



Secretaría de Planeación Distrital de Cartagena

CIRCULAR No. 3 de 2003

Cartagena de Indias, 9 de mayo de 2003

*Recibido
Mayo 12/03
3:54 PM*

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 expide las siguientes aclaraciones a las normas urbanísticas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial:

1. ACLARACIÓN DE LAS CIRCULARES 3 DE 2002 Y 1 DE 2003 EN LO QUE SE REFIERE A RETIROS EN ZONAS CONSOLIDADAS.

La Circular No. 3 de 2 de octubre de 2002, dispuso que en las zonas de uso residencial de los barrios consolidados, en aquellos casos en que el lado de la manzana sobre el cual tiene frente el inmueble se encuentra consolidado en un 90%, se dejará el paramento predominante en cuanto a retiros de frente y posterior se refiere; y que 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.

Posteriormente la Circular No.1 de 3 de febrero de 2003 consideró que ese mismo concepto era aplicable cuando se trata de adecuación de una vivienda al uso de comercio 2, en zonas mixta 2 y mixta 4.

Es necesario aclarar que los retiros de frente y posteriores **NUNCA** pueden ser inferiores a lo que establecía la norma urbanística anterior, ya que esto lo que significa es que quienes no dejaron dichos retiros, están violando dicha norma.

Mal podría la Secretaría de Planeación legalizar por vía de doctrina una situación irregular y los Curadores Urbanos ignorar esa violación, cuando es su deber denunciar los hechos por fuera de la ley de que tengan conocimiento.

En conclusión, el retiro posterior que debe dejarse en barrios consolidados en caso de remodelación o adecuación de vivienda, o cuando se trate de adecuación de una vivienda al uso comercial 2 en zonas mixta 2 y mixta 4, aplicando las circulares 3 de 2002 y 1 de 2003, **NUNCA** puede ser inferior al establecido en la norma urbanística anterior.

[Handwritten signature]



NUNCA-NUNCA



Secretaría de Planeación Distrital de Cartagena

2. ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN PARA EDIFICACIONES DESTINADAS AL USO INSTITUCIONAL 1

El cuadro No. 2 del Decreto 0977 de 2001, que reglamenta la Actividad Institucional en Suelo Urbano y de Expansión, contiene un vacío al reglamentar índice de construcción para edificaciones destinadas al uso institucional 1, cuando tienen hasta 4 pisos.

Esto se debe a un error de transcripción, toda vez que el mismo cuadro cuando contempla la altura máxima dice: "Según aplicación del área libre e índice de construcción. Para altura superior a 4 pisos, la edificación deberá dotarse de asensor."

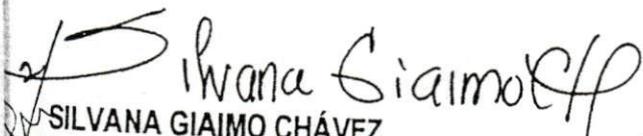
CONSIDERACIONES Y DECISIONES:

Esta Secretaría de Planeación considera que en efecto, se cometió un error de transcripción al dejar en blanco en el cuadro No. 2 "Reglamentación de la Actividad Institucional en Suelo Urbano y Suelo de Expansión" la casilla correspondiente al índice de construcción para edificaciones de hasta 4 pisos destinadas a la actividad institucional 1.

Para llenar este vacío se establece que el índice de construcción para edificaciones de hasta 4 pisos, destinadas a la actividad institucional 1, es de 1.8.

La altura máxima se establece de acuerdo con el área libre y el índice de construcción, como está claramente determinado en el mismo cuadro.

Cordialmente,


SILVANA GIAIMO CHÁVEZ
Secretaria de Planeación Distrital

INSTITUCIONAL 1 ALTA 4 PISOS
I. CONSTRUCC 1.8