



13

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

CIRCULAR No. 1 DE 2002

- Doctrina -

Cartagena de Indias, 5 de marzo de 2002

Señores
CURADORES URBANOS
Distrito de Cartagena de Indias

De conformidad con lo acordado en la reunión celebrada el pasado 15 de febrero de 2002, en uso de las facultades contenidas en el artículo 103 de la Ley 388 de 1997, la Secretaría de Planeación Distrital procede a dar respuesta a las inquietudes formuladas por ustedes, en forma escrita y verbal, de la siguiente manera.

1. En escrito CU-No.1-01009-2001, radicado el 27 de diciembre de 2001, la Curadora Urbana No. 1 eleva consulta a la Secretaría de Planeación, sobre el cálculo de áreas de cesión para zonas verdes e infraestructura.

"Cómo se determina el número de lotes o área urbanizable, para poder aplicar el artículo 392 del Decreto 0977 de Noviembre 20 de 2001 ya que como está redactada la citada norma, el área de cesión comprendería todo el lote a urbanizar". Luego en reunión sostenida en la Secretaría de Planeación, la Curadora No. 1 amplió su consulta manifestando que en el parágrafo no se indicaba cual era el porcentaje de cesiones para vías y zonas verdes.

CONSIDERACIONES Y CONCLUSIONES:

El Decreto 0977 de noviembre 20 de 2001 establece en su artículo 392: **CALCULO DE ÁREAS DE CESIÓN PARA ZONAS VERDES E INFRAESTRUCTURA**. Toda urbanización deberá ceder al Distrito, a título gratuito, las zonas determinadas por el siguiente cuadro:

CALCULO DE ÁREAS DE CESIÓN	
USO	INDICE
Residencial unifamiliar y bifamiliar	50 m2 por unidad de vivienda."

Para obtener el número de lotes de un proyecto, se realiza la división entre el área total del lote (área total del terreno dispuesto para una actuación urbanística) y la sumatoria del área mínima de lote correspondiente al tipo residencial (o el área deseada por el urbanizador para sus lotes) más los 50 m2 de cesión por unidad de vivienda. El área neta a urbanizar es la resultante de multiplicar el número de lotes por el área de los mismos.

El área de cesión se obtiene multiplicando el número total de lotes por 50 m2 (área de cesión por unidad de vivienda). Si este resultado se divide entre el área total del lote se obtiene el porcentaje total de cesión al Distrito.

En segundo lugar, el parágrafo único del artículo antes mencionado determina "Del área total de cesión se podrá destinar máximo el 40 % para equipamiento de servicios".

6/14

Secretaría de Planeación Distrital.

Edificio Marbella Real. N° 46 A 120. Teléfonos. 6645741-6645926 Fax 6644630

Cartagena
PROSPERIDAD PARA TODOS



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

Dado que el Decreto no menciona el 60% restante, esta Secretaría de Planeación considera que de conformidad con los criterios del Plan de Ordenamiento Territorial sobre la existencia de zonas verdes y zonas duras, se debe privilegiar las primeras sobre las segundas.

2. En el mismo escrito de fecha 27 de diciembre de 2001, la Curadora Urbana No. 1 solicita "se aclare la contradicción en el artículo 304 y el cuadro No. 8 del Decreto 0977 de 2001, pues en el subcapítulo 2 titulado "Del espacio público en suelo construido y sin construir", encontramos que la cesión tipo A es del 25% del área bruta del lote urbanizable y la tipo B es del 20% y en el cuadro No. 8 correspondiente a la misma área de actividad, se expresa que el área libre es del 90%, porcentaje que se contradice con el precitado artículo."

CONSIDERACIONES Y CONCLUSIONES:

El cuadro No. 8 establece una simple relación entre área del lote y área de ocupación del proyecto con el propósito de mantener las características del suelo suburbano mediante baja densidad y la conservación del entorno y el paisaje.

Esta disposición contenida en el Cuadro No. 8 en concordancia con los artículos 304 y 305, debe interpretarse afirmando que sin importar cuál sea el área neta parcelable, el proyecto puede ocupar como máximo el 10% del área total del lote.

Por lo tanto, no existe contradicción entre las normas citadas por la Curadora. El área máxima de ocupación del proyecto es del 10% del área total del lote.

3. En escrito CU No.1-00006-2002, la Curadora Urbana No. 1 realiza la siguiente consulta.

Solicito "se sirva señalarnos las normas aplicables al sector de la Boquilla (Poblado), en consideración a que dicho sector está clasificado con Bocagrande, en el Cuadro No. 5 como actividad turística, y en el plano de usos del suelo está clasificado como Actividad Mixta, que en el Cuadro No. 7 relaciona entre los usos compatibles el residencial, sin precisar el tipo de vivienda".

CONSIDERACIONES Y CONCLUSIONES:

Las normas aplicables al sector de la Boquilla, específicamente al centro poblado, ubicado dentro del área indicada y delimitada gráficamente en el plano de usos del suelo PFU 5/5 como ACTIVIDAD MIXTA 2 se encuentran establecidas y contenidas en el Cuadro No. 7 "Reglamentación de la Actividad Mixta en Suelo Urbano y Suelo de Expansión" y dentro de la relación de usos compatibles, efectivamente como lo afirma la curadora, no se precisa el tipo de actividad residencial.

Esta Secretaría de Planeación considera que dadas las características de las viviendas presentes en el área, las normas aplicables al centro poblado de la Boquilla, clasificado como Actividad Residencial Mixta 2, desde la calle 37 en sentido ascendente, dirección norte en lo que se refiere a la actividad residencial, son las establecidas para la

5/24





12

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

Actividad Residencial Tipo A -ARA-. La actividad residencial compatible a que se refiere el cuadro No. 5, es del tipo C y D, dependiendo del tamaño del lote.

4. En reunión celebrada en la Secretaría de Planeación Distrital, los curadores urbanos manifestaron que existe un vacío en el Decreto 0977 de 2001 frente a aquellos lotes que bajo el régimen anterior obtuvieron su licencia de loteo en la forma indicada en la Ley, y que hoy no cumplen con el frente o cabida mínimos para poder desarrollarse.

CONSIDERACIONES Y CONCLUSIONES:

El artículo 248 del Decreto 0977 de 2001 establece el procedimiento que deben seguir los interesados en desarrollar proyectos urbanísticos en lotes que tienen un área menor a la mínima fijada para cada tipo de área residencial. Este artículo es aplicable a aquellos lotes desenglobados antes del 26 de noviembre de 1996.

Esta Secretaría de Planeación considera que si el interesado cuenta con la respectiva licencia de loteo otorgada de conformidad con las disposiciones que estaban vigentes al momento de su expedición, no es necesario seguir el procedimiento establecido en el artículo 248 sino que basta con que el Curador Urbano compruebe el hecho y deje constancia de él en la respectiva resolución que otorga la licencia.

En todo caso, estos lotes podrán desarrollarse con una vivienda como único uso, excepto en los casos de urbanizaciones, cuando deberá darse cumplimiento a la reglamentación de la misma.

5. Manifiestan los curadores que existe una contradicción en cuanto a la reglamentación del Centro Histórico, toda vez que en el Plano PFU 5/5 "Usos del Suelo" está clasificado como Actividad Mixta 1 y Actividad Mixta 2.

CONSIDERACIONES Y CONCLUSIONES:

El uso de Centro Histórico responde a la definición de actividad mixta contenida en el artículo 268 del Decreto 0977 de 2001: "Son los suelos urbanos en donde se presente o sea deseable una mezcla de actividades diferentes con intensidades de uso diferenciales para las combinaciones, proporcionales a partir de un uso principal predominante".

El uso específico de cada inmueble, está dado por la reglamentación especial contenida en la Octava Parte del Decreto 0977 de 2001, que responde a la tipología de cada vivienda.

No existe contradicción, por el contrario, son normas complementarias. Al momento de aplicar el Decreto 0977 de 2001, prevalece el reglamento especial sobre el general.

6. En reunión celebrada en la Secretaría de Planeación, los curadores urbanos manifiestan que los artículos 161 y 399 del Decreto 0977 de 2001 tratan el mismo asunto y son contradictorios.

CONSIDERACIONES Y CONCLUSIONES:

Efectivamente, el artículo 161 y el 399 del Decreto 0977 de 2001 presentan una contradicción.

4613/4



Secretaría de Planeación Distrital.
Edificio Marbella Real. N° 46 A 120. Teléfonos. 6645741-6645926 Fax 6644630



10

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

Aplicando los principios de interpretación de las normas jurídicas, la norma posterior modifica a la anterior, entendiendo entonces que el artículo 399 modificó al 161. En consecuencia, debe darse aplicación al artículo 399 del Decreto 0977 de 2001 y no al 161.

Cordialmente,


SILVANA GIAIMO CHÁVEZ
Secretaria de Planeación Distrital

Secretaría de Planeación Distrital.
Edificio Marbella Real. N° 46 A 120. Teléfonos. 6645741-6645926 Fax 6644630

