009000000000 | 060-47643 |
| 192 | 010202320003000 | 130010102000002320003000000000 | 060-48880 |
| 193 | 010202320013000 | 130010102000002320013000000000 | 060-48881 |
| 194 | 010202060023000 | 130010102000002060023000000000 | 060-48902 |
| 195 | 010202300002000 | 130010102000002300002000000000 | 060-49325 |
| 196 | 010202270019000 | 130010102000002270019000000000 | 060-51333 |
| 197 | 010202060020000 | 13001010200000206002000000000 | 060-51381 |
| 198 | 010202300006000 | 130010102000002300006000000000 | 060-5140 |
| 199 | 010202310017000 | 130010102000002310017000000000 | 060-51497 |
| 200 | 010202300016000 | 130010102000002300016000000000 | 060-51671 |
| 201 | 010202260006000 | 130010102000002260006000000000 | 060-53736 |





PLANES PARCIALES

| | | | |
|-----|-----------------|--------------------------------|-----------|
| 202 | 010202060001000 | 130010102000002060001000000000 | 060-54392 |
| 203 | 010202310012000 | 130010102000002310012000000000 | 060-55347 |
| 204 | 010202260015000 | 130010102000002260015000000000 | 060-55488 |
| 205 | 010202300001000 | 130010102000002300001000000000 | 060-57085 |
| 206 | 010202060018000 | 130010102000002060018000000000 | 060-62001 |
| 207 | 010202260001000 | 130010102000002260001000000000 | 060-67654 |
| 208 | 010202260019000 | 130010102000002260019000000000 | 060-68778 |
| 209 | 010202050007000 | 130010102000002050007000000000 | 060-69616 |
| 210 | 010202280013000 | 130010102000002280013000000000 | 060-71335 |
| 211 | 010201500001000 | 130010102000001500001000000000 | 060-71599 |
| 212 | 010201500006000 | 130010102000001500006000000000 | 060-71611 |
| 213 | 010201500007000 | 130010102000001500007000000000 | 060-71615 |
| 214 | 010202310011000 | 130010102000002310011000000000 | 060-74144 |
| 215 | 010202290011000 | 130010102000002290011000000000 | 060-74390 |
| 216 | 010202300025000 | 130010102000002300025000000000 | 060-74940 |
| 217 | 010202050013000 | 130010102000002050013000000000 | 060-75278 |
| 218 | 010202320022000 | 130010102000002320022000000000 | 060-79926 |
| 219 | 010202320021000 | 130010102000002320021000000000 | 060-79927 |
| 220 | 010202320020000 | 13001010200000232002000000000 | 060-79928 |
| 221 | 010202320019000 | 130010102000002320019000000000 | 060-79929 |
| 222 | 010202320018000 | 130010102000002320018000000000 | 060-79930 |
| 223 | 010202320017000 | 130010102000002320017000000000 | 060-79931 |
| 224 | 010202320016000 | 130010102000002320016000000000 | 060-79932 |
| 225 | 010202320015000 | 130010102000002320015000000000 | 060-79933 |
| 226 | 010202300003000 | 130010102000002300003000000000 | 060-81198 |





PLANES PARCIALES

| | | | |
|-----|-----------------|--------------------------------|-------------|
| 227 | 010202280002000 | 130010102000002280002000000000 | 060-83976 |
| 228 | 010202260021000 | 130010102000002260021000000000 | 060-84031 |
| 229 | 010202080007000 | 130010102000002080007000000000 | 060-8479 |
| 230 | 010202280018000 | 130010102000002280018000000000 | 060-8633 |
| 231 | 010202060014000 | 130010102000002060014000000000 | 060-88967 |
| 232 | 010202290005000 | 130010102000002290005000000000 | 060-89042 |
| 233 | 010202300007000 | 130010102000002300007000000000 | 060-89994 |
| 234 | 010202080006000 | 130010102000002080006000000000 | 060-9268 |
| 235 | 010202080008000 | 130010102000002080008000000000 | 060-9269 |
| 236 | 010202270009000 | 130010102000002270009000000000 | 060-9794 |
| 237 | 010202060024000 | 130010102000002060024000000000 | 060-98749 |
| 238 | 010202060012000 | 130010102000002060012000000000 | 060-988 |
| 239 | 010202270007000 | 130010102000002270007000000000 | 060-99095 |
| 240 | 010200910002000 | 130010102000000910002000000000 | NO REGISTRA |
| 241 | 010201500009000 | 130010102000001500009000000000 | NO REGISTRA |
| 242 | 010201810001000 | 130010102000001810001000000000 | NO REGISTRA |
| 243 | 010201810005000 | 130010102000001810005000000000 | NO REGISTRA |
| 244 | 010201810006000 | 130010102000001810006000000000 | NO REGISTRA |
| 245 | 010201810007000 | 130010102000001810007000000000 | NO REGISTRA |
| 246 | 010201810008000 | 130010102000001810008000000000 | NO REGISTRA |
| 247 | 010201810009000 | 130010102000001810009000000000 | NO REGISTRA |
| 248 | 010201810010000 | 130010102000001810010000000000 | NO REGISTRA |
| 249 | 010201810011000 | 130010102000001810011000000000 | NO REGISTRA |
| 250 | 010201810012000 | 130010102000001810012000000000 | NO REGISTRA |
| 251 | 010201820001000 | 130010102000001820001000000000 | NO REGISTRA |





PLANES PARCIALES

| | | | |
|-----|-----------------|--------------------------------|-------------|
| 252 | 010201820002000 | 130010102000001820002000000000 | NO REGISTRA |
| 253 | 010201820003000 | 130010102000001820003000000000 | NO REGISTRA |
| 254 | 010201820004000 | 130010102000001820004000000000 | NO REGISTRA |
| 255 | 010201820006000 | 130010102000001820006000000000 | NO REGISTRA |
| 256 | 010201820007000 | 130010102000001820007000000000 | NO REGISTRA |
| 257 | 010201820008000 | 130010102000001820008000000000 | NO REGISTRA |
| 258 | 010201820010000 | 130010102000001820010000000000 | NO REGISTRA |
| 259 | 010201820011000 | 130010102000001820011000000000 | NO REGISTRA |
| 260 | 010201820012000 | 130010102000001820012000000000 | NO REGISTRA |
| 261 | 010201820013000 | 130010102000001820013000000000 | NO REGISTRA |
| 262 | 010201820014000 | 130010102000001820014000000000 | NO REGISTRA |
| 263 | 010201820015000 | 130010102000001820015000000000 | NO REGISTRA |
| 264 | 010201820016000 | 130010102000001820016000000000 | NO REGISTRA |
| 265 | 010201820017000 | 130010102000001820017000000000 | NO REGISTRA |
| 266 | 010202050018000 | 130010102000002050018000000000 | NO REGISTRA |
| 267 | 010202080002000 | 130010102000002080002000000000 | NO REGISTRA |
| 268 | 010202260026000 | 130010102000002260026000000000 | NO REGISTRA |
| 269 | 010202270012000 | 130010102000002270012000000000 | NO REGISTRA |
| 270 | 010202270022000 | 130010102000002270022000000000 | NO REGISTRA |
| 271 | 010202270023000 | 130010102000002270023000000000 | NO REGISTRA |
| 272 | 010202280024000 | 130010102000002280024000000000 | NO REGISTRA |
| 273 | 010202280025000 | 130010102000002280025000000000 | NO REGISTRA |
| 274 | 010202280026000 | 130010102000002280026000000000 | NO REGISTRA |
| 275 | 010202290004000 | 130010102000002290004000000000 | NO REGISTRA |
| 276 | 010202290047000 | 130010102000002290046000000000 | NO REGISTRA |





PLANES PARCIALES

| | | | |
|-----|-----------------|--------------------------------|-------------|
| 277 | 010202290046000 | 130010102000002290047000000000 | NO REGISTRA |
| 278 | 010202310025000 | 130010102000002310025000000000 | NO REGISTRA |
| 279 | 010202310033000 | 130010102000002310033000000000 | NO REGISTRA |
| 280 | 010202320012000 | 130010102000002320012000000000 | NO REGISTRA |
| 281 | 010202320030000 | 13001010200000232003000000000 | NO REGISTRA |
| 282 | 010202320031000 | 130010102000002320031000000000 | NO REGISTRA |
| 283 | 010209160001000 | 130010102000009160001000000000 | NO REGISTRA |
| 284 | 010209170001000 | 130010102000009170001000000000 | NO REGISTRA |
| 285 | 010209180001000 | 130010102000009180001000000000 | NO REGISTRA |
| 286 | 010209730001000 | 130010102000009730001000000000 | NO REGISTRA |
| 287 | 010209850001000 | 130010102000009850001000000000 | NO REGISTRA |
| 288 | 010201810003000 | 130010102000001810003000000000 | NO REGISTRA |
| 289 | 010201810004000 | 130010102000001810004000000000 | NO REGISTRA |
| 290 | 010201820005000 | 130010102000001820005000000000 | NO REGISTRA |
| 291 | 010202050001000 | 130010102000002050001000000000 | NO REGISTRA |
| 292 | 010202050002000 | 130010102000002050002000000000 | NO REGISTRA |
| 293 | 010202050005000 | 130010102000002050005000000000 | NO REGISTRA |
| 294 | 010202050006000 | 130010102000002050006000000000 | NO REGISTRA |
| 295 | 010202050012000 | 130010102000002050012000000000 | NO REGISTRA |
| 296 | 010202050015000 | 130010102000002050015000000000 | NO REGISTRA |
| 297 | 010202060003000 | 130010102000002060003000000000 | NO REGISTRA |
| 298 | 010202060004000 | 130010102000002060004000000000 | NO REGISTRA |
| 299 | 010202060013000 | 130010102000002060013000000000 | NO REGISTRA |
| 300 | 010202060015000 | 130010102000002060015000000000 | NO REGISTRA |
| 301 | 010202060017000 | 130010102000002060017000000000 | NO REGISTRA |





PLANES PARCIALES

| | | | |
|-----|-----------------|--------------------------------|-------------|
| 302 | 010202060019000 | 130010102000002060019000000000 | NO REGISTRA |
| 303 | 010202060022000 | 130010102000002060022000000000 | NO REGISTRA |
| 304 | 010202060025000 | 130010102000002060025000000000 | NO REGISTRA |
| 305 | 010202260002000 | 130010102000002260002000000000 | NO REGISTRA |
| 306 | 010202260003000 | 130010102000002260003000000000 | NO REGISTRA |
| 307 | 010202260007000 | 130010102000002260007000000000 | NO REGISTRA |
| 308 | 010202260008000 | 130010102000002260008000000000 | NO REGISTRA |
| 309 | 010202260009000 | 130010102000002260009000000000 | NO REGISTRA |
| 310 | 010202260010000 | 130010102000002260010000000000 | NO REGISTRA |
| 311 | 010202260020000 | 130010102000002260020000000000 | NO REGISTRA |
| 312 | 010202260023000 | 130010102000002260023000000000 | NO REGISTRA |
| 313 | 010202260024000 | 130010102000002260024000000000 | NO REGISTRA |
| 314 | 010202260028000 | 130010102000002260028000000000 | NO REGISTRA |
| 315 | 010202260029000 | 130010102000002260029000000000 | NO REGISTRA |
| 316 | 010202260030000 | 130010102000002260030000000000 | NO REGISTRA |
| 317 | 010202270001000 | 130010102000002270001000000000 | NO REGISTRA |
| 318 | 010202270003000 | 130010102000002270003000000000 | NO REGISTRA |
| 319 | 010202270005000 | 130010102000002270005000000000 | NO REGISTRA |
| 320 | 010202270006000 | 130010102000002270006000000000 | NO REGISTRA |
| 321 | 010202270008000 | 130010102000002270008000000000 | NO REGISTRA |
| 322 | 010202270011000 | 130010102000002270011000000000 | NO REGISTRA |
| 323 | 010202270015000 | 130010102000002270015000000000 | NO REGISTRA |
| 324 | 010202270016000 | 130010102000002270016000000000 | NO REGISTRA |
| 325 | 010202270017000 | 130010102000002270017000000000 | NO REGISTRA |
| 326 | 010202270020000 | 130010102000002270020000000000 | NO REGISTRA |





PLANES PARCIALES

| | | | |
|-----|-----------------|--------------------------------|-------------|
| 327 | 010202280004000 | 130010102000002280004000000000 | NO REGISTRA |
| 328 | 010202280005000 | 130010102000002280005000000000 | NO REGISTRA |
| 329 | 010202280008000 | 130010102000002280008000000000 | NO REGISTRA |
| 330 | 010202280009000 | 130010102000002280009000000000 | NO REGISTRA |
| 331 | 010202280010000 | 130010102000002280010000000000 | NO REGISTRA |
| 332 | 010202280014000 | 130010102000002280014000000000 | NO REGISTRA |
| 333 | 010202280016000 | 130010102000002280016000000000 | NO REGISTRA |
| 334 | 010202280017000 | 130010102000002280017000000000 | NO REGISTRA |
| 335 | 010202280020000 | 13001010200000228002000000000 | NO REGISTRA |
| 336 | 010202290014000 | 130010102000002290014000000000 | NO REGISTRA |
| 337 | 010202290016000 | 130010102000002290016000000000 | NO REGISTRA |
| 338 | 010202290017000 | 130010102000002290017000000000 | NO REGISTRA |
| 339 | 010202290018000 | 130010102000002290018000000000 | NO REGISTRA |
| 340 | 010202300005000 | 130010102000002300005000000000 | NO REGISTRA |
| 341 | 010202300015000 | 130010102000002300015000000000 | NO REGISTRA |
| 342 | 010202300017000 | 130010102000002300017000000000 | NO REGISTRA |
| 343 | 010202300026000 | 130010102000002300026000000000 | NO REGISTRA |
| 344 | 010202310002000 | 130010102000002310002000000000 | NO REGISTRA |
| 345 | 010202310013000 | 130010102000002310013000000000 | NO REGISTRA |
| 346 | 010202310016000 | 130010102000002310016000000000 | NO REGISTRA |
| 347 | 010202320011000 | 130010102000002320011000000000 | NO REGISTRA |
| 348 | 010202320034000 | 130010102000002320034000000000 | NO REGISTRA |
| 349 | 01020910901901 | 130010102000000910901900000901 | NO REGISTRA |
| 350 | 010202320902902 | 130010102000002320902900000902 | NO REGISTRA |
| 351 | 010206780901901 | 130010102000006780901900000901 | NO REGISTRA |





PLANES
PARCIALES

BORRADOR

