



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

CIRCULAR No. 3

Cartagena de Indias, 2 de octubre de 2002

Señores

**CURADORES URBANOS**

Distrito de Cartagena de Indias  
Ciudad

En uso de las facultades contenidas en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, la Secretaría de Planeación Distrital procede a dar respuesta a inquietudes formuladas por ustedes, en forma escrita y verbal, de la siguiente manera.

**1. RETIROS EN BARRIOS CONSOLIDADOS**

En barrios que ya se encuentran consolidados, existen unos retiros acordes con las normas urbanísticas anteriores. El Decreto 0977 de 2001 establece más retiros que las normas anteriores, por lo cual si alguien solicita una licencia para remodelar o adecuar su vivienda, tiene que retirarse más.

Esto causa un impacto urbano negativo, en opinión de los curadores, ya que por una parte, afecta el perfil de la calle, y por otra va a traer como consecuencia el deterioro de los barrios porque nadie va a querer perder el jardín y en muchos casos demoler parte de sus viviendas.

**CONSIDERACIONES Y CONCLUSIONES**

El Decreto 977 de 2001 establece los retiros que deben dejarse en cada una de las zonas de uso residencial; sin embargo, al haberse consolidado unos barrios bajo la norma urbanística anterior, debió preverse una normatividad que diferenciara los nuevos barrios y urbanizaciones de los que ya se encuentran consolidados.

Esta Secretaría de Planeación considera que en aquellos casos en que el lado de la manzana sobre la cual tiene frente el inmueble a intervenir se encuentra consolidado en un noventa por ciento (90%), se dejará el paramento predominante en cuanto a retiros de frente y posterior se refiere.

6/14





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

Cuando se trate de una remodelación o adecuación de vivienda, se conservarán los retiros existentes y se podrá realizar la intervención siempre y cuando se cumpla con el índice de construcción, el porcentaje de áreas libres requerido y se conserve el paramento y la línea de construcción predominante.

### **2. MULTIFAMILIARES EN ZONAS RESIDENCIALES TIPO A.**

El cuadro No. 1 del Decreto 0977 de 2001, que reglamenta la actividad residencial, no contempla multifamiliares en las zonas residenciales tipo A.

Los curadores urbanos consideran que posiblemente esto se debe a un error de transcripción, toda vez que los multifamiliares ofrecen una opción para construir soluciones de vivienda de interés social que no deben ser descartados.

### **CONSIDERACIONES Y CONCLUSIONES**

Esta Secretaría de Planeación considera que en efecto, se cometió un error de transcripción al dejar en blanco en el cuadro No. 1 "Reglamentación de la actividad residencial en suelo urbano y suelo de expansión", la casilla correspondiente al índice de construcción para soluciones multifamiliares en zonas de actividad residencial Tipo A.

Para llenar este vacío se establece que el índice de construcción para soluciones multifamiliares en zonas residenciales Tipo A., es de 1.2, igual que para las zonas residenciales Tipo B.

La altura máxima es de dos (2) pisos, como está claramente determinado en el mismo cuadro.

### **3. PROYECTOS DE EDURBE EN EL CABRERO.**

El artículo 269, que trata sobre la localización de la actividad mixta en suelo urbano, establece en su último inciso que "las áreas sobre el sistema acuático a cargo de Edurbe se consideran operaciones urbanas que se encuentran reglamentadas en acuerdos distritales que continúan vigentes".

El Cabrero está clasificado como zona residencial tipo C, quedando entonces, por fuera de la disposición anterior, los proyectos de Edurbe que se localicen en este área.

### **CONSIDERACIONES Y CONCLUSIONES**

La disposición contenida para los proyectos de Edurbe que se desarrollen sobre las áreas de actividad mixta, se hace extensiva a todas las áreas sobre el sistema acuático que estén a cargo de Edurbe, sin importar su clasificación.

*SM* *2/4*  
**Secretaría de Planeación Distrital.**

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





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

### 4. ESTACIONES DE SERVICIO EN ÁREAS RESIDENCIALES

El artículo 242 del Decreto 977 de 2001, establece:

*"No se permite la ubicación de estaciones de servicio en las áreas donde exista actividad residencial, como uso principal o complementario o viceversa.*

*"Las estaciones de servicio que actualmente funcionan en áreas residenciales pueden remodelarse o reorganizarse, siempre y cuando estas acciones no impliquen ampliación. Las ampliaciones sólo podrán efectuarse cuando se cumplan la totalidad de las especificaciones técnicas exigidas por las normas nacionales vigentes."*

El propósito de esta norma es proteger la vida y la salud de las personas, ya que el almacenamiento de combustible es una actividad de alto riesgo que no debe desarrollarse en entornos residenciales.

A la luz de las políticas nacionales se están implementando en la ciudad de Cartagena estaciones de servicio para el expendio de gas natural vehicular (GNCV), actividad con un impacto ambiental inferior al de expendio de gasolina, pues no requiere almacenamiento de combustible y la operación de los equipos es automática.

### CONSIDERACIONES Y CONCLUSIONES

En este orden de ideas, el artículo 242 del Decreto 977 de 2001 debe interpretarse de la siguiente manera:

1. No es posible construir nuevas estaciones de servicio, bien sea de gasolina o de GNCV, en las áreas residenciales.
2. Las estaciones de servicio existentes en estas áreas pueden ser objeto de ampliación para la prestación del servicio de GNCV, siempre y cuando cumplan con la TOTALIDAD de las especificaciones técnicas exigidas por las normas nacionales vigentes.

La verificación de que las especificaciones técnicas del proyecto presentado cumplen con las exigidas por las normas nacionales vigentes, corresponde a los Curadores Urbanos.

3. No está permitida la ampliación de las estaciones de servicio existentes en las áreas residenciales, para el expendio de gasolina.

XN

5/1 3/4

Secretaría de Planeación Distrital.

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





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

**5. NORMAS APLICABLES A LOS CENTROS POBLADOS DE LAS ZONAS RURALES**

Para complementar lo dispuesto en la Circular No. 1 de 2002, esta Secretaría de Planeación distrital considera que las normas aplicables a los centros poblados de las áreas rurales, ubicados y delimitados gráficamente en los planos de zonificación de la zona norte PFR 3A y 3B / 3, Zonificación Barú PFR 2/3 y Zonificación de Tierrabomba PFR 1/3, son los establecidos para la actividad residencial tipo A – RA, dadas las características físicas de las viviendas en esas áreas.

Cordialmente,

  
**SILVANA GIAIMO CHÁVEZ**  
Secretaria de Planeación Distrital