



Alcaldía Mayor De Cartagena De Indias

Distrito Turístico y Cultural

Secretaría de Planeación Distrital



Cartagena de Indias, Septiembre 13 de 2006

S. A. 499-06.

Doctor

JULIO C. BUSTAMANTE CASTILLO

Curador Urbano N° 2

Ciudad

Referencia: Pronunciamiento sobre proyectos de Vivienda de Interés Social en el centro poblado de la Boquilla.

En atención al objeto de la referencia le informo que el Plan de Ordenamiento Territorial de Cartagena de Indias, adoptado mediante Decreto N° 0977 de 2001, en lo referente a los proyectos y programas de vivienda de interés social, establece lo siguiente:

**"CAPITULO X
PROGRAMAS PRIORITARIOS**

ARTICULO 99: DEFINICIÓN: son programas prioritarios del distrito aquellos que deben acometerse permanentemente en el corto, mediano y largo plazo del presente Plan de Ordenamiento Territorial por su impacto en la estructura urbana y en la realización del modelo de ciudad propuesto.

ARTICULO 102: PROGRAMA DE VIVIENDA. El objetivo de este programa es el de atender el déficit cualitativo y cuantitativo en Cartagena, mediante la ejecución de diferentes proyectos, así:

1. PROVISION DE VIVIENDA.

a. OBJETIVO GENERAL. El objetivo general de este proyecto es el de ampliar la oferta de suelo urbanizado y urbanizable con el fin de cubrir las necesidades de vivienda nueva para los hogares que hacen parte de los estratos 1, 2 y 3, y desincentivar así la ocupación ilegal de suelos y áreas de protección en el distrito.

b. ESTRATEGIAS: Las estrategias de este proyecto son:

- Diseñar los elementos de intervención de la administración distrital en el sector, a través de la operatividad de un banco de tierras de la ciudad, con el fin de gestionar la disponibilidad de suelos para provisión de vivienda de interés social.
- Poner en marcha un Sistema de Información que permita identificar la demanda y la capacidad de la población para adquirir vivienda de manera que los programas de vivienda de interés social den rápida respuesta a los demandantes.
- Promover la gestión del ramo con entidades del orden nacional para acceder a recursos del subsidio nacional de vivienda de interés social.
- Garantizar la equidad en la distribución por estratos de la población, en las áreas definidas como de expansión.
- Promover la ejecución de programas de vivienda en el centro histórico para garantizar su vitalidad y su función social dentro de la estructura urbana.

c. AREA DE APLICACIÓN:

La identificación precisa de los barrios y corregimientos objeto de estos programas será la correspondiente a las áreas sujetas los tratamientos de desarrollo, mejoramiento integral y consolidación, ubicadas en las áreas con uso de vivienda, según las normas urbanísticas dispuestas por este Decreto y

Recibi: Sep-20-06

HORA: 2:31 P.M.



Alcaldía Mayor De Cartagena De Indias

Distrito Turístico y Cultural

Secretaría de Planeación Distrital



que aparecen referidas en el Plano de Tratamientos en Suelo Urbano y de Expansión, que hace parte integrante de este Decreto".

Por otra parte la Circular N° 02 de 2004, en lo correspondiente al tema, establece lo siguiente:

"2. ACTIVIDAD RESIDENCIAL

a. DEFINICIÓN DE FRENTES Y ÁREAS MINIMAS PARA PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

EL PROBLEMA

El Plan de Ordenamiento Territorial de Cartagena de Indias, no definió normas mínimas para proyectos referentes a Programas de Vivienda de Interés Social.

Por su parte, el artículo 26 de la ley 546 de 1999 dispone que los Planes de Ordenamiento Territorial deben facilitar la construcción de todo tipo de vivienda de interés social definidos por los Planes de Desarrollo y por las reglamentaciones del Gobierno Nacional, de tal manera que se garantice el cubrimiento del déficit habitacional para la vivienda de interés social.

De igual forma, el parágrafo del artículo 15 de la Ley 388/97 dispone que las normas para la urbanización y construcción de vivienda no podrán limitar el desarrollo de programas de vivienda de interés social, de tal manera que las especificaciones entre otras de loteo, cesiones y áreas construidas deberán estar acordes con las condiciones de precio de la vivienda.

Por lo que, se hace necesario establecer las normas mínimas para el desarrollo de programas de vivienda de interés social que aseguren el cumplimiento de los preceptos de la Constitución Política y demás normas legales.

CONSIDERACIONES

Los Decretos 2060 y 2083 de junio de 2004 (24 y 26 respectivamente), adoptaron normas mínimas para la urbanización y construcción de programas de vivienda de interés social (VIS) tipo 1 y 2 y el porcentaje mínimo de las cesiones urbanísticas gratuitas de los mismos.

Por su parte, el Decreto 0977 del 20 de noviembre de 2001 define los programas prioritarios en su artículo 99 y describe los objetivos del programa de vivienda en el artículo 102, entre otros establece que el objetivo general de la provisión de vivienda es ampliar la oferta de suelo urbanizado y urbanizable con el fin de cubrir las necesidades de vivienda nueva para los hogares que hacen parte de los estratos 1, 2 y 3, y desincentivar la ocupación ilegal de suelos y áreas de protección en el distrito.

Esta Secretaría en su afán de minimizar el déficit de vivienda de los hogares que hacen parte de los estratos 1 y 2, al tiempo de propender por la construcción de espacios cómodos y funcionales y alcanzar el máximo número de soluciones posibles en las condiciones de precio digno establecerá normas mínimas, para el Distrito de Cartagena para lo cual tendrá en cuenta las condiciones climáticas, el costo de la tierra y la situación socioeconómica.



Alcaldía Mayor De Cartagena De Indias

Distrito Turístico y Cultural

Secretaría de Planeación Distrital



INTERPRETACIÓN:

Las normas mínimas para este tipo de programas serán:

Tipo de Vivienda	lote mínimo	frente mínimo	aislamientos
Unifamiliar	50 M2	5 Mts	A* y P*: 2 Mts
Bifamiliar	105 M2	7 Mts	A* y P*: 2 Mts
Multifamiliar	320 M2	16 Mts	A* y P*: 5Mts

A* : Antejardín.

P* : Posterior

Así mismo y en concordancia con lo anteriormente expuesto, el centro poblado del corregimiento de la Boquilla le es aplicable la reglamentación de la Actividad Residencial Tipo A – RA, desde la Calle 37 en sentido ascendente, dirección norte y la Actividad Residencial a la que se refiere el cuadro N° 5 es del tipo C y D, dependiendo del tamaño del lote, según lo establecido en Circular N° 1 de 2002. Igual estos tipos de residencial se aplicaran para la Actividad Mixta 2 (M 2), identificada gráficamente en el plano PFU 5B/5 USO DEL SUELO.

En cuanto al Tratamiento aplicable al centro poblado del corregimiento de la Boquilla, este se encuentra indicado en el Decreto N° 0977 de 2001, así:

"ARTICULO 194: MEJORAMIENTO INTEGRAL TOTAL Es el mejoramiento de aquellas áreas residenciales que requieren intervenciones en la trama urbana y rectificaciones en su trazado para integrarse al sistema de transporte público, al espacio público, que requieren cambios de uso, dotación de servicios públicos, construcción de equipamientos y cuyas edificaciones requieren ser intervenidas en su totalidad. Este tratamiento puede contemplar procesos de legalización de tierras, dado el origen informal de algunos barrios en que se aplica.

ARTICULO 195: APLICACIÓN. El tratamiento de mejoramiento integral total es aplicable a los siguientes barrios o a parte de ellos, según la delimitación del plano oficial de Tratamientos en Suelo Urbano y de Expansión.

Zona Caribe o Norte: San Francisco, Daniel Lemaître, Santa María, Canapote, Torices, Lo Amador, La Quinta y La Boquilla."

Atentamente


LUIS CANO SEDAN

Secretario de Planeación Distrital

Proy. Arq. OLAFF PUELLO CASTILLO
Asesor Externo

Abog. AGUSTIN LEAL JEREZ
Asesor Externo

