



Secretaría de Planeación Distrital de Cartagena

CIRCULAR No. 4 de 2003

Cartagena de Indias, 29 de octubre de 2003

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 Secretaria de Planeación Distrital expide las siguientes aclaraciones a las normas urbanísticas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

1. ESTACIONAMIENTOS PARA MULTIFAMILIAR EN RESIDENCIAL TIPO B – RB-.

En escrito de la Curaduría Urbana N° 2, radicado con el N° 25966 de fecha Julio 24 de 2003, eleva consulta a la Secretaria de Planeación, sobre el cuadro N° 1 reglamentación de la actividad residencial en suelo urbano y suelo de expansión, en lo que respecta a los estacionamientos para Multifamiliar en Residencial tipo B.

CONSIDERACIONES Y CONCLUSIONES:

El Decreto 0977 de Noviembre 20 de 2001 establece en el Cuadro N° 1 reglamentación de la actividad residencial en suelo urbano y suelo de expansión:

	Zona residencial Tipo B –RB-	Zonas residenciales tipo C y D –RC y RD-
Unifamiliar	1 x C/100 M ² de área construida	1 x C/100 M ² de área construida
Bifamiliar	1 x C/100 M ² de área construida	1 x C/100 M ² de área construida
Multifamiliar	1 x C/70 M ² de área construida	1 x C/100 M ² de área construida
Visitantes	1 x C/210 M ² de área construida	1 x C/400 M ² de área construida

La Secretaria de Planeación considera que la exigencia del numero de estacionamientos establecidos en la actividad residencial tipo B para multifamiliar y para visitantes se puede entender como un error de transcripción o una contradicción en la norma, ya que si comparamos la normativa aplicable para multifamiliar y estacionamientos para visitantes en las zonas de actividad residencial tipo C y D, el numero de estacionamientos para multifamiliar en la actividad residencial tipo B es mayor, con respecto al área de lote e índice de construcción, existiendo un requerimiento de mas parqueos para lotes de menos áreas y menor índice de construcción.

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
Cartagena
PROSPERIDAD PARA TODOS



Secretaría de Planeación Distrital de Cartagena

En consecuencia la exigencia de estacionamientos en zonas residenciales tipo B -RB- para multifamiliar será de 100 M2 por área construida y de estacionamientos para visitantes será de 400 M2 por área construida.

2. BARRIO DE LAS GAVIOTAS - CODIGO TIPO DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL

En escrito de la Curaduría Urbana N° 2, radicado con el N° 25686 de fecha Julio 23 de 2003, eleva consulta a la Secretaria de Planeación, sobre el Plano PFU 5C/5 USO DEL SUELO, en lo que respecta a las convenciones en cuanto al color y el código que identifica la actividad residencial aplicable al Barrio de Las Gaviotas.

En dicho plano no existe concordancia entre el texto (código) y el color que identifica el tipo de actividad residencial aplicable al barrio de las Gaviotas, al cual le corresponde el código (RB) Actividad Residencial tipo B. Esta clasificación se fundamenta en las características de la Urbanización y las áreas de las viviendas, en donde existen viviendas unifamiliares de 1 piso y de 2 pisos, bifamiliares y multifamiliares.

3. UNIDAD BASICA EN LA ACTIVIDAD RESIDENCIAL TIPO C - RC -

El cuadro N° 1 de la reglamentación aplicable a la actividad residencial en suelo Urbano y de Expansión establece para cada tipo (A-B-C-D), un área mínima para la unidad básica.

	Residencial Tipo A RA	Residencial Tipo B RB	Residencial Tipo C RC	Residencial Tipo D RD
Unidad Básica	30 M2	40 M2	60 M2	60 M2
2 Alcobas	40 M2	50 M2	80 M2	80 M2
3 Alcobas	50 M2	70 M2	100 M2	100 M2

Igualmente establece el artículo 220 del Decreto 977 de 2001:

"ARTÍCULO 220: UNIDAD BÁSICA PARA LA VIVIENDA. Los tipos de vivienda podrán constituirse a partir de una unidad básica compuesta por un espacio múltiple y un espacio para sanitario, lavamanos y ducha, con las siguientes áreas mínimas:

Residencial Tipo A: (unifamiliar y bifamiliar)

Unidad básica: 30 metros cuadrados.

Con dos alcobas: 40 metros cuadrados

Con tres alcobas: 50 metros cuadrados

Residencial Tipo B: (unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar)

Unidad básica: 40 metros cuadrados

Con dos alcobas: 50 metros cuadrados

Con tres alcobas: 70 metros cuadrados



Secretaría de Planeación Distrital de Cartagena

Residencial Tipo C y D: (unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar)

Unidad básica: 60 metros cuadrados

Con dos alcobas: 80 metros cuadrados

Con tres alcobas: 100 metros cuadrados."

CONSIDERACIONES Y CONCLUSIONES:

La unidad básica establecida en el cuadro y el artículo antes transcritos incrementa su valor en área según el número de alcobas, existiendo una relación directa y concordante entre esta con el índice de ocupación (área libre y área construida), el índice de construcción y el área del lote, áreas exigidas de diferente valor para cada tipo de actividad residencial.

Es así como observamos el incremento progresivo y proporcional del tipo actividad residencial A y B, pero en C notamos que los valores en áreas de la unidad básica corresponden a las exigencias de área mínima de lote e índice de construcción de la actividad Residencial D, lo cual es contradictorio pues no existe correspondencia entre la unidad básica y las exigencias en área del lote e índice de construcción.

Los valores establecidos para las zonas residenciales tipo C deben ser intermedios entre los exigidos para Residencial tipo B y D.

En consecuencia, las áreas para las zonas residenciales tipo C son las siguientes:

	Residencial Tipo C RC
UNIDAD BASICA	50 M2
2 ALCOBAS	60 M2
3 ALCOBAS	80 M2

4. AISLAMIENTOS DE ANTEJARDÍN PARA CONSTRUCCIÓN DE MULTIFAMILIARES EN ZONAS RESIDENCIALES TIPO B, C y D.

El Decreto 0977 de Noviembre 20 de 2001 establece en el Cuadro N° 1 reglamentación de la actividad residencial en suelo urbano y suelo de expansión:

AISLAMIENTOS	RESIDENCIAL A	RESIDENCIAL B	RESIDENCIAL C	RESIDENCIAL D
ANTEJARDÍN	3 m	Unifam. 3 m sobre vías secund., 5 m sobre vías ppales. Bifamiliar 3 m sobre vías secund., 5 m sobre vías ppales. Multifamiliar 5 m	Unifam. 7 m sobre vías secund., 9 m sobre vías ppales. Bifamiliar 7 m sobre vías secund., 9 m sobre vías ppales. Multifamiliar 9 m	Unifam. 7 m sobre vías secund., 9 m sobre vías ppales. Bifamiliar 7 m sobre vías secund., 9 m sobre vías ppales. Multifamiliar 9 m



Secretaría de Planeación Distrital de Cartagena

CONSIDERACIONES Y CONCLUSIONES

Como podemos observar, el Cuadro de reglamentación de la actividad residencial en suelo urbano y suelo de expansión, establece un aislamiento para antejardines de 5 metros en las zonas residenciales Tipo B y de 9 metros en las zonas residenciales tipo C y D, cuando se trata de multifamiliares, sin entrar a diferenciar si se trata de una vía principal o secundaria, existiendo un vacío que debe entrar a llenar la Secretaría de Planeación por vía de interpretación.

Los aislamientos para antejardines están establecidos para conservar una constante en materias de retiros en las manzanas. No tiene sentido por tanto, exigir más aislamientos de antejardín cuando se trata de vías secundarias, para la construcción de multifamiliares.

En consecuencia los aislamientos de antejardín para la construcción de multifamiliares en las zonas residenciales tipo B, C y D, son los siguientes:

RESIDENCIAL B	RESIDENCIAL C	RESIDENCIAL D
Unifam. 3 m sobre vías secund., 5 m sobre vías ppales. Bifamiliar 3 m sobre vías secund., 5 m sobre vías ppales. Multifamiliar 3 m sobre vías secundarias y 5 metros sobre vías principales	Unifam. 7 m sobre vías secund., 9 m sobre vías ppales. Bifamiliar 7 m sobre vías secund., 9 m sobre vías ppales. Multifamiliar 7 m sobre vías secundarias y 9 metros sobre vías principales	Unifam. 7 m sobre vías secund., 9 m sobre vías ppales. Bifamiliar 7 m sobre vías secund., 9 m sobre vías ppales. Multifamiliar 7 m sobre vías secundarias y 9 metros sobre vías principales

5. AISLAMIENTOS EN EDIFICACIONES ADOSADAS

Las edificaciones adosadas son edificaciones semejantes situadas en dos lotes contiguos, sin separación de una de sus medianías y con aislamiento en las otras.

No se contempla reglamentación en el código de construcciones (Acuerdo 45 de 1989) ni en el Plan de Ordenamiento Territorial, sobre la ruptura de la unidad arquitectónica, visual y tipológica de estas casas para la construcción de otro proyecto, debiendo la Secretaría de Planeación llenar este vacío por vía de interpretación.

Al compartir una misma estructura y una pared medianera, la recomendación técnica es que en el momento de romper la unidad arquitectónica para la construcción de un nuevo proyecto, debe dejarse un aislamiento y no adosarse al muro existente.

En consecuencia se establece que en el evento antes señalado deberá dejarse el aislamiento lateral contemplado para la zona de actividad residencial en que se encuentre ubicado, sin



Secretaría de Planeación Distrital de Cartagena

posibilidad de adosarse en el primer piso en caso de que se trate de la construcción de un multifamiliar.

6. ACTIVIDAD INSTITUCIONAL ASISTENCIAL

El Cuadro de Usos del Suelo No. 2 "Reglamentación de la Actividad Institucional en suelo urbano y suelo de expansión" establece que los establecimientos dedicados a la actividad institucional asistencial se clasifican de la siguiente manera:

	INSTITUCIONAL 1	INSTITUCIONAL 2	INSTITUCIONAL 3
TIPO DE ESTABLECIMIENTO	Establecimientos que prestan servicios de primera necesidad y cobertura local. Considerados de bajo impacto ambiental y urbanísticos, no generan tráficos o congestión notoria, no generan ruidos o contaminación y no propician usos complementarios significativos.	Establecimientos públicos o privados, de mediano impacto, de cobertura zonal compatibles con el uso residencial.	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.
ASISTENCIAL	Puesto de salud, dispensario, sala cunas, centros comunales.	Centro de salud, clínica, ancianato, hogar de paso	Hospital, Clínica general.

Así mismo el artículo 251 del Decreto 977 de 2001, dispone:

ARTICULO 251: CLASIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS INSTITUCIONALES. Los establecimientos institucionales, de acuerdo a su cobertura o radio de acción se clasifican en los siguientes grupos:

1. Grupo 1.

Comprende los establecimientos que prestan servicios de primera necesidad y de cobertura local que atienden a la comunidad de su zona de influencia. Considerados de bajo impacto ambiental y urbanístico ya que pueden estar albergados en establecimientos de magnitud reducida, no generan tráfico o congestión notoria, no generan ruido o contaminación y no propician usos complementarios significativos.

Hacen parte de este grupo los siguientes establecimientos:

Asistencial: Puesto de salud, dispensario, sala cunas, centros comunales.

Educativo: Guardería, jardín infantil, educación preescolar.

Seguridad: Puesto de policía, puesto militar, centro de atención inmediata.

Culto: Capilla, sala de culto.

4/5/19

Ing. [Signature]
Cartagena





Secretaría de Planeación Distrital de Cartagena

Recreativo: Clubes campestres, parques y zonas verdes de cobertura local.

2. Grupo 2.

Comprende los establecimientos que prestan servicios especializados de cobertura zonal que trascienden los límites del barrio. Considerados de mediano impacto ambiental y urbanístico, requieren edificaciones especializadas para su funcionamiento, generan congestión de tráfico y usuarios en determinados momentos, demandan zonas de estacionamiento adecuadas y propician el desarrollo de usos complementarios en sus cercanías.

Hacen parte de este grupo los siguientes establecimientos, entre otros:

Asistencial: Centro de salud, clínica, ancianato, hogar de paso.

Educativo: Colegio de primaria y bachillerato, centro de educación técnica, seminario.

Administrativo: Junta Administradora Local, Embajada, Consulado, Notaría, Curaduría, comisaría de familia, inspección de policía.

Cultural: Teatro, auditorio, museo, biblioteca.

Seguridad: Subestación o estación militar o de policía, bomberos.

Culto: Iglesia parroquial, sedes de otros cultos, convento, sala de velación.

Recreativo: Centro deportivo y de espectáculos, club social, parque de diversiones, parques y zonas verdes de cobertura zonal.

3. Grupo 3.

Comprende los establecimientos que prestan servicios especializados de cobertura distrital. Considerados de alto impacto ambiental y urbanístico, requieren edificaciones especializadas de gran magnitud, obras de infraestructura de servicios públicos especiales y su cobertura abarca la totalidad del territorio del distrito incluyendo áreas de los municipios vecinos.

Hacen parte de este grupo los siguientes establecimientos entre otros:

Asistencial: Hospital, clínica general.

Educativo: Universidad, escuela militar, escuela de aviación, instituto tecnológico.

Administrativo: Alcaldía, Gobernación, Juzgado, Centro Administrativo, cabildo, sedes de empresas de servicios públicos, equipamientos de transporte.

Cultural: Teatro, auditorio sinfónico, biblioteca, hemeroteca, museo, feria de exposición, centro de convenciones.

Seguridad: Cuartel, cárcel, instalaciones militares y de policía, fiscalía, base naval.

Culto: Catedral, Palacio Arzobispal.

Recreativo: Centro deportivo olímpico, plaza de toros, villa olímpica, parques y zonas verdes de cobertura distrital.

4. Grupo 4.

Comprende los establecimientos cuya cobertura va más allá de los límites del territorio distrital que generan y producen alto impacto en todo sentido, destinados a la prestación de servicios públicos (acueducto, alcantarillado, energía, gas, saneamiento) y funerarios, complementarios a las actividades residenciales, de consumo, producción e intercambio comercial que tienen lugar en la ciudad.

Hacen parte de este grupo los siguientes establecimientos y sus análogos:

Funerarios: Cementerio, jardín cementerio, horno crematorio.

Saneamiento: Sistema de disposición final de residuos, bombeo de aguas residuales.

6/9
[Firma]
Cartagena
PROSPERIDAD PARA TODOS



Secretaría de Planeación Distrital de Cartagena

Servicios públicos: Plantas térmicas de energía, plantas de tratamiento de agua cruda, estaciones de transmisión de energía, gas y teléfonos, estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento de agua, entre otros.

La Secretaría de Planeación debe completar el listado de establecimientos de acuerdo a cada grupo y la clase de servicio que presta.

CONSIDERACIONES Y CONCLUSIONES

En materia de instituciones de salud, la legislación nacional vigente los clasifica de conformidad con su nivel de complejidad, en instituciones del nivel 1, 2 y 3.

Atendiendo las definiciones contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, esta Secretaría de Planeación, haciendo uso de su facultad de interpretación de la norma urbanística y en especial de la disposición especial contenida en el artículo 251 del Plan de Ordenamiento, establece a qué tipo de actividad institucional pertenecen estas instituciones dedicadas a la prestación de servicios de salud de conformidad con su nivel de complejidad de la siguiente manera:

Las instituciones del Nivel 1, pertenecen a la actividad institucional 1; las instituciones del nivel 2 y del nivel 3, pertenecen a la actividad institucional 3.

7. EDIFICACIONES CON FRENTE SOBRE DOS CALLES

El artículo 288 del Acuerdo 45 de 1989, Código de Construcciones, establece: "Cuando una edificación tenga frente sobre dos (2) calles, se podrán aumentar en un cincuenta por ciento (50%) las áreas máximas permitidas".

Para establecer la debida concordancia con el Plan de Ordenamiento Territorial, en donde la norma está dada por la relación entre área libre y área construida, este artículo se interpreta de la siguiente manera:

Aquellas edificaciones que tengan frente sobre dos calles podrán incrementar hasta en un 50% el área máxima de construcción permitida según la reglamentación aplicable al predio.

8. SECCIÓN DE LAS VIAS V 5.

El artículo 134 del Decreto 977 de 2002 establece:

"ARTICULO 134: SECCIONES VIALES SEGÚN DISTINTAS CATEGORIAS.

1. Sistema Nacional.

Para el Sistema Nacional, variantes y anillo vial, las secciones son las establecidas en las normas estructurales.

97/9

En Gie
Cartagena
PROSPERIDAD PARA TODOS



Secretaría de Planeación Distrital de Cartagena

2. Sistema Arterial.

Para el Sistema Arterial (V2A, V2B, V2C), las secciones son las establecidas en las normas estructurales.

La Avenida Santander, V2E Sistema Especial de Ejes Ambientales, tendrá las siguientes secciones:

Total 25.6 metros.

Separador de 1 metro.

Dos calzadas de 7.30 metros.

Dos zonas blandas paralelas de 2 metros.

Del costado de las áreas construidas, andén de 3 metros, mínimo y franja ambiental de 3.00 metros.

Del costado de la playa andén peatonal de 1.5 metros. y Ciclovía de 2 metros.

A continuación las tres franjas de playa es decir, la zona activa, pasiva y de transición.

3. Sistema Colector.

V3

Sección total 16.95 metros.

Calzada de 10.95 metros.

Zona blanda o verde de 2 metros.

Andén de 1.00 metro.

Franja ambiental de 3.00 metros en suelo privado.

V3E.

Se localiza en zonas colindantes con el sistema hídrico.

Básicamente se trata de la sección anterior, pero uno de los costados es ocupado por un cuerpo de agua, por lo tanto tendrá un tratamiento especial en cuanto a franja ambiental, andenes y ciclovía. Se incluyen en esta categoría la Avenida Primera de Bocagrande y la Quinta Avenida de Manga.

4. Sistema Local.

V4

Sección total de 13.30 metros.

Calzada de 7.30 metros.

Andén y zona dura de 3 metros.

Franja ambiental de 3 metros.

V4E

Caño o canal en el centro, de dimensión variable.

Dos zonas blandas o verdes de 1 metro.

Dos calzadas unidireccionales de 4.00 metros.

Dos aceras con zona dura y blanda de 2.00 metros, cada una.

V5.

Vías internas de las urbanizaciones.

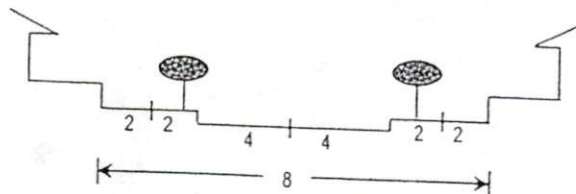
9/3/9

Ing. G. C.
Cartagena
PROSPERIDAD PARA TODOS



Secretaría de Planeación Distrital de Cartagena

El Plano PFU 3A / 5 Sistema Vial General, contiene la sección de la V5: Vías internas de urbanización, la cual hace parte del Sistema Vial Local, con un ancho total de 8.00 mts.



CONSIDERACIONES Y CONCLUSIONES:

La descripción de las medidas específicas de los andenes, franja ambiental y calzada contenidas en el plano, no es coherente con su ancho total, ya que la sumatoria de las mismas duplica la sección total de la vía, lo cual constituye una contradicción que debe ser resuelta por esta Secretaría.

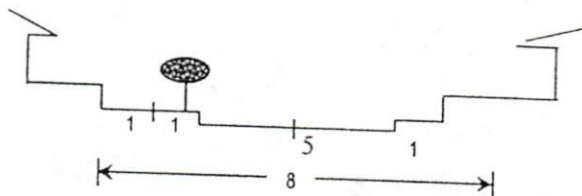
El anterior artículo, ni otra norma del Plan, establece la sección para las vías V5 o calles de urbanizaciones, por lo cual la Secretaría de Planeación establece la siguiente sección:

Sección Total de 8 metros

Calzada de 5 metros

Andén de 1 metro a cada lado

Franja ambiental de 1 metro a un lado o intercalada por manzana.



Cordialmente,


SILVANA GIAIMO CHÁVEZ
Secretaria de Planeación Distrital