

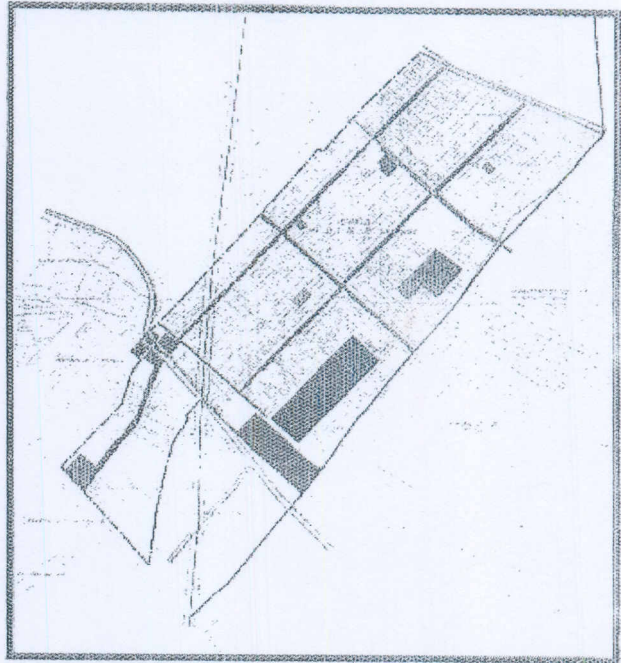
Decreto 0147-09 FEB-2011



ALCALDÍA MAYOR DE CARTAGENA

TRATAMIENTO
MEJORAMIENTO
INTEGRAL

BARRIO SAN
JOSÉ DE LOS
CAMPANOS



DECRETO

CARTAGENA DE INDIAS SEPTIEMBRE DE 2009.



ALCALDÍA MAYOR DE CARTAGENA

DECRETO No. **0147**

"Por el cual se adopta la reglamentación específica para el barrio San José de Los Campanos, ubicado dentro del Plan Parcial del Triángulo de Desarrollo Social"

09 FEB 2011

En uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial de las contenidas por el artículo 315 de la Constitución Política, el numeral 5º del artículo 27 de la ley 388 de 1997, y el artículo 16 del Decreto 2181 de 2006, modificado por el artículo 4º del Decreto 4300 de 2007,

CONSIDERANDO:

Que en desarrollo de la ley 388 de 1997, mediante el Decreto 0977 de 2001, se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, en el cual se señalaron y delimitaron los Planes Parciales sus objetivos y componentes básicos, entre los que encontramos los del Plan Parcial del Triángulo de Desarrollo Social.

Que el plan parcial Triángulo de Desarrollo Social fué adoptado mediante Decreto 0747 del 10 de noviembre de 2003, en donde se define la estructura general del mismo, se reglamenta el polígono y las áreas pertenecientes al tratamiento de consolidación,

Que de acuerdo con el artículo 7º del Decreto 0747 de 2003, el área de planificación de este Plan Parcial se compone de un área urbanizable, sujeta al tratamiento de desarrollo, y tres áreas de manejo especial, que comprenden el área ocupada o urbanizada dentro de dicho plan, sujetas al tratamiento de consolidación y de mejoramiento integral, incluyendo en este último al barrio San José de los Campanos cuya área de delimitación se encuentra establecida en el artículo 9º del decreto mencionado,

Que de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 1º, Del artículo 89 del Plan de Ordenamiento Territorial, el Plan Parcial para el Triángulo de Desarrollo Social podrá elaborarse por etapas, siempre y cuando se mantenga la unidad de criterios y los objetivos de desarrollo territorial que en él se persiguen, lo que se observó en la presente reglamentación,

Que la Administración Distrital, a través de la Secretaría de Planeación Distrital, adelantó los estudios de diagnóstico y de formulación del modelo de ocupación del territorio a que se refiere el artículo 10 del Decreto 0747 de 2003, bajo los criterios y los objetivos de desarrollo territorial, visitas de campo para el reconocimiento del área, levantamiento topográfico de la zona, los estudios y diseños hidráulicos de los canales Matule, Calicanto, Carolina, San José De Los Campanos, Cervecería, Parque Industrial, contando con el acompañamiento permanente de la comunidad,

Que el Alcalde de la Localidad Industrial y de la Bahía, coadyuvó el proceso de socialización del documento técnico de soporte del diagnóstico y formulación para el barrio San José de los Campanos con la comunidad, lo que garantiza la participación democrática de que trata el artículo 4º de la ley 388 de 1997,

Que de acuerdo con el numeral 3º del artículo 15 de la ley de Desarrollo Territorial o 388 de 1997, modificada por la ley 902 de 2004, las normas urbanísticas específicas que se expidan en desarrollo de planes parciales para unidades de actuación urbanística y para otras operaciones como megoproyectos urbanos integrales y actuaciones en áreas con tratamientos de renovación urbana o mejoramiento integral, se aprobarán de conformidad con el artículo 27 de la referida ley,



ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA

0147

DECRETO No. _____

Que igualmente, el artículo 526 del Decreto 0977 de 2001 o Plan de Ordenamiento Territorial dispone que los planes parciales se aplicarán en las áreas delimitadas expresamente en Plano de Tratamiento, en la que se encuentra demarcada el tratamiento de mejoramiento integral en el que se incluye el barrio San José de los Campanos.

09 FEB 2011

Que para tal efecto, la Secretaría de Planeación Distrital una vez formulada la propuesta de ordenamiento para el área delimitada como barrio San José de los Campanos, conforme lo dispone el artículo 8º del Decreto 2181 de 2006, procedió a convocar, en los términos de los artículos 14 y 15 del Código Contencioso Administrativo, a propietarios, vecinos colindantes y terceros intervinientes, para que conozcan la propuesta, expresen sus recomendaciones y observaciones a través de la convocatoria pública que fue publicada en el periódico la Verdad el día 15 de octubre del presente año.

Que la citación a propietarios, vecinos colindantes y terceros interesados para la información pública de esta reglamentación fue prevista para el día 22 de octubre de 2010, en las instalaciones del Salón Vicente Martínez Martelo de la Alcaldía Mayor de Cartagena, sede Plaza de la Aduana, a la cual no acudió ninguna persona tal como se registra en el Acta que hace parte integral de este acto administrativo.

Que habiéndose agotado el proceso de información pública, el Secretario de Planeación Distrital expidió la Resolución No. 5358 del 26 de octubre de 2010 "Por el cual se impone viabilidad al proyecto de reglamentación para el barrio San José de los Campanos", en la que no se incorporaron las observaciones y recomendaciones de los propietarios, vecinos colindantes y terceros no determinados, previstas en el inciso segundo del artículo 8º del decreto 2181 de 2006, por las razones expuestas en el inciso anterior.

Que mediante publicación efectuada en el periódico el Universal el día 28 de noviembre de 2010, se citó a los propietarios, vecinos colindantes y terceros no determinados a recibir notificación personal de la Resolución antes mencionada en los términos del artículo 44 y 45 del C.C. A.

Que la reglamentación para el barrio San José de los Campanos no altera la estructura ambiental que fue objeto de concertación con la autoridad ambiental del Distrito dentro del proceso de formulación del Plan Parcial denominado "Triángulo de Desarrollo Social", tal como consta en el acta de concertación de fecha marzo 12 de 2003 y diciembre 10 de 2007, que hace parte integral del Decreto 0747 de 2003, razón por la cual no es necesario surtir nuevamente dicha instancia.

Que de acuerdo con el Concepto de fecha 27 de mayo de 2010, proveniente del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial que forma parte de este acto administrativo, con la expedición de la ley 1151 de 2007 y el Decreto 4300 de 2007 se modificó el procedimiento para la elaboración y aprobación de todos los planes parciales, eliminando así el paso por el Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial.

Que conforme al procedimiento señalado en el numeral 3º del artículo 15º de la Ley 388 de 1997, modificada por la ley 902 de 2004, y tal como lo establece el artículo 16 del decreto 2181 de 2006,



ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA

0147

DECRETO No.

09 FEB 2011

subrogado por el artículo 4º del Decreto 1360 de 2007, corresponde al Alcalde adoptar la correspondiente reglamentación.

En mérito a lo expuesto,

DECRETA :

Artículo 1º. OBJETO : La presente reglamentación tiene por objeto la regulación urbanística específica del barrio San José de los Campanos, para organizar su trama urbana, creando una malla de calles continuas con secciones que permitan la movilidad, la identificación de las áreas y secciones de las zonas verdes recreativas, la implantación de la infraestructura de servicios y de equipamientos necesarios para el desarrollo de la función residencial con sus actividades compatibles, y las normas a aplicar, la determinación de las áreas de riesgos y la protección de los cuerpos de aguas y canales que se ubican en su territorio.

Artículo 2º. UBICACIÓN Y DELIMITACION: El barrio San José de los Campanos se encuentra dentro del denominado Plan Parcial del Triángulo de Desarrollo Social, dentro de los siguientes límites físicos:

Partiendo del punto 1, sobre la vía Troncal de Occidente frente a la manzana 805 de la Urbanización 1 de Noviembre, se toma rumbo noroeste por la Troncal de Occidente hasta el punto 2, ubicado frente a la estación de servicio Terpet; se sigue luego en dirección norte hasta el punto 3, frente a la manzana catastral 878 de la Urbanización La Princesa; se continúa después con rumbo noreste hasta el punto 4 y luego al punto 5, ubicado en la esquina sureste de la manzana catastral 135 del barrio San José de los Campanos; de aquí se toma dirección noroeste hasta el punto 6, aquí se toma rumbo noreste en línea recta, cruzando el canal San José de Los Campanos, hasta el punto 7 donde intercepta el canal Carolina; se continúa con rumbo sureste bordeando el canal Carolina hacia aguas arriba hasta el punto 8, ubicado en la esquina noreste del barrio; desde este punto se sigue en línea recta en dirección suroeste, cruzando de nuevo el canal San José de Los Campanos, hasta el punto 9, localizado en la orilla del canal Malute; de aquí se toma rumbo noroeste por el borde del canal Malute hasta el punto 10, ubicado en la esquina sur de la manzana 136 del barrio; de este punto se sigue en dirección suroeste hasta el punto 11, en donde se toma un rumbo noroeste hasta el punto 12; luego, se continúa en dirección suroeste hasta el punto 13 y de allí, con dirección sureste, hasta el punto 14; de este punto se toma rumbo suroeste hasta el punto 1 ó punto de partida.

Que comprende las siguientes coordenadas:

Punto	Este	Norte	Punto	Este	Norte
1	848.254.06	1°639.964.23	8	849.548.46	1°641°050.97
2	848.152.76	1°640.056.65	9	848.721.40	1°640°035.22
3	848.174.96	1°640.114.03	10	848.470.75	1°640°29°40
4	848.201.41	1°640.158.95	11	848.407.57	1°640°189.09
5	848.296.22	1°640.274.30	12	848.381.75	1°640°202.65
6	848.348.84	1°640.435.46	13	848.314.54	1°640°096.03
7	849.052.86	1°641.278.13	14	848.272.27	1°645°076.65



ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA

0147

DECRETO No.

Artículo 3: Adoptase la siguiente ficha de reglamentación específica para el barrio San José de Los Campanos

09 FEB 2011

REGLAMENTACION URBANA BARRIO SAN JOSE DE LOS CAMPANOS TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL

RESIDENCIAL	
UNIDAD BASICA	30m ²
2 ALCOBAS	40m ²
3 ALCOBAS	50m ²
USOS PRINCIPAL	Residencial
COMPATIBLE	Vivienda Unifamiliar y Bifamiliar
COMPLEMENTARIO	Comercio 1- Industrial 1
RESTRIGIDO	Institucional 1 y 2 - Portuario
PROHIBIDO	Comercial 2
	Comercio 3 y 4 - Industrial 2 y 3 - Turístico - Portuario 2, 3 y 4 - Institucional 3 y 4
AREA LIBRE	
UNIFAMILIAR 1 piso	De acuerdo con los aislamientos
UNIFAMILIAR 2 pisos	1 m ² libre x c/0.80 m ² de A. Const.
BIFAMILIAR	1 m ² libre x c/0.80 m ² de A. Const.
MULTIFAMILIAR	
AREA Y FRENTE MINIMOS	
UNIFAMILIAR 1 piso	AML 120 m ² - F. 8 m
UNIFAMILIAR 2 pisos	AML 90 m ² - F. 6 m
BITAMILIAR	AML 200 m ² - F. 10 m
MULTIFAMILIAR	
ALTURA MAXIMA	2 pisos
INDICE DE CONSTRUCCION	
UNIFAMILIAR 1 piso	0.6
UNIFAMILIAR 2 pisos	1.0
BITAMILIAR	1.1
MULTIFAMILIAR	
AISLAMIENTOS	
ANTEJARDIN	3 m
POSTERIOR	3 m
PATIO INTERIOR MINIMO	3 m x 3 m
VOLADIZO	1.20 m (2do. Piso)
LATERALES	
ESTACIONAMIENTO	1 por cada 10 viviendas
NIVEL DE PISO	Lotes sin inclinación 0.30 mts de la rasante en el eje de la vía



ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA

DECRETO No. **0147**

Se prohíben las actividades contenidas, dentro del uso, comercial 3, comercial 4, Industrial 2, 3 y 4 actividades turísticas, 4 portuarias 2, 3 e Institucionales 3 y 4, tales como:

- Combustibles y similares, estaciones de servicio, mantallantas, maquinaria pesada, insumos agrícolas o de construcción, vehículos automotores, embarcaciones, bodegas de almacenamiento y depósitos, centros de mayoristas, bares, tabernas, venta de repuestos de autos, buses, camionetas, motos, lanchas y barcos, plazas de mercado y discotecas.
- Centro de abastos, centro de acopio, almacenamiento de combustible.
- Preparación de carnes frías, jamones, tocinetas, embutidos, chicharrones y demás elaboraciones no enlatadas, en pequeña escala; fabricación de productos lácteos, que no generen residuos orgánicos; envase de conserva de frutas y legumbres, no enlatadas; molinos y transformación industrial de harinas; fábrica de galletas, chocolates y confites; industria de confección y similares; tostadoras de Café; fabricación de salsas, condimentos, vinagre, almidón y sus derivados, levaduras y pastas alimenticias; fábrica de cigarrillos y cigarros; fábrica de vinos, gaseosas y bebidas en general; fábrica de estructuras metálicas; industrias de prefabricados que no produzcan residuos de cementos y se prevén un control adecuado para evitar el polvo; fabricación de artículos eléctricos y similares; fabricación de artículos de cuero, excepto el curtimiento; fabricación de artículos de madera y corcho; fabricación de piezas para maquinarias, productos alimenticios en menor escala, artículos de tocador; artículos eléctricos; fábrica de vestidos; fábrica de chicles; productos fotográficos; reciclaje.
- Cervecería; procesadoras de pescada; Procesadoras de sal y azúcar; Alcalis e industria de cloro; Textiles; Destilerías; Industrias lecheras; Fábrica de grasas y jabones; Industria de papel y pulpa; Industria de cuero; Fabricación de metales; Lavanderías; Fabricación de cementos; Plaguicidas; Mataderos; Ensamble de automóviles; Fábrica de pinturas; Fábrica de plásticos; Fábrica de colas y pegantes; fabricación de vidrios y productos de vidrio en general; Industrias de aluminio; Industria de fertilizantes Nitrogenados; Asbesto; Acero; Explosivos; Plantas de Energía con carbón; Planta de energía nuclear; Descerezação y fermentación de café; Mueles carboníferos; Productos farmacéuticos; Grasas y jabones; Fabricación de llantas; Plantas de Coke; Refinería de petróleo.
- Establecimientos que prestan servicios especializados de cobertura distrital, considerados de alto impacto urbanístico, que requieren edificaciones especializadas de gran magnitud, obras de infraestructura de servicios públicos y su cobertura abarca la totalidad del territorio y áreas de municipios vecinos, por ejemplo: Hospitales, Clínica general; Universidad, Escuela Militar, Instituto Tecnológico; Juzgados, Centros Administrativos, Cabildo, Sedes de empresas de servicios públicos, equipamientos de transporte; Teatro, Auditorio Sinfónico, Biblioteca, Hemeroteca, Museo, Feria de exposición, Centro de Convenciones; Cuarteles, Cárcel, Instalaciones Militares y de Policía, Fiscalía, Base Naval; Catedral, Palacio Arzobispal.
- Centro deportivo, Plaza de Toros, Villa Olímpica, Parques y Zonas Verdes de cobertura Distrital, Unidad deportiva.
- Establecimientos públicos o privados de alto impacto, de cobertura intermunicipal, no compatibles con el uso residencial, destinados a la prestación de servicios públicos (acueducto, alcantarillado, energía, gas, saneamiento) y funerarios necesarios para la actividad residencial y las actividades de consumo, producción e intercambio comercial.
- FUNERARIOS: Cementerio, Jardín Cementerio, horno crematorio.
- SANEAMIENTO: Sistema de disposición final de residuos, bombeo de aguas residuales.



ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA

0147

DECRETO No

09 FEB 2011

- SERVICIOS PÚBLICOS:** Plantas térmicas de energía, plantas de tratamiento de agua cruda, estaciones de transmisión de energía, gas y teléfono, estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento de agua, entre otros.

Parágrafo 1o. Los usos que comprenden servicios de alto impacto referidos de que trata el artículo 2º del Decreto 4002 de 2004 quedan prohibido en el área objeto de esta reglamentación. En el evento de coincidencia entre las áreas, zonas o sectores donde se permitan los usos residenciales e institucional educativo con aquellas áreas, zonas o sectores de usos de alto impacto referido primarán los usos residenciales e institucional educativo sobre aquellos.

Parágrafo 2o: Las áreas y secciones de las zonas verdes recreativas, están contenida en el plano de estructura general del barrio PFU 2/1 y en los planos específicos de las mismas.

Artículo 4: Cesión para zonas verdes e infraestructura: La cesión de zonas verdes al distrito, a título gratuito, en concordancia con el artículo 392 del decreto 0977 de 2001, son los siguientes:

Esp. de vivienda	Área de Cesión
Unifamiliar y Bifamiliar	50 M2

Parágrafo: De esta área de cesión, se destinará el 40% a la construcción de equipamientos de servicios o comunales; el 29% para vías y el 31% para parques públicos.

Artículo 5: En desarrollo de Programas de Viviendas de Interés Social Tipo 1 y 2, el porcentaje de las cesiones urbanísticas gratuitas, de conformidad con el Decreto Nacional 2060 de 2004, será del 25% del área neta urbanizable distribuida así:

Destinación	Porcentaje
Para espacio público	Entre 15 al 20% del área neta urbanizable
Para equipamiento	Entre el 5% al 10% del área neta urbanizable

Artículo 6. : 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 Distrital, 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	16M	A y P 5:00mts

A: Antejardín P: Posterior



ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA

0147

DECRETO No.

09 FEB 2011

Artículo 7: Zona de protección: Definase como zona de protección la establecida en los planos PDU 1-2 Riesgos; PDU 2-2 Canales y 2-6 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 Carvecería Parque Industrial, Canal Parque Industrial por Susceptibilidad Inundación, según Plano PDU 2/2..
- Las Franjas de servidumbre localizadas sobre línea de alta tensión por Riesgo tecnológico, de acuerdo con el Plano PDU 2/4.

Parágrafo 1: El urbanizador está obligado a prever dentro de la zona de ronda de los canales 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.

Las rondas de los canales quedan excluidas del manejo libre por parte de los usuarios y quedan protegidas como todos los bienes de uso público ante las apropiaciones y usos sin permiso de la autoridad competente.

Parágrafo 2: Este paseo deberá ser construido en concreto de 3.000 psi, con espesor de 7 centímetros, con color ladrillo tailete y con pendiente transversal del 2% en dirección al cuerpo de agua.

Parágrafo: La zona de ronda que no se utilice para los anteriores fines deberá ser manejada como área verde arborizada y empedrada.

Artículo 8: Para la administración y ejecución de las obras de infraestructura principal, el distrito podrá adoptar los diferentes instrumentos de planeación, gestión de suelo y financiación prevista en la ley 9ª de 1989 y la 388 de 1997 y demás normas complementaria.

Artículo 9: Zonas Beneficiarias de Plusvalía: Los predios que con la expedición del presente Decreto hayan sido objeto de modificación en el régimen de usos, por las acciones urbanísticas generadas por cambio de uso del suelo determinados en el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito I y C de Cartagena, Decreto 0977 de 2001, o por autorización de un mayor aprovechamiento del suelo con índices de ocupación o construcción o ambos a la vez, participarán del efecto plusvalía, en los términos de la ley 388 de 1997, el decreto 1788 de 2004 o de aquellas normas que lo modifiquen, sustituyan o complementen.

Artículo 10: Las áreas de manejo especial, se encuentran excluidas para los efectos del cálculo de los aprovechamientos y obligaciones que se imponen en virtud del Plan Parcial del Triángulo de Desarrollo Social, de acuerdo con lo dispuesto en el parágrafo del artículo 11 del Decreto 0747 de 2003.



0147

DECRETO No

09 FEB 2011

Artículo 11: Incorpórese a esta reglamentación la cartografía contenida en el Decreto 0747 del 10 de noviembre de 2003 que adoptó el Plan Parcial del Triángulo de Desarrollo y las normas que lo modifiquen o sustituyan en relación con el área determinada como de Mejoramiento Integral, barrio San José de los Campanos.

Artículo 12: Hace parte integral de este Decreto, la Cartografía que se compone de los siguientes planos:

Planos de Diagnostico Urbano PDU

1-1	Base	1:5000
1-2	Riesgos	"
1-3	Redes de Acueducto	"
1-4	Redes de Alcantarillado	"
1-5	Redes de Energía Eléctrica	1:5000
1-6	Redes de Gas	"
1-7	Instituciones de Educación y Salud	"
1-8	Vías	1:5000
1-9	Canales	"
1-10	Uso del Suelo (POI)	1:5000
1-11	Uso del Suelo Actual	"
1-12	Procesos Constructivos y Alturas Predominantes	"
1-13	Estado de Viviendas	"
1-14	Viabilidad	1:5000

Planos de Formulación

2-1	Uso del Suelo	1:5000
2-2	Canales	"
2-3	Vías y Canales	"
2-4	Vías Estructurantes Plan Parcial	1:5000
2-5	Acueducto Proyectado	"
2-6	Área de Manejo Ambiental	"
2-7	Alcantarillado Proyectado	1:5000

y los siguientes documentos:

- Documento Técnico de Soporte denominado "Tratamiento de Mejoramiento Integral del barrio San José de los Campanos - Reglamentación urbana" que contiene: el diagnóstico y formulación y relación de la cartografía: planos de diagnóstico y formulación.

Cartagena de Indias, Barrio Marbella, Edificio Marbella Real piso 1

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



ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA

DECRETO No.

- Acta de fecha 22 de octubre de **09 FEB 2011**
- Concepto del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

Artículo 13: El presente Decreto rige a partir de su publicación

PUBLIQUESE Y CUMPLASE

Dado en Cartagena de Indias D.T. y C., a los

09 FEB 2011

JUDITH PINEDO FLOREZ

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

Aprobó **JAVIER MOUTHON BELLO** - Secretario de Planeación Distrital

Tec: Arq. Eduardo Simancas

Abog Sara Luna

Vo. So. Dra Erica Martinez - Jefe Oficina Asesora Juridica.