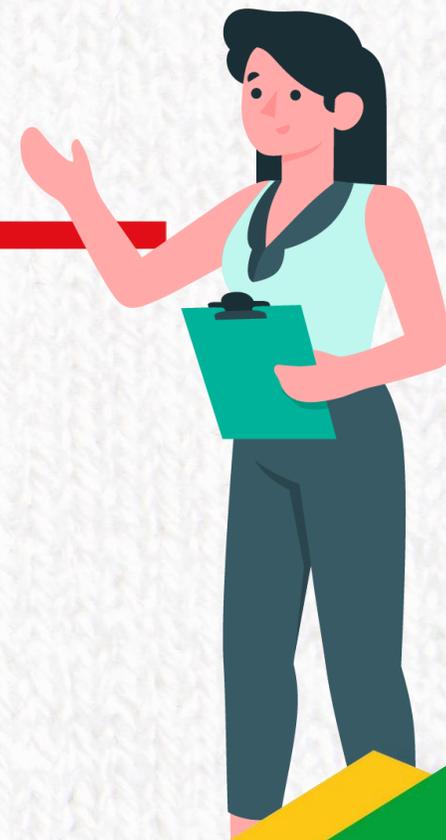


ANÁLISIS TERRITORIALES

PARA COMPLEMENTACIÓN DEL EXPEDIENTE DISTRITAL

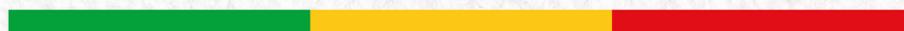


División de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial

OCTUBRE 2024

13.

ANÁLISIS DEL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL TRIÁNGULO DE DESARROLLO SOCIAL



Con el apoyo de la División de Sistemas de Información Geográfica Estadística y Social se presenta el siguiente análisis.



Secretaría de
Planeación Distrital

PLAN PARCIAL TRIANGULO DE DESARROLLO SOCIAL

REGLAMENTACIÓN Y DESARROLLO DEL PP TDS

EQUIPOS: SIGES – DESARROLLO URBANO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL

SEPTIEMBRE 2024



Con el apoyo de la División de Sistemas de Información Geográfica Estadística y Social se presenta el siguiente análisis.



CAPITULO X PROGRAMAS PRIORITARIOS

ARTICULO 99 POT : DEFINICIÓN: son programas prioritarios del distrito aquellos que deben acometerse permanentemente en el corto, mediano y largo plazo del presente Plan de Ordenamiento Territorial por su impacto en la estructura urbana y en la realización del modelo de ciudad propuesto.

ARTICULO 102: PROGRAMA DE VIVIENDA. El objetivo de este programa es el de atender el déficit cualitativo y cuantitativo en Cartagena, mediante la ejecución de diferentes proyectos, así:

1. PROVISION DE VIVIENDA ...
2. MEJORAMIENTO DE VIVIENDA ...
3. REUBICACION DE VIVIENDA ...
4. LOTES CON SERVICIOS ...
5. **PLAN PARCIAL PARA EL TRIANGULO DE DESARROLLO SOCIAL.** Pretende habilitar un área urbanizable de aproximadamente 400 hectáreas, que cuenta con las redes primarias de vías y servicios públicos, para equipamientos zonales, espacio público y construcción de vivienda de interés social. Este proyecto se desarrollará mediante un Plan Parcial que permitirá la aplicación de los instrumentos de gestión y financiación del ordenamiento del territorio, de conformidad con lo establecido en el artículo 89 del presente Decreto.

PARÁGRAFO: El programa de provisión y mejoramiento de vivienda se propone como meta básica la de construir cincuenta y cuatro mil quinientas (54.500) nuevas viviendas, de las cuales el sesenta y cinco por ciento (65%) corresponderán a vivienda de interés social.



CIRCULARES

CIRCULAR N°2 – 2002

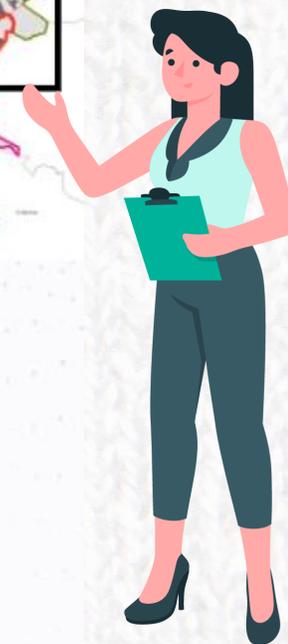
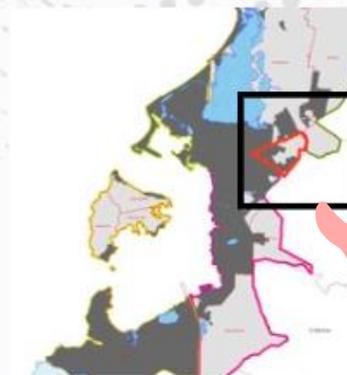
3. En oficio CU N°1-00013-2002 la Curadora Urbana No. 1 manifiesta que existe una contradicción entre la definición del triángulo de desarrollo social y la delimitación del mismo, en el artículo 89 del Decreto 0977 de 20 de noviembre de 2002.

CONSIDERACIONES Y CONCLUSIONES:

El objetivo del Plan Parcial para el Triángulo de Desarrollo Social es: "incorporar de forma planificada las áreas urbanizables en suelo urbano y destinadas a reducir el déficit cuantitativo de vivienda de interés social en el Distrito, acordes con la dotación de servicios públicos, espacio público y equipamiento y resolver en forma organizada y compatible con el desarrollo residencial de vivienda de interés social la dotación de equipamientos de carácter zonal e inter - regional."

En este sentido, esta Secretaría de Planeación considera que aquellos lotes no desarrollados que se encuentren dentro de éste área no pueden obtener licencia en ninguna de sus modalidades. Diferente es el caso de aquellos predios ya desarrollados en legal forma, que desean obtener licencia de construcción para ampliar, adecuar, modificar, cerrar, o demoler.

Por lo anterior, los lotes no desarrollados que se localicen dentro del área del Plan Parcial no podrán obtener licencias de urbanismo ni de construcción, hasta tanto no se realice dicho Plan: mientras que los lotes ya desarrollados en forma legal, es decir que cuenten con la licencia de construcción respectiva, pueden tramitar otra licencia de construcción en cualquiera de sus modalidades.



CIRCULARES QUE INCIDEN INDIRECTAMENTE EN EL PP-TDS

CIRCULAR N° 4 – 2003

8. Sección de la vía v5

CIRCULAR N° 2 – 2004

1. Áreas no contabilizables dentro del índice de construcción
2. Definición de frentes y áreas mínimas para programa de vivienda de interés social
3. Normas especiales sobre conjuntos o agrupaciones residenciales
- 4. Frente y áreas de lote para multifamiliares barrios Concepción, Santa Lucía y el Recreo**
5. Definición del tipo de actividades residencial dentro de la actividad mixta II
6. Estacionamientos en la actividad institucional
7. Altura máxima para la actividad comercial II

COMUNICACIÓN DEL 12 DE OCTUBRE – 2004

Aclaración sobre el concepto de Atillo (NO HACE PARTE DE NINGUNA CIRCULAR)

COMUNICACIÓN DEL 4 DE AGOSTO – 2006

La norma aplicable a los parqueaderos (NO HACE PARTE DE NINGUNA CIRCULAR)

CIRCULAR N° 1 – 2006

2. Altura máxima e índice de construcción para la actividad comercial II.

CIRCULAR N° 1 – 2007

1. Desarrollo de patios de contenedores generalizados dentro de la actividad comercial tipo 3, como depósitos y almacenaje general.
2. Reglamentación de la actividad institucional en lo referente a establecimientos de seguridad.

CIRCULAR N° 2 – 2007

1. Actividad institucional asistencial.

CIRCULAR N° 1 – 2013

1. Concepto de vivienda de Interés Social a la luz de la ley 1450 de 2011 y la Ley 1537 de 2012 y sus implicaciones frente al Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Cartagena (Decreto 0977 de 2001 y acuerdo 33 de 2007)
2. Alcances Jurídicos sobre los requerimientos mínimos urbanísticos de los proyectos de Vivienda de Interés Social con relación al Acuerdo 033 de 2007
3. Alcances del artículo 392 del Decreto 0977 de 2001, cálculo de áreas de cesión para zonas verdes e infraestructura

CIRCULAR N° 1 – 2014

1. Índices de Construcción aplicables a los parqueaderos exigidos para cada actividad residencial



DECRETO 0747 Vigencia desde 10 nov 2003



Por el cual se adopta la estructura general del **Plan Parcial para el Triángulo de Desarrollo Social**, se reglamenta el polígono N° 1 del Tratamiento de Desarrollo y las áreas pertenecientes al Tratamiento de Consolidación.

COMPONENTES	ARTICULO 4
<ol style="list-style-type: none"> 1. El manejo de cuencas. 2. La definición de las áreas destinadas a vivienda de interés social. 3. El plan de manejo de drenajes pluviales. 4. La determinación de Espacio Público a escala zonal. 5. Los usos para otras áreas de actividad. 6. La construcción de la vía a campaña. 7. La determinación de Equipamiento de Integración Urbano Regional. 	

OBJETIVOS	ARTICULO 5
<ol style="list-style-type: none"> 1. Regular de forma planificada las áreas urbanizables en suelo urbano. 2. Reducir el déficit habitacional del Distrito, para lo cual se propone la construcción de 54.500 viviendas aproximadamente. 3. Planificar en forma armónica con el medio ambiente el desarrollo urbanístico del espacio público como elemento esencial. 4. Mejorar la calidad de vida de la comunidad existente y futura, dentro de las áreas sujetas a tratamientos urbanísticos de consolidación, mejoramiento integral y desarrollo. 	

Proyecto	Observaciones
<p><i>Plan Parcial: Triángulo de desarrollo Social</i> ("La puesta en marcha y reglamentación de los Planes Parciales será de carácter obligatorio. Son prioritarios los planes parciales "Parque Distrial de la Ciénaga de la Virgen", "Triángulo de Desarrollo Social" y "Recuperación Integral del "Cerro de la Papa", los cuales deberán iniciar su elaboración en el corto plazo") Aprobado mediante decreto 0747 de Noviembre 10 de 2003</p>	<p>Plan Parcial aprobado por decreto No. 0747 de Noviembre 10 de 2003, en el cual se adopta la estructura general del Plan Parcial, se reglamenta el polígono No.1 del tratamiento de desarrollo de áreas pertenecientes al tratamiento de consolidación. A su vez se reglamentaron los polígonos 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9, ubicados dentro del Plan Parcial para el triángulo de desarrollo social, mediante decreto 0022 de Enero 13 de 2005. Se está formulando el proceso de repartos de cargas y beneficios, este se aprueba por decreto. Actualmente se encuentra en estudio para su aprobación.</p>

Ilustración 4. Plan parcial triángulo de desarrollo social.

Plan de Ordenamiento Territorial Distrito de Cartagena de Indias			
Matriz de Seguimiento y Evaluación			
Proyecto	Componente	Pre-Diagnostico	Observaciones
<p><i>Plan Parcial: Triángulo de desarrollo Social</i> ("La puesta en marcha y reglamentación de los Planes Parciales será de carácter obligatorio. Son prioritarios los planes parciales "Parque Distrial de la Ciénaga de la Virgen", "Triángulo de Desarrollo Social" y "Recuperación Integral del "Cerro de la Papa", los cuales deberán iniciar su elaboración en el corto plazo") Aprobado mediante decreto 0747 de Noviembre 10 de 2003.</p>	el manejo de cuencas	<p>Plan Parcial no cumple con los objetivos dispuestos en el decreto POT. El plan actualmente se encuentra a espera de aprobación mediante decreto de repartos de cargas y beneficios. Se detecta un vacío en la aplicación del sistema de reparto de cargas y beneficios en cuanto a cargas se refiere, las cuales garantizan el desarrollo de los elementos estructurales del Plan.</p>	<p>Plan Parcial aprobado por decreto No. 0747 de Noviembre 10 de 2003, en el cual se adopta la estructura general del Plan Parcial, se reglamenta el polígono No.1 del tratamiento de desarrollo de áreas pertenecientes al tratamiento de consolidación. A su vez se reglamentaron los polígonos 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9, ubicados dentro del Plan Parcial para el triángulo de desarrollo social, mediante decreto 0022 de Enero 13 de 2005. Se está formulando el proceso de repartos de cargas y beneficios, este se aprueba por decreto. Actualmente se encuentra en estudio para su aprobación.</p>
	la definición de las áreas destinadas a vivienda de interés social		
	el plan de manejo de drenajes pluviales		
	la determinación de espacio público a escala zonal, los usos para otras áreas de actividad		
	la construcción de la vía de Campaña y la determinación de equipamientos de Integración urbano-regional.		



MODIFICACIONES AL DECRETO 0747



DECRETO	AÑO	MODIFICA	DESCRIPCIÓN														
DECRETO 0747	2003	• Decreto de adopción															
DECRETO 1393	2007	<ul style="list-style-type: none"> • Artículo 7. Área de planificación • Artículo 11. Área desarrollo • Capítulo VI. Mecanismos y procedimientos de gestión para el área desarrollo (Decreto 0747 de 2003) 	<table border="1"> <thead> <tr> <th>TOTAL ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEL PP</th> <th>6.395.057,91</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Áreas Consolidadas Existentes</td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Terminal de Transportes</td> <td>79.842,34</td> </tr> <tr> <td>Áreas Por Consolidar</td> <td></td> </tr> <tr> <td>- Mejoramiento Integral</td> <td>696.215,94</td> </tr> <tr> <td>- Consolidación</td> <td>1.501.423,90</td> </tr> <tr> <td>Área Urbanizable</td> <td>4.117.575,73</td> </tr> </tbody> </table>	TOTAL ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEL PP	6.395.057,91	Áreas Consolidadas Existentes		- Terminal de Transportes	79.842,34	Áreas Por Consolidar		- Mejoramiento Integral	696.215,94	- Consolidación	1.501.423,90	Área Urbanizable	4.117.575,73
TOTAL ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEL PP	6.395.057,91																
Áreas Consolidadas Existentes																	
- Terminal de Transportes	79.842,34																
Áreas Por Consolidar																	
- Mejoramiento Integral	696.215,94																
- Consolidación	1.501.423,90																
Área Urbanizable	4.117.575,73																
DECRETO 0916	2010	<ul style="list-style-type: none"> • Artículo 6. • Artículo 8 - inciso 2 • Artículo 9 • Artículo 13 (Decreto 1393 de 2007) 	El proceso de implementación normativa del Decreto 0916 de 2010, define unidades de Actuación Urbanística, una única licencia de construcción y las zonas de cesión es obligatorias al distrito se realizan mediante escritura pública inscrita en el respectivo folio de matrícula.														
DECRETO 1661	2011	• Artículo 8 - parágrafo 2 (Decreto 0916 de 2010)	El Decreto 1664 de 2011, divide las unidades de Actuación Urbanística en unidades de Actuación Urbanística o Unidades de Gestión y Áreas de Manejo especial AME, Se ratifica del uso del determinado en el POT sobre el estipulado en el plan parcial para la construcción del patio Portal de Transcaribe.														

GENERALES

ÁREA DE DESARROLLO. ARTICULO 4. DECRETO 1393/2007

Total predios	Total m2	Total hectáreas
53	4,117,475,73	411,7

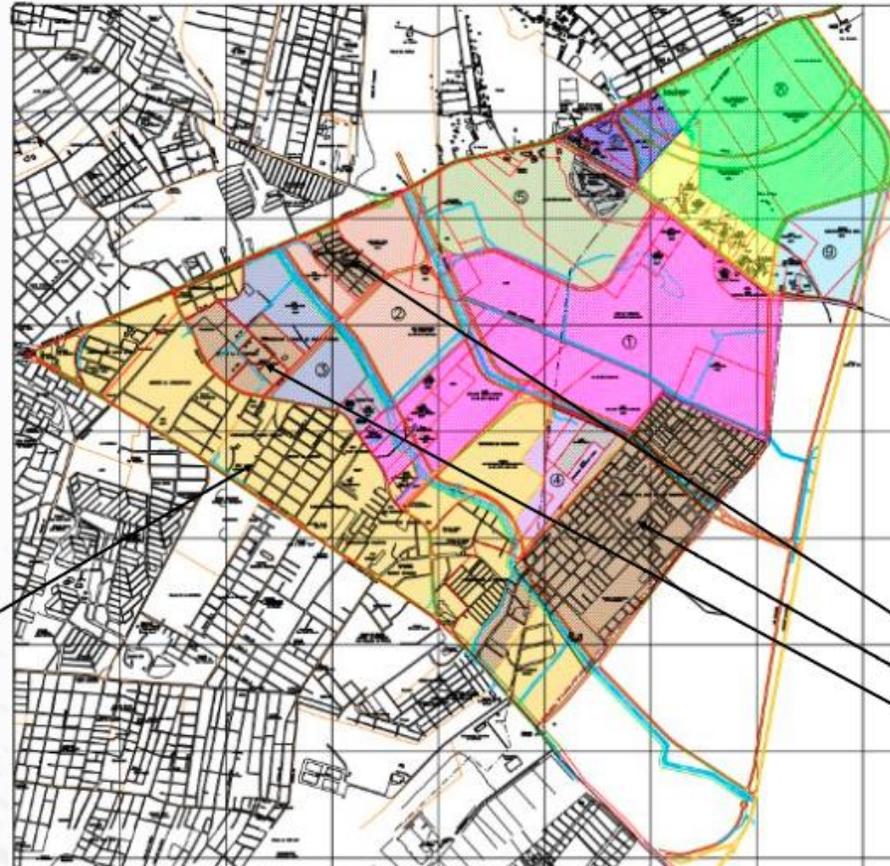
POLIGONOS DE REGLAMENTACIÓN

Polígono	No de lotes	Área (m ²)
1	15	1'472.785
2	4	510.576
3	4	224.308
4	5	310.393
5	6	331.183
6	6	199.390
7	10	110.609
8	4	646.894
9	4	178.302
Totales	58	3'974.440

TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN

- Troncal de occidente
 - Santa Lucía
 - Urbanización Anita
 - La concepción
 - El recreo
 - Ternera
 - La princesa

Terminal de transporte



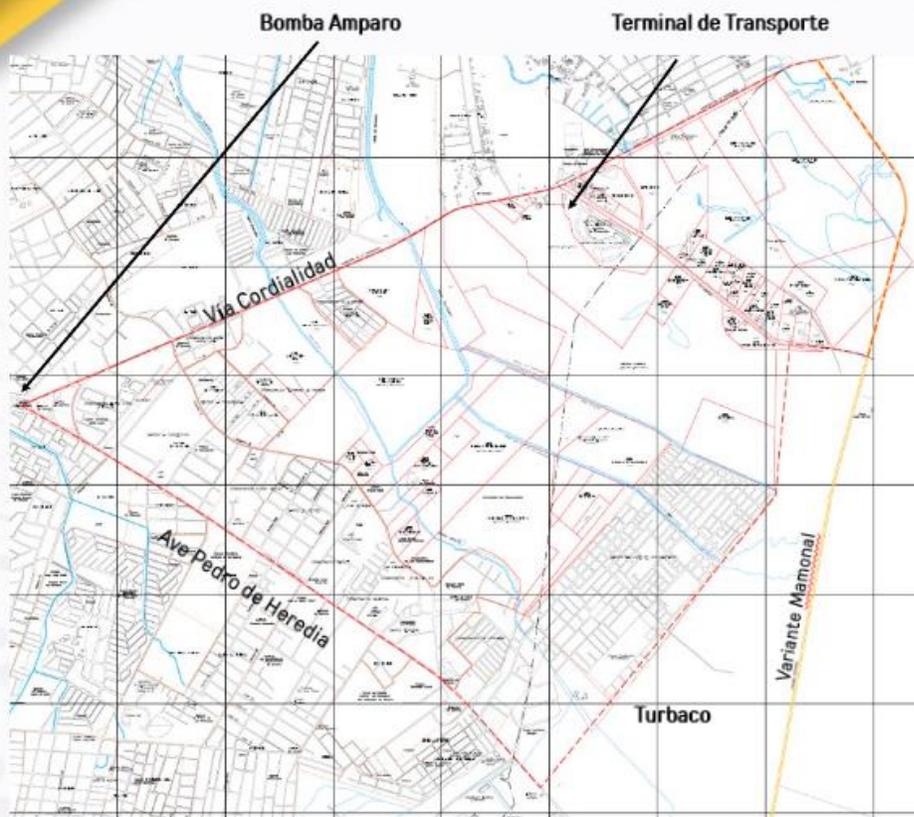
ÁREA DE MANEJO ESPECIAL ARTICULO 4. DECRETO 1393/2007

Mejoramiento Integral

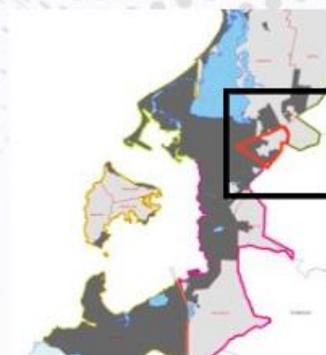
- Villa Rosita
- San José de los Campanos
- Providencia



PREDIOS

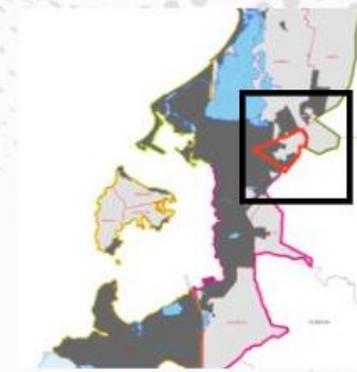
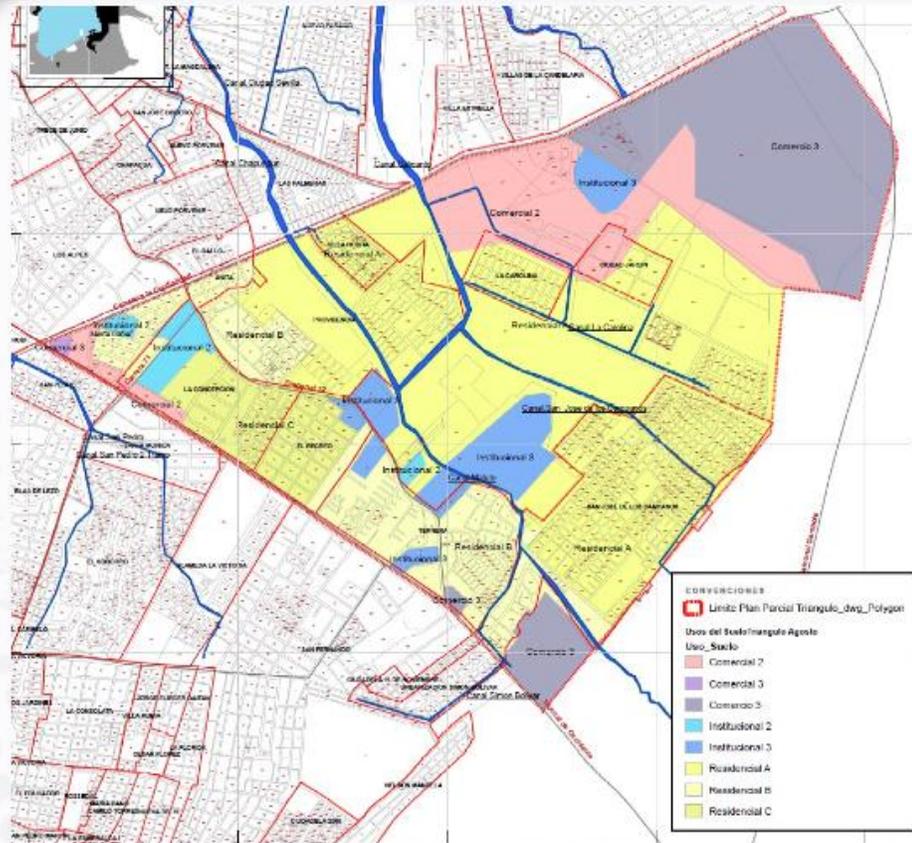


Numero de predio	Area Bruta m2 plano	Referencia catastral
1	18.645.58	01-05-0571-0405-000
2	15.478.51	01-05-0571-0409-000
3	3.495.34	01-05-0571-0015-000
4	7.202.00	01-05-0571-0401-000
5	23.821.25	01-05-0571-0400-000
6	581.420.80	01-05-0571-0428-000
7	433.372.23	01-05-0571-0427-000
8	106.572.00	01-05-0571-0428-000
9	352.238.25	01-05-0571-0406-000
10	72.735.78	01-05-0571-0005-000
11	19.595.18	01-05-0571-0018-000
12	44.829.03	01-05-0571-0040-000
13	17.178.27	01-05-0571-0067-000
14	105.701.22	01-05-0571-0012-000
15	45.009.33	01-05-0571-0397-000
16A	217.850.99	01-05-0571-0008-000
17	48.507.14	01-05-0571-0010-000
18	132.025.17	01-05-0571-0009-022
19	15.217.87	01-05-0571-0006-000
19B	127.447.18	01-05-0571-0006-000
20	7.810.37	01-05-0571-0007-000
21	31.646.10	01-05-0571-0000-022
22	26.236.68	01-05-0571-0000-023
23	30.658.60	01-05-0571-0000-025
24	20.287.45	374 REFERENCIA
25	8.336.43	01-05-0571-0000-030
26	13.493.57	01-05-0571-0000-029
27	3.023.23	01-05-0571-0000-028
28	8.086.54	01-05-0571-0000-027
29	248.885.10	01-05-0571-0411-000
30	36.730.48	01-05-0571-0041-000
31	144.334.79	01-05-0571-0002-000
32 A	89.189.27	01-05-0571-0014-000
33	6.401.47	01-05-0571-0004-000
34	8.255.12	01-05-0571-0005-000
35	7.755.98	01-05-0571-0000-033
36	17.511.31	01-05-0571-0015-000
32B	87.699.82	01-05-0571-0014-000
37	13.876.34	01-05-0571-0016-000
38	17.011.31	01-05-0571-0017-000
39	5.564.51	01-05-0571-0007-000
40	10.776.45	01-05-0571-0006-000
41	10.518.47	01-05-0571-0010-000
42	4.721.20	01-05-0571-0011-000
43	13.462.66	01-05-0571-0012-000
44	6.820.94	01-05-0571-0013-000
45	180.624.92	01-05-0571-0306-000
46	278.188.71	01-05-0571-0019-000
47	85.350.91	01-05-0571-0020-000
48	145.304.11	01-05-0571-0021-000
49	143.124.03	01-05-0571-0018-000
50	22.426.52	01-05-0571-0023-000
51	18.445.90	01-05-0571-0005-000
52	0.517.91	01-05-0571-0001-000
53	10.818.93	01-05-0571-0008-000
TOTAL	4.117.675.73	



Área Bruta Total
4.117.675.73 m2

USO DE SUELO



Tipos de uso	Ocupación	Área (hectáreas)
Residencial A	San José de los Campanos, Urb. Villa rosita, Providencia	83,92
Residencial B y C	Urbanizaciones Anita, Santa Lucía, La Concepción, El Recreo y Ternera	45,78
Comercio 2, 3 y 4	Sector Santa Lucía, Zona Industrial Ternera, Terminal de Transporte, Comercio sobre Troncal de Occidente	32,68
Institucional 2 y 3	Univ. San B/ventura, FIRE, Cementerio, Iglesia, Bomberos, Colegios, Clínicas y Centros Deportivos	79,64
Total		242,02



ÁREA DE CONSOLIDACIÓN – ACTUACIONES

ARTICULO 36 – DECRETO 0747 DE 2003



Se clasificaron dos sectores dentro de este tipo de suelo:

- El área ubicada sobre la **Troncal de Occidente**
- El predio de la **Terminal de Transportes**.

Borde Carretera Troncal de Occidente

Uso principal	Comercio 2
Usos compatibles	Industrial 1 – Comercio 1
Usos complementarios	Institucional 1 y 2 – Residencial – Portuario 1 – Industrial 2
Usos prohibidos	Institucional 3 y 4 – Industrial 3 – Comercio 3 y 4

Espacio Público: Se recuperará mediante la construcción de un paseo peatonal.

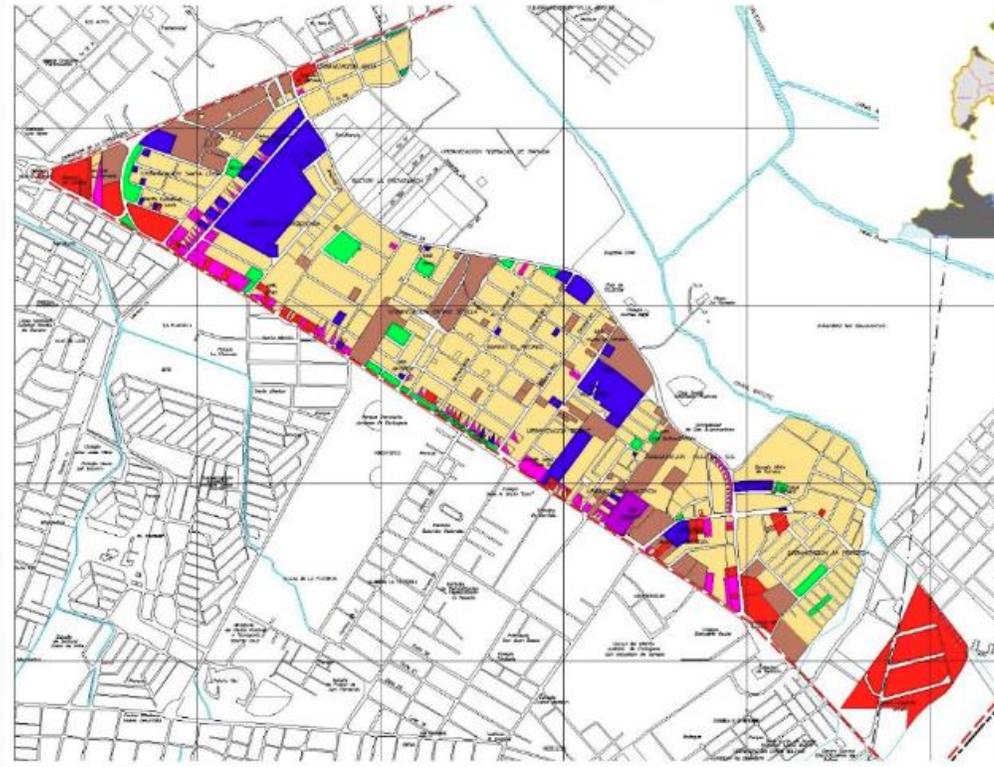
Validad: Se ampliará la sección transversal de la troncal de Occidente incluyendo una ciclo ruta.

Borde de la Vía Diagonal 32

Uso principal	Residencial
Usos compatibles	Residencial – Turístico – Industrial 1
Usos complementarios	Institucional 1 y 2 – Comercio 2
Usos prohibidos	Institucional 3 y 4 – Industrial 2 y 3 – Comercio 3 y 4

Espacio Público: Se recuperará mediante la construcción de un paseo peatonal.

Validad: Se mantienen los aislamientos y normativas establecidas por el Plan de Ordenamiento Territorial correspondiente a las especificaciones técnicas de las vías.



Especialización de Usos Complementarios a los Servicios de la Salud sobre la Carrera 71

Uso principal	Institucional 2
Usos compatibles	Institucional 1-Residencial
Usos complementarios	Comercio 1y2-Industrial 1
Usos prohibidos	Industrial 3-Comercio 3 y 4

Consolidación Residencial

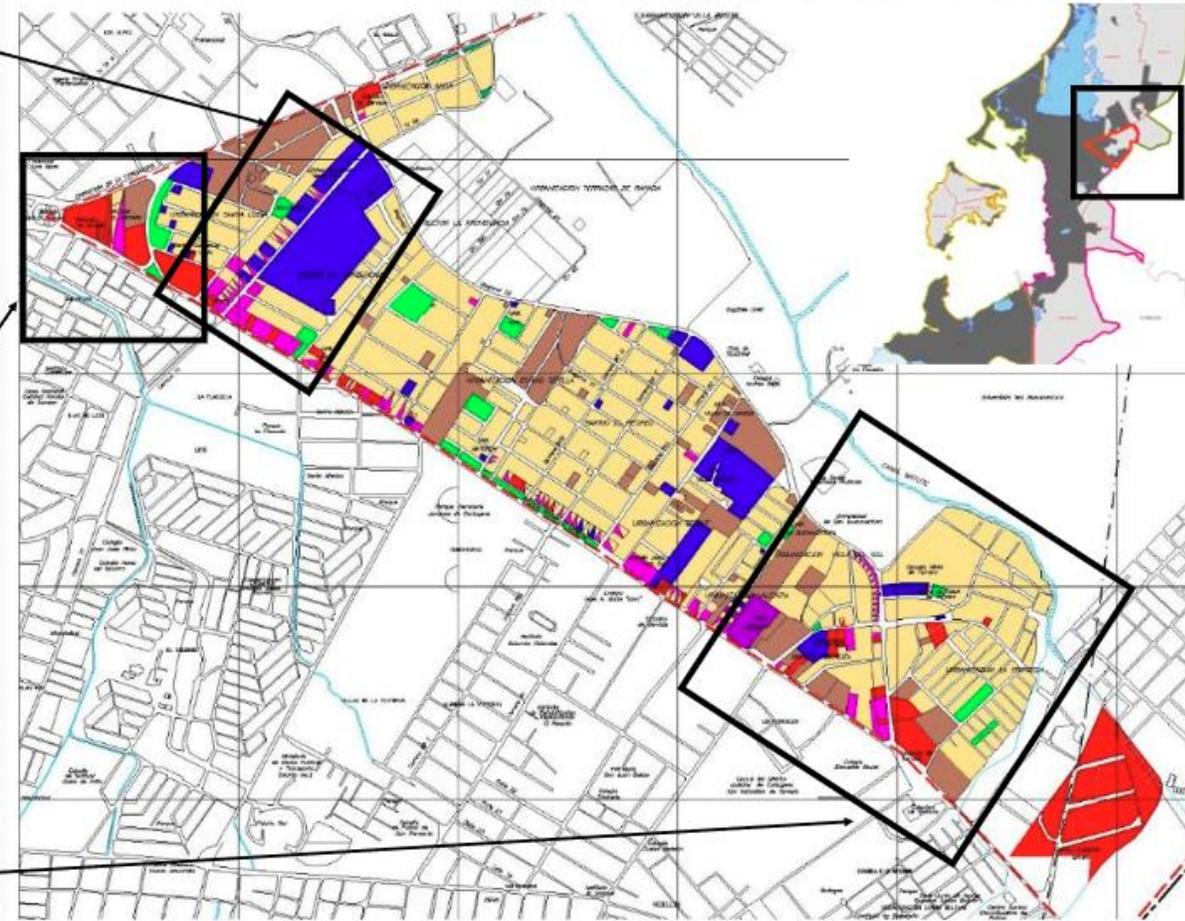
Uso Principal	Residencial y Usos Compatibles
Usos compatibles	Industrial 1-Comercio 1
Usos complementarios	Institucional 1y2
Usos prohibidos	Comercio 3 y 4-Industrial 2y3- Institucional 3y4

Intersección vial del Amparo

Uso principal	Comercio 2
Usos compatibles	Industrial 1-Comercio 1
Usos complementarios	Institucional 1y2
Usos prohibidos	Industrial 3 - Institucional 4

Actuaciones del Barrio Ternera

Uso principal	Residencial
Usos compatibles	Industrial 1-Comercio 1
Usos complementarios	Institucional 1y2
Usos prohibidos	Comercio 3 y 4-Industrial 2y3- Institucional 3y4



ESTADO ACTUAL DEL ÁREA DE CONSOLIDACIÓN

LOTES NO CONSTRUIDOS

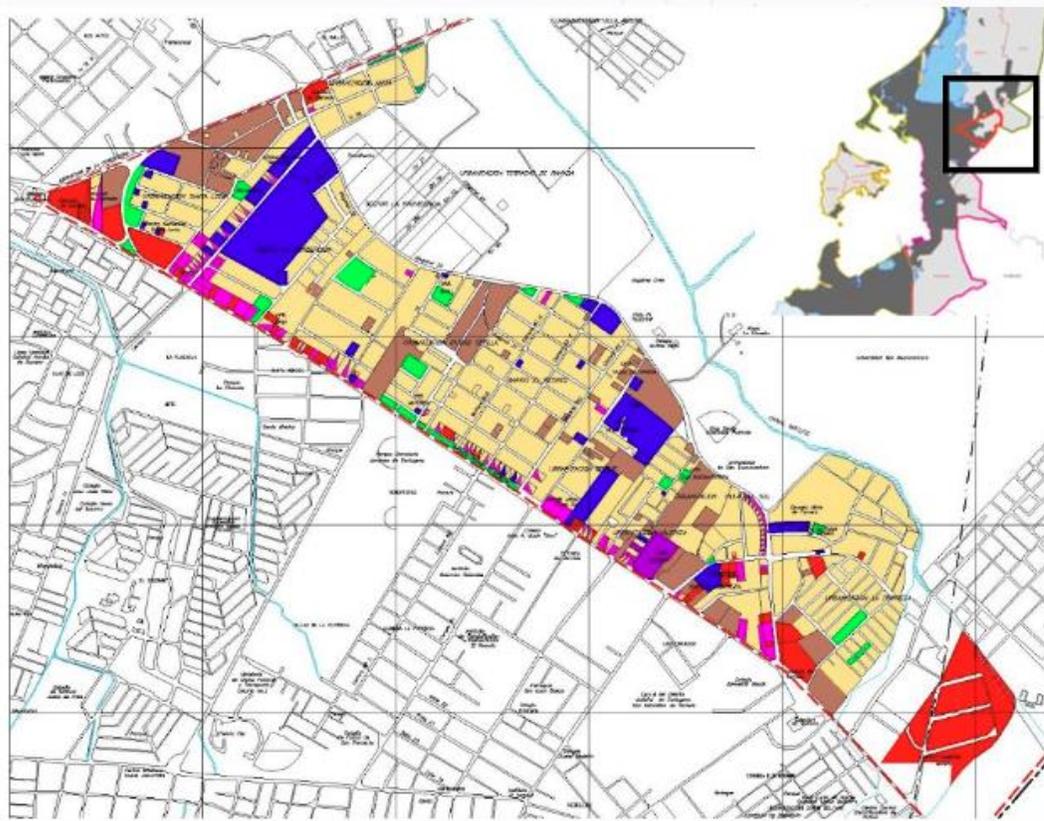
En el área de consolidación residencial existe una generosa cantidad de lotes no construidos, una gran parte de éstos se encuentran utilizados como parqueaderos, talleres o depósitos para materiales de construcción. Estos lotes deben tenerse en cuenta para una futura expansión residencial, usos complementarios a la vivienda y/o dotación de espacios públicos.

USO DE SUELO

El área total de la zona de consolidación es de **150,14 ha**

USOS PREDOMINANTES:

- La intersección de la vía Troncal de Occidente y la carretera de La Cordialidad, crean un punto de alta actividad comercial en el sector El Amparo, el cual se encuentra en expansión.
- La localización en una misma calle de varios centros hospitalarios de gran importancia como la clínica Madre Bernarda, Centro Médico Santa Lucía y el asilo para ancianos Betania, ha ocasionado un crecimiento de comercios especializados en el área de la salud, droguerías, farmacias y EPS. entre otros.
- A lo largo de la vía Troncal de Occidente se han desarrollado una importante franja comercial, tipo 2 y algunos tipo 3.



ZONAS LIBRES Y DE ESPARCIMIENTO

Las áreas libres de esparcimiento para uso público son pocas y se encuentran en estado regular, existen en la zona seis canchas deportivas ubicadas en la urbanización La Princesa, los barrios el recreo y la concepción.

CANALES Y DRENAJES HÍDRICOS

En el área de estudio solo tiene presencia el caño Matuta, que toca tangencialmente el barrio Ternera y la urbanización La Princesa en su extremo norte.

VIALIDAD

LA MALLA VIAL: En general regularizada, las calles son perpendiculares a la troncal de occidente y comunican a esta con la Diagonal 32, sin embargo, se debe excluir el barrio Ternera, cuya trama es completamente irregular. Ver plano 2-19 y 2-20.

INTERSECCIONES: Las intersecciones más importantes en la zona de tratamiento son las siguientes:

- Glorieta de la bomba de El Amparo, donde confluyen 4 importantes ejes viales, La Avenida Pedro de Heredia, Avenida del Bosque, vía Troncal de Occidente y la Carretera a La Cordialidad.
- Vía Troncal de Occidente con la Diagonal 32.
- Intersección entre la carretera de la Cordialidad y la Diagonal 32 a la altura de la bomba del Gallo.
- Intersección entre la carretera de la Cordialidad y la Diagonal 59.

ACCESIBILIDAD: Al área de tratamiento se accede a través de la vía Troncal de Occidente, la carretera de la Cordialidad y la antigua vía de Ternera o Diagonal 32.



CUADRO REGLAMENTACIÓN GENERAL

REGLAMENTACION ESPECIFICA DE LA ETAPA O POLIGONO 1 DEL TRATAMIENTO DE DESARROLLO PARA EL AREA A DESARROLLAR PLAN PARCIAL TRIANGULO DE DESARROLLO SOCIAL

	RESIDENCIAL
UNIDAD BASICA	20m ²
2 ALCOBAS	50m ²
3 ALCOBAS	70m ²
AREA LIBRE	
UNIFAMILIAR 1 PISO	1m ² libre x c/s 80m ² de A. construcción
UNIFAMILIAR 2 PISOS	1m ² libre x c/s 80m ² de A. construcción
BIFAMILIAR	1m ² libre x c/s 80m ² de A. construcción
MULTIFAMILIAR	1m ² libre x c/s 80m ² de A. construcción
AREA Y FRENTES MINIMOS	Area Mínima de Lote (AML) Frente Mínimo de Lote (F)
UNIFAMILIAR 1 PISO	AML: 170m ² - F: 8m
UNIFAMILIAR 2 PISOS	AML: 50m ² - F: 8m
BIFAMILIAR	AML: 150m ² - F: 10m
MULTIFAMILIAR	AML: 800m ² - F: 20m
ALTURA MAXIMA	Según área libre e índice de construcción
INDICE DE CONSTRUCCION	
UNIFAMILIAR 1 PISO	0,6
UNIFAMILIAR 2 PISOS	1,2
BIFAMILIAR	2,4
MULTIFAMILIAR	2,4
ASLAMIENTO	
ANTEJARDIN	3m sobre vía secundaria y 5m sobre vías principales.
POSTERIOR	Unifamiliar y bifamiliar 3m, Multifamiliar 5m
PATIO INTERIOR MINIMO	Area minima de 9 m ² , el lado menor debe ser mayor de 2m
VOLADIZO	Unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar hasta de 1,20 m sobre antejardines menores de 5m y hasta 2,5 m sobre antejardines de 5 m. o más. Multifamiliar 3,0m desde 2do piso
LATERALES	Multifamiliar 3,0m desde 2do piso
ESTACIONAMIENTOS	1 estacionamiento por cada 100m ² de área construida. En multifamiliar 1 estacionamiento para visitantes por cada 400m ² de área construida
NIVEL DE PISO	Lotes sin inclinación 0,30m de la rasante en el eje de la vía
CALCULO DE AREA DE CESION PARA ZONAS VERDES E INFRAESTRUCTURA	Para residencia unifamiliar y bifamiliar el área de cesión será de 50 m ² por unidad de vivienda y para multifamiliar de 35m ² por unidad de vivienda. De esta área cedida el 40% será destinada a la construcción de equipamientos de servicios, el 29 % para vías y el 31 % para parques públicos. El área de cesión destinada a parques, puede distribuirse en dos giros de terreno de 7 hectáreas cada uno, o en solo giro de terreno de 14 hectáreas, para lo cual se aprobará un proyecto urbanístico general para todo el polígono.
AREA CON DESTINACION ESPECIFICA PARA ARBORIZACION	Según lo establecido en la resolución 001 de 2003 del Establecimiento Público Ambiental EPA Cartagena, en los proyectos urbanísticos sobre el área del Plan Parcial es obligación del urbanizador contemplar áreas para la arborización que permitan su utilización como parque o zona verde. La proporción deberá ser de diez (10) m ² por habitante, con base en un índice de cinco (5) habitantes por vivienda. Las planes de arborización de esas áreas deberán ser aprobados por esa autoridad ambiental. El constructor deberá tener en cuenta la arborización existente y buscar su armonización con las zonas por construir.
AREA TOTAL CONSTRUIDA	Para efectos de la aplicación del índice de construcción se entiende por área total construida la suma de la superficie de los pisos excluyendo: azoteas, áreas dadas sin cubrir o techas, equipamiento comunal privado, instalaciones mecánicas, puntos fijos, estacionamiento en sótanos, semáforos y a nivel, entre otros hasta en un piso como máximo. Punto Fijo: Corresponde al módulo conformado por la caja de ascensores, las escaleras y el hall de circulación que no excede en más de una vez el área de ascensores y escaleras en cada piso. El piso que se destina en su totalidad a estacionamientos, y a instalaciones mecánicas, puntos fijos y equipamiento comunal privado se denomina no habitable y no se contabilizará como piso dentro de la actual permitida. Las áreas que se excluyen del índice de construcción se contabilizarán para efectos del pago de impuestos.



ÁREA DE DESARROLLO. Es la totalidad de suelo urbanizable, conformado por 53 predios que totalizan 4'117.575,73 m² (411,7 hectáreas), de acuerdo con la relación que se presenta en el siguiente cuadro (Ver Plano 2-16 denominado Predial).



CUADRO REGLAMENTACIÓN BARRIOS

ÁREA DE CONSOLIDACIÓN RESIDENCIAL RB



CUADRO DE REGLAMENTACION AREA DE CONSOLIDACION PLAN PARCIAL TRIANGULO DE DESARROLLO SOCIAL	
Residencial RB	
UNIDAD BASICA	40m ²
2 ALCOBAS	50m ²
3 ALCOBAS	70m ²
AREA LIBRE	
UNIFAMILIAR 1 PISO	de acuerdo con los aislamientos
UNIFAMILIAR 2 PISOS	1m ² libre x c/0.80m ² de área de construcción
BIFAMILIAR	1m ² libre x c/0.80m ² de área de construcción
MULTIFAMILIAR	1m ² libre x c/0.80m ² de área de construcción
AREA Y FRENTE MINIMOS	Área mínima de lote (AML); Frente mínimo (FM)
UNIFAMILIAR 1 PISO	AML: 200m ² -F:8m
UNIFAMILIAR 2 PISOS	AML: 180m ² -F:8m
BIFAMILIAR	AML: 250m ² -F:10m
MULTIFAMILIAR	AML: 480m ² -F:16m
ALTURA MAXIMA	4 Pisos
INDICE DE CONSTRUCCION	
UNIFAMILIAR 1 PISO	0.6
UNIFAMILIAR 2 PISOS	1
BIFAMILIAR	1.1
MULTIFAMILIAR	1.2
ASLAMIENTO	
ANTEJARDIN	Unifamiliar y Bifamiliar 3m sobre vía secundaria y 5m sobre vías principales Multifamiliar 2m sobre vías secundarias y 5m sobre vías principales
POSTERIOR	Unifamiliar y Bifamiliar 4m; Multifamiliar 5m
PATIO INTERIOR MINIMO	3m x 3m
VOLADIZO	Bifamiliar 1.20m (2do piso); Multifamiliar 2.50m (2do piso)
LATERALES	Multifamiliar 3m desde 2do piso
ESTACIONAMIENTOS	1 estacionamiento por cada 100m ² de área construida. En multifamiliar 1 estacionamiento para visitantes por cada 400m ² de área construida.
NIVEL DE PISO	Lotes sin inclinación 0.30m de la rasante en el eje de la vía Para efectos de la aplicación del índice de construcción se entiende por área total construida la suma de la superficie de los pisos excluyendo: azoteas, áreas duras sin cubrir o techar, equipamiento comunal privado, instalaciones mecánicas, puntos fijos, estacionamiento en sótanos, semisótanos y a nivel, estos últimos hasta en un piso como máximo.
AREA TOTAL CONSTRUIDA	Punto Fijo: Corresponde al módulo conformado por la caja de ascensores, las escaleras y el hall de circulación que no excede en más de una vez el área de ascensores y escaleras en cada piso. El piso que se destine en su totalidad a estacionamientos y a instalaciones mecánicas, puntos fijos y equipamiento comunal privado se denomina no habitable y no se contabilizará como piso dentro de la altura permitida. Las áreas que se excluyen del índice de construcción se contabilizarán para efectos del pago de impuestos.



CUADRO REGLAMENTACIÓN BARRIOS

ÁREA DE CONSOLIDACIÓN RESIDENCIAL RC



CUADRO DE REGLAMENTACION AREA DE CONSOLIDACION
PLAN PARCIAL TRIANGULO DE DESARROLLO SOCIAL

	Residencial RC
UNIDAD BASICA	60m ²
2 ALCOBAS	80m ²
3 ALCOBAS	100m ²
AREA LIBRE	
UNIFAMILIAR 1 PISO	1m ² libre x c/0.80m ² de área de construcción
UNIFAMILIAR 2 PISOS	1m ² libre x c/0.80m ² de área de construcción
BIFAMILIAR	1m ² libre x c/0.80m ² de área de construcción
MULTIFAMILIAR	1m ² libre x c/0.80m ² de área de construcción
AREA Y FRENTES MINIMOS	Área mínima de lote (AML); Frente mínimo (FM)
UNIFAMILIAR 1 PISO	AML: 200m ² -F:10m
UNIFAMILIAR 2 PISOS	AML: 160m ² -F:10m
BIFAMILIAR	AML: 300m ² -F:12m
MULTIFAMILIAR	AML: 720m ² -F:24m
ALTURA MAXIMA	Según área libre e índice de construcción
INDICE DE CONSTRUCCION	
UNIFAMILIAR 1 PISO	0.6
UNIFAMILIAR 2 PISOS	1.0
BIFAMILIAR	1.2
MULTIFAMILIAR	2.4
AISLAMIENTO	
ANTEJARDIN	Unifamiliar y Bifamiliar 5m sobre vía secundaria y 7m sobre vías principales Multifamiliar 7m sobre vías secundarias y 9m sobre vías principales
POSTERIOR	Unifamiliar y Bifamiliar 4m. Multifamiliar 7m
PATIO INTERIOR MINIMO	3m x 3m
VOLADIZO	Bifamiliar 2.50m máximo. Multifamiliar 1,20m (antejardín) 0.80m (posterior)
LATERALES	Multifamiliar 3,5m desde 2do piso
ESTACIONAMIENTOS	
	1 estacionamiento por cada 100m ² de área construida. En multifamiliar 1 estacionamiento para visitantes por cada 400m ² de área construida.
NIVEL DE PISO	
	Lotes sin inclinación 0.30m de la rasante en el eje de la vía
	Para efectos de la aplicación del índice de construcción se entiende por área total construida la suma de la superficie de los pisos excluyendo: azoteas, áreas duras sin cubrir o techar, equipamiento comunal privado, instalaciones mecánicas, puntos fijos, estacionamiento en sótanos, semisótanos y a nivel, estos últimos hasta en un piso como máximo.
	Punto Fijo: Corresponde al módulo conformado por la caja de ascensores, las escaleras y el hall de circulación que no excede en más de una vez el área de ascensores y escaleras en cada piso.
AREA TOTAL CONSTRUIDA	El piso que se destine en su totalidad a estacionamientos y a instalaciones mecánicas, puntos fijos y equipamiento comunal privado se denomina no habitable y no se contabilizará como piso dentro de la altura permitida. Las áreas que se excluyen del índice de construcción se contabilizarán para efectos del pago de impuestos.



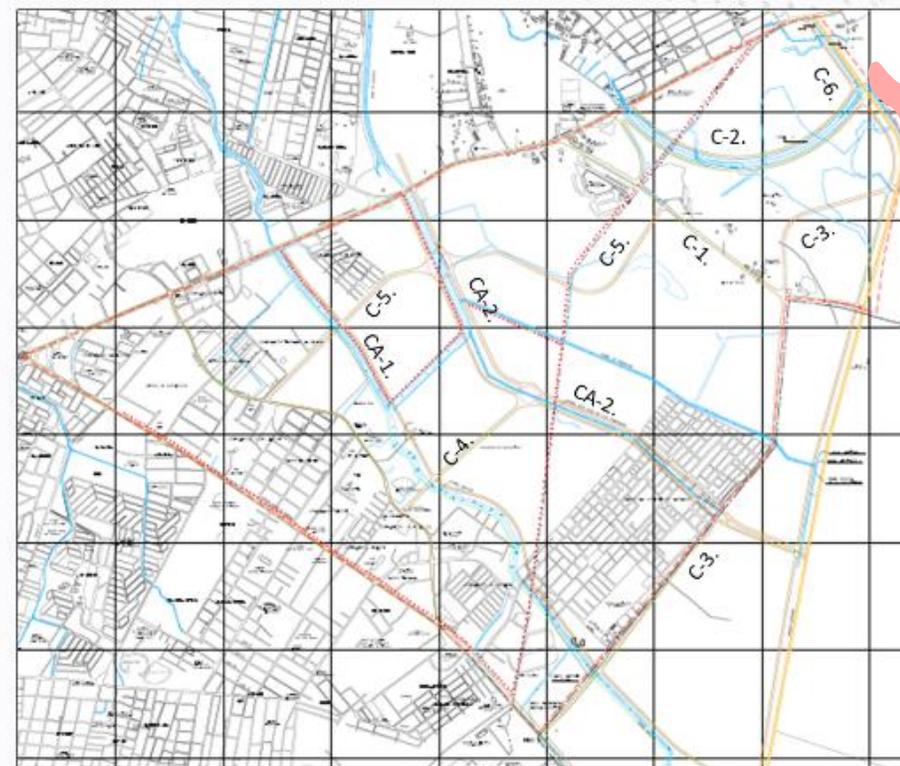
SISTEMA VIAL TDS

El sistema de vías está conformado por las vías colectoras, las vías locales y las calles:

- **Vías Colectoras:** Tienen como función, la movilidad vehicular y el sistema de transporte público; sirven de límite a las áreas residenciales (barrios) y no prestan servicios directos a ninguna propiedad.
- **Vías locales: (V4)** Tienen como características el tránsito mixto y lento. Son de servicio dentro de los barrios; deben tener continuidad para facilitar el tráfico automotor y para introducir criterios de tráfico calmado en las intersecciones
- **Calles: (V5)** Deben ser categorizadas dentro del polígono correspondiente. Las calles no son exclusivamente peatonales y en su diseño se debe rescatar el espacio de encuentro. No deben ser utilizadas para el sistema de transporte público.

VÍAS COLECTORAS	Vías colectoras ambientales	1. Troncal de matute
	Vías colectoras generales	1. Vías campaña
		2. Troncal del chiricoco Ejes 1 y 2
		3. Transversal San José de los Campanos
		4. Transversal San Buenaventura
		5. Transversal Barú
		6. Vía Paralela a la Variante de Cartagena.

NOMBRE	LONGITUD
Matute	3500,91
Calicanto Eje # 2 (I)	2660,41
Calicanto Eje # 1 (D)	2766,68
Vía a Campaña	1597,13
Ramal vía a campaña	372
Marginal Izq. Canal 4	1359,35
Marginal Der. Canal 4	1261,55
Vía local paralela a Variante de Cartagena	4393,57
Troncal occidente-Variante de Cartagena	3269,44
San Buenaventura	818,73
Barú-Terminal de Transportes	2342,53
Troncal de Occidente	2672
Vía antigua de Ternera	2167
Cordialidad	4300
Alterna a Torres de Energía	3349,33
Eje Ambiental	1992,38
Torre energía – eje ambiental	627,87
Eje Ambiental	1461,32
TOTAL VIAS VEHICULARES + PEATONALES + CICLORRUTAS	40912,2



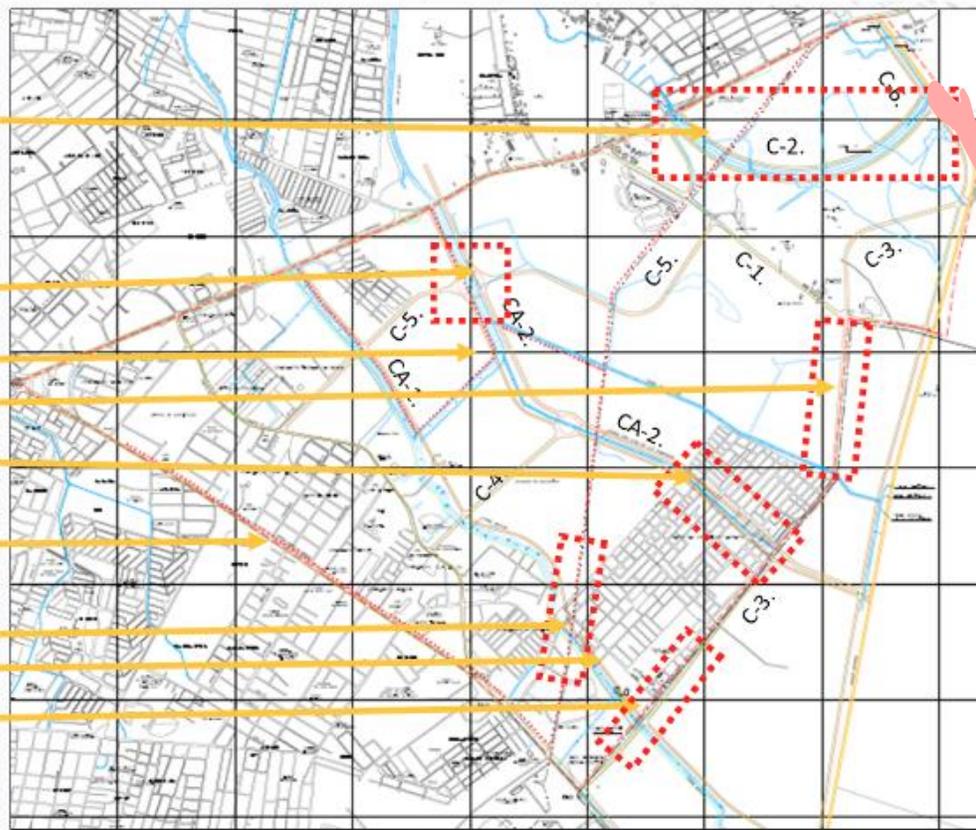
SOLUCIONES VÍALES INCONCLUSAS TDS

De la superposición de la imagen y el plano de vías "Plano 3-4" del decreto, se puede observar que en algunos Sectores del Triángulo de Desarrollo no se ha dado continuidad a las vías proyectadas, ya sea porque no se cumplen con las especificaciones o porque existe construcciones.



Estado actual La zona de consolidación residencial dentro del plan parcial, se encuentra delimitada por las siguientes vías

- Carretera de la Cordialidad: (Ruta 90 Nacional) El material de la vía es el concreto, este se encuentra en mal estado, agrietado, no posee andenes y carece de mobiliario urbano.
- Vía Troncal de Occidente: (Ruta 25 Nacional) Esta vía de asfalto se encuentra en pésimas condiciones, no tiene andenes.
- Vía Diagonal 32 o Antigua Vía de Ternera: (Vía colectora V3A) El material de esta vía es concreto, en la actualidad se encuentra en mal estado y cuenta con andenes solo al lado de los barrios de la zona de consolidación.
- Subsistemas de vías locales V4; son vías que dan acceso a los barrios y sirven de distribuidoras entre estos. El estado es bueno, están pavimentadas y con buenas especificaciones exceptuando el barrio Ternera, específicamente cerca al caño Matute donde algunas calles se encuentran destapadas y en mal estado.



SISTEMA HIDRICO TDS

	CONSTITUIDOS	RONDAS DE CANALES	MANEJO DE RONDAS	OBSERVACIONES
CANALES ESTRUCTURANTES	Canales 1, 2, 3 y 4 de la zona 1, y en la zona 2 por los canales Matute, San José de los Campanos, la Carolina, Bosques de la Circunvalar, Cervecería – Parque Industrial y Parque Industrial.	10 m de ancho	<ul style="list-style-type: none"> Corredor de servicios cuyo ancho mínimo será de 2,0 metros. Paseo peatonal de 2,5 metros de ancho. 	<ul style="list-style-type: none"> La zona de ronda que no se utilice para los anteriores fines deberá ser manejada como área verde arborizada. En las licencias urbanísticas que se expidan para cada uno de los desarrollos urbanísticos deberá garantizarse la continuidad y empalme del manejo de las zonas de ronda conforme con lo previsto en el artículo 18° del Decreto 0747/2003.
CANALES LOCALES	Los que llegan al canal Carolina (canales locales del Proyecto Urbanístico La Carolina) y los que llegan al Matute (canales locales de Barú).	06 m de ancho	<ul style="list-style-type: none"> Corredor de servicios cuyo ancho mínimo 1,0 metro para los canales locales. Paseo peatonal de 2,0 metros de ancho. 	



DECRETO 1200 DE 2007

POR EL CUAL SE ADOPTA LA REGLAMENTACION DEL BARRIO PROVIDENCIA, UBICADO DENTRO DEL PLAN PARCIAL DEL TRIANGULO DE DESARROLLO SOCIAL

1

REGLAMENTACION

PRIMARIA RESIDENCIAL E INSTITUCIONAL EDUCATIVO (ARTICULO 2), AREAS DE ZONA VERDES RECREATIVAS (PLANO DE ESTRUCTURA GENERAL)



ACTUALIDAD

- o Presencia de comercio 1,2,3 frente a las diagonal 32, diagonal 34.
- o Presencia de institucional 3 (eps sanitas)
- o Ausencia de zonas verdes

2

CESIONES DE PARA ZONAS VERDES E INFRAESTRUCTURA (ARTICULO 3)

Para vivienda unifamiliar y Bifamiliar el área de cesión será de **50M2** por unidad de vivienda.

Para multifamiliar, el área de cesión será de **35m2** por unidad de vivienda

De esta área cedida

El **40%** será destinada a la construcción de equipamientos de servicios

El **29%** para vías

El **31%** para parques públicos



3

ARTÍCULO 4: PROGRAMAS DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL TIPO 1 Y 2

El porcentaje de las cesiones urbanísticas gratuitas, de conformidad con el Decreto Nacional 2080 de 2004, será del 25% del área neta urbanizable distribuido así:

Para espacio público -----entre 15 al 20% del área neta urbanizable

Para equipamiento-----Entre el 5% al 10% del área neta urbanizable

ARTICULO 5 Programas de Vivienda de Interés Social se aplicarán las normas mínimas establecidas en la circular No. 2



4

ZONA DE PROTECCIÓN (ARTICULO 6)

Humedal -A = 3'270.14 m2

Zonas verdes recreativas = 4'949.38 m2

Paseo peatonal = 1'587.21 m2

Zona de Protección ambiental = 9'756.93 m2

(Ver Plano No. = 3 de 3 vías, canales y zonas verdes



REGLAMENTACION BARRIO SAN JOSE DE LOS CAMPANOS

DECRETO 0147 DE 2011

POR EL CUAL SE ADOPTA LA REGLAMENTACION ESPECIFICA PARA EL BARRIO SAN JOSE DE LOS CAMPANOS, UBICADO DENTRO DEL PLAN PARCIAL TRIANGULO DE DESARROLLO SOCIAL



Secretaría de Planeación Distrial
TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL

1

REGLAMENTACION

PRIMARA RESIDENCIAL E INSTITUCIONAL EDUCATIVO (ARTICULO 2), AREAS DE ZONA VERDES RECREATIVAS (PLANO DE ESTRUCTURA GENERAL)



2

CESIÓN PARA ZONAS VERDES E INFRAESTRUCTURA (ARTICULO 3)

TIPO DE VIVIENDA	AREA DE CESION
Unifamiliar y Bifamiliar	50 M2
Multifamiliar	35M2

De esta área cedida se destinará

- El 40% será destinada a la construcción de equipamientos de servicios
- El 29% para vías
- El 31% para parques públicos

3

ARTÍCULO 4: PROGRAMAS DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL TIPO 1 Y 2

El porcentaje de las cesiones urbanísticas gratuitas, de conformidad con el Decreto Nacional 2080 de 2004, será del 25% del área neta urbanizable distribuido así:

DESTINACION	PORCENTAJE
Para espacio publico	Entre 15 al 20% del área neta urbanizable
Para equipamiento	Entre el 5% al 10% del área neta urbanizable

ARTÍCULO 5 En los programas de Vivienda de Interés Social se aplicarán las normas mínimas establecidas en la circular No. 2 de Septiembre 21 de 2004 proferida por la Secretaría de Planeación Distrial, así

Tipo de vivienda	Lote Mínimo	Frente Mínimo	Aislamiento
Unifamiliar	50M2	5M	A y P 2:00mts
Bifamiliar	105 M2	7M	A y P 2:00mts
Multifamiliar	320 M2	18M	A y P 5:00mts

4

ZONA DE PROTECCIÓN (ARTICULO 6)

Defínase como zonas de protección la establecida en los planos PDU 1-2, Riesgos; PFU 2-2, Canales y 2-8 Áreas de Manejo Ambiental y que se relacionan a continuación:

- Zonas verdes recreativas.
- Paseo peatonal.
- Zona de Protección ambiental.
- Franjas de los canales San José de los Campanos, Matute, Calicanto y Carolina, Canal Cervecería Parque Industrial, Canal Parque Industrial por Susceptibilidad Inundación.
- Las Franjas de servidumbre localizados sobre línea de alta tensión por Riesgo tecnológico.

El urbanizador está obligado a prever dentro de la zona de ronda un corredor de servicios cuyo ancho mínimo será de 2,0 metros para los canales estructurantes y de 1,0 metro para los canales locales. Este corredor se ubicará sobre el borde externo de la ronda

Dentro de la ronda restante, entre el corredor de servicio y el hombro del canal, se deberá prever un paseo peatonal de ancho mínimo de 2,5 metros para los canales estructurantes y de 2,0 metros para los canales locales. Este paseo deberá ser construido en concreto de 3.000 psi, con espesor de 7 centímetros, con color ladrillo tolete y con pendiente transversal del 2% en dirección al cuerpo de agua

