

Alcaldía Mayor De Cartagena De Indias

Distrito Turístico y Cultural



DECRETO NO **1200** de 2007

16 OCT. 2007

"Por el cual se adopta la reglamentación del barrio la Providencia, ubicado dentro del Plan Parcial del Triangulo de Desarrollo Social"

El Alcalde Mayor de Cartagena de Indias D.T. y C., en uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las del Decreto 0977 de 2001 y 0747 de 2003,

CONSIDERANDO:

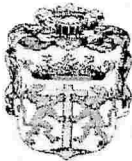
Que la ley 388 de 1997 en su artículo 19 dispone que los planes parciales son instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante, ente otras, unidades de actuación urbanística de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales.

Que 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 denominaron, delimitaron, señalaron objetivos y componentes básicos de los Planes Parciales , entre los que se encuentra, los del Plan Parcial del Triangulo de Desarrollo Social.

Que de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 1º. Del artículo 89 del Plan de Ordenamiento Territorial, el Plan Parcial para el Triangulo 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.

Que el Plan Parcial del Triangulo de Desarrollo Social se adoptó mediante Decreto 0747 del 10 de noviembre de 2003, en donde se define la estructura general del mismo y se reglamenta el polígono 1 y las áreas pertenecientes al tratamiento de consolidación.

Que el plan Parcial del Triángulo de Desarrollo Social se encuentra delimitado en el artículo 2º del Decreto 0747 de 2003 y en el Plano 1-1, denominado "Base" a escala 1:5.000; delimitación en la cual está incluido el barrio la Providencia.



Alcaldía Mayor De Cartagena De Indias

Distrito Turístico y Cultural



DECRETO NO **1200** de 2007

16 OCT. 2007

"Por el cual se adopta la reglamentación del barrio la Providencia, ubicado dentro del Plan Parcial del Triangulo de Desarrollo Social"

Que dentro de la etapa de concertación y consulta de los planes parciales se hace necesario concertar con la autoridad ambiental todos aquellos temas que guarden estricta relación con los asuntos exclusivamente ambientales.

Que la secretaría de Planeación Distrital y la entidad pública ambiental EPA, concertaron el proyecto de Plan Parcial, TRIANGULO DE DESARROLLO SOCIAL, plan este en el que dentro de su delimitación se encuentra incluido el Barrio la Providencia.

Que pese a la concertación de que habla el considerando interior, la Secretaría de Planeación nuevamente solicitó concepto de la entidad pública ambiental EPA, entidad esta que mediante oficio No 1165 de Agosto 29 de 2007, confirmó los lineamientos establecidos en el documento de concertación del plan parcial TRIANGULO DE DESARROLLO SOCIAL, e incorporó de manera puntual elementos relacionados con el manejo de humedal localizado en el citado barrio

Que el Decreto 0977 de 2003 en su artículo 7º, de acuerdo con la clasificación de tratamientos urbanísticos definidos en el P.O.T, establece tres áreas de manejo especial que comprenden el suelo ocupado dentro del plan parcial. Entre estas áreas de manejo especial se encuentra el barrio la Providencia, debidamente acotada y delimitada dentro de las áreas sujetas al tratamiento de mejoramiento integral.

Que el tratamiento de mejoramiento integral, está destinado a permitir actuaciones que impliquen la complementación de servicios públicos, creación de equipamientos y espacios públicos, cambios en la trama urbana y mejoramiento de las estructuras o edificaciones.

Que el barrio la providencia, creció de manera espontánea sin el debido ordenamiento de territorio en su dimensión físico espacial y ambiental, lo que ha generado problemas de inundación, de ocupación territorial desordenada y sin definiciones de su espacio publico.



Alcaldía Mayor De Cartagena De Indias

Distrito Turístico y Cultural



DECRETO NO **1200** de 2007
16 OCT. 2007

“Por el cual se adopta la reglamentación del barrio la Providencia, ubicado dentro del Plan Parcial del Triangulo de Desarrollo Social”

Que en el artículo 10 del Decreto 0747 de 2003, se establecen los lineamientos que orientan las intervenciones urbanísticas en cada una de las áreas de manejo especial ; por lo que para las áreas sujetas a

tratamiento de mejoramiento integral, se condiciona a estudios de diagnóstico y de formulación del modelo de ocupación del territorio.

Que 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 se efectuaron por la Secretaría de Planeación Distrital, bajo los criterios y los objetivos de desarrollo territorial, visitas de campo para el reconocimiento del área, el levantamiento topográfico de la zona , y los estudios y diseños hidráulicos de los canales Barù y Paraíso Real, se concertó con la autoridad ambiental del Distrito y con la Comunidad objeto de la presente reglamentación y con la empresa de servicio publico domiciliario de agua potable, saneamiento básico y alcantarillado, tal como consta en los documentos que se integran a este acto administrativo.

Que en consideración a lo anterior, se hace necesario expedir la reglamentación para el barrio la Providencia , ubicado en la localidad Industrial de la Bahía- Acuerdo 006 de 2003-, y ubicado en el Plan Parcial del Triangulo de Desarrollo Social, como Área de Manejo Especial con tratamiento de mejoramiento integral.

Que, para la expedición de la presente reglamentación se dio cumplimiento al procedimiento establecido en la ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios .

En mérito a lo expuesto,

**1200****Alcaldía Mayor De Cartagena De Indias***Distrito Turístico y Cultural***16 OCT. 2007**
DECRETA

Artículo 1º.OBJETO : La presente reglamentación tiene por objeto general establecer la estructura básica de reglamentación para el barrio la Providencia, identificada en el plano de Planta general 2 de 3 que se integra a este acto administrativo, para organizar su trama urbana, creando una malla de calles continuas con secciones que permitan la movilidad, las área 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.

Artículo 2: : Adoptase la siguiente reglamentación específica para el barrio la Providencia:

UNIDAD BÁSICA	30 M2
2 ALCOBAS	40 M2
3 ALCOBAS	50 M2
USOS	
PRINCIPAL	Residencial Vivienda unifamiliar y bifamiliar
COMPATIBLE	Comercio 1 - Industrial 1
COMPLEMENTARIO	Institucional 1 y 2 - Portuario 1
RESTRINGIDO	Comercial 2
PROHIBIDO	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 m2 libre x α 0.80 m2 de A. Const.
BIFAMILIAR	1 m2 libre x α 0.80 m2 de A. Const.
MULTIFAMILIAR	
AREA Y FRENTE MÍNIMOS	Área Mínima de Lote (AML) - Frente Mínimo de Lote (F)
UNIFAMILIAR 1 piso	AML: 120 m2 - F.: 8 m
UNIFAMILIAR 2 pisos	AML: 90 m2 - F.: 6 m
BIFAMILIAR	AML: 200 M2 - F.: 10 M
MULTIFAMILIAR	
ALTURA MÁXIMA	2 pisos
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	
UNIFAMILIAR 1 piso	0.6
UNIFAMILIAR 2 pisos	1.0
BIFAMILIAR	1.1
MULTIFAMILIAR	
 AISLAMIENTOS	
ANTEJARDÍN	3 m
POSTERIOR	3 m
PATIO INTERIOR MÍNIMO	3 m x 3 m
VOLADIZO	1.20 m (2do. Piso)
LATERALES	
ESTACIONAMIENTOS	1 por cada 10 viviendas
NIVEL DE PISO	Lotes sin inclinación 0.30 mts de la rasante en el eje de la vía.



Alcaldía Mayor De Cartagena De Indias

Distrito Turístico y Cultural



1200
16 OCT. 2007

colindancia 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: Las áreas y secciones de las zonas verdes recreativas, están contenida en el plano de estructura general del barrio y en los planos específicos de las mismas.

Artículo 3: Cesión para zonas verdes e infraestructura: La cesión de zonas verdes al distrito, a título gratuito, son las siguientes:

- 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.

Parágrafo: 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.

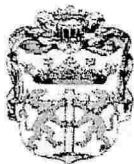
Artículo 4: Cuando se trate del Desarrollo de Programas de Viviendas de Interés Social Tipo 1 y 2, el porcentaje de las cesiones urbanísticas gratuitas, de conformidad con el Decreto Nacional 2060 de 2004, será del 25% del área neta urbanizable distribuido así:

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 Planeacion Distrital, así:

Tipo de vivienda	Lote Mínimo	Frente Mínimo	Aislamiento
Unifamiliar	50M ²	5M	A y P 2:00mts



Alcaldía Mayor De Cartagena De Indias

Distrito Turístico y Cultural

1200

16 OCT. 2007



Bifamiliar

105 M2

7M

A y P 2:00mts

Multifamiliar

320 M2

16M

A y P 5:00mts

A* : Antejardín

P* : Posterior

Artículo 6 : Zona de protección: Defínase como zonas de protección la establecida en el Plano No 3 de 3 -canales y zonas verdes

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

Parágrafo: En todo caso, la autoridad ambiental precisará las zonas de protección referidas en este artículo.

ARTÍCULO 7: El instrumento de financiación para la ejecución de las obras de Infraestructura principal, será el que determine la autoridad competente para ello.

Artículo 8 : Las áreas de manejo especial, se encuentran excluidas para los efectos del calculo de los aprovechamientos y obligaciones que se imponen en virtud del Plan Parcial del Triangulo de Desarrollo Social-parágrafo artículo 11 del Decreto 0747 de 2003.

Artículo 9 : : Incorpórese la cartografía contenida en el Decreto 0747 del 10 de noviembre de 2003 Plan Parcial del Triangulo de Desarrollo y que se refiere a las áreas en tratamiento de Mejoramiento Integral y al barrio la providencia.

Artículo 10 : Hace parte integral de este Decreto, la Cartografía que se compone de los siguientes planos:

• Y los siguientes documentos:

- Estudio Hidráulico elaborado por INGUETO Y CIA LTDA .

Planos y documentos suministrados por la empresa Aguas de Cartagena S.A. E.S.P.



Alcaldía Mayor De Cartagena De Indias

Distrito Turístico y Cultural

1200

16 OCT. 2007



café; Muelles carboníferos; Productos farmacéuticos; Grasas y jabones; Fabricación de llantas; Plantas de Coke; Refinería de petróleo.

Hoteles, Apartahoteles y en general establecimientos turísticos de alojamiento.

Establecimientos que prestan servicios especializados de cobertura distrital. Considerados de alto impacto urbanístico, requieren edificaciones especializadas de gran magnitud obras de infraestructura de servicios públicos y su cobertura abarca la totalidad del territorio y áreas de municipios vecinos.

Hospital, Clínica general.

Universidad, Escuela Militar, Instituto Tecnológico.

Alcaldía, Gobernación, Juzgado, Centro Administrativo, Cabildo, Sedes de empresas de servicios públicos, equipamientos de transporte.

Teatro, Auditorio Sinfónico, Biblioteca, Hemeroteca, Museo, Feria de exposición, Centro de Convenciones.

Cuartel, 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.

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.

En todo caso, los usos que comprenden servicios de alto impacto referidos de que trata el artículo 2° del Decreto 4002 de 2004 quedan prohibido en la zona objeto de esta reglamentación. En el evento, de



Alcaldía Mayor De Cartagena De Indias

Distrito Turístico y Cultural

1200

16 OCT. 2007



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

Combustibles y similares, estaciones de servicio, monta llantas, maquinaria pesada, insumos agrícolas o de construcción, vehículos automotores, embarcaciones, bodegas de almacenamiento y depósitos, centrales de mayoristas, bares, tabernas, venta de repuestos de autos, buses, camionetas, motos, lanchas y barcos, plazas de mercado y discotecas.

Central 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 enlatados; molinos y transformación industrial de harinas; fábrica de galletas, chocolates y confites; industria de confección y similares; tostadoras de Café; fabricación de salsas, condimentos, vinagre, almidón y sus derivados, levaduras y pastas alimenticias; fábrica de cigarrillos y cigarros; fábrica de vinos, gaseosas y bebidas en general; fábrica de estructuras metálicas; industrias de prefabricados que no produzcan residuos de cementos y se prevén un control adecuado para evitar el polvo; fabricación de artículos eléctricos y similares; fabricación de artículos de cuero, excepto el curtimiento; fabricación de artículos de madera y corcho; fabricación de piezas para maquinarias, productos alimenticios en menor escala, artículos de tocador, artículos eléctricos; fábrica de vestidos; fábrica de chicles; productos fotográficos; reciclaje.

Cervecería; procesadoras de pescado; Procesadoras de sal y azúcar; Álcalis e industria de cloro; Textiles; Destilerías; Industrias lecheras; Fábrica de grasas y jabones; Industria de papel y pulpa; Industria de cuero; Fabricación de metales; Lavanderías; Fabricación de cementos; Plaguicidas; Mataderos; Ensamble de automóviles; Fabrica de pinturas; Fábrica de plásticos; Fábrica de colas y pegantes; Fabricación de vidrios y

productos de vidrio en general; Industrias de aluminio; Industria de fertilizantes Nitrogenados; Asbesto; Acero; Explosivos; Plantas de Energía con carbón; Planta de energía nuclear; Descerezación y fermentación de



Alcaldía Mayor De Cartagena De Indias

Distrito Turístico y Cultural

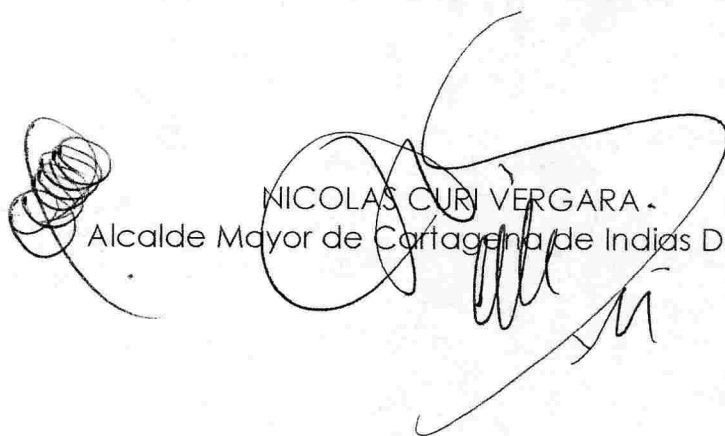


1200
16 OCT. 2007

Artículo 11: el presente Decreto rige a partir de su publicación.

PUBLIQUESE Y CUMPLASE

Dado en Cartagena de Indias D.T. y C., a los 16 OCT. 2007 de 2007


NICOLAS CURÍ VERGARA.
Alcalde Mayor de Cartagena de Indias D.T. y C.