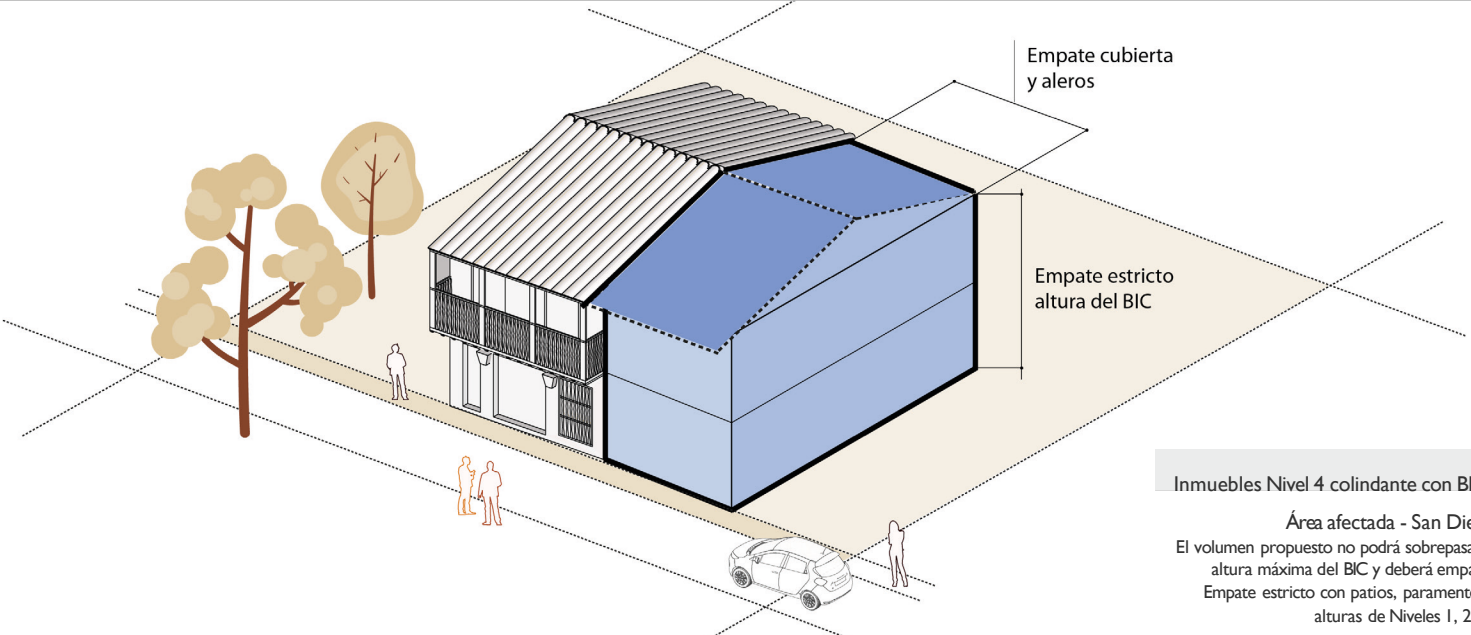


09	Normatividad específica - San Diego			
Nivel de Intervención	Índice ocupación sobre área	Índice construcción básico	Índice construcción máximo	Altura permitida
Nivel 1	Mínimo 0.70 - según lo establezca la valoración patrimonial	Original del inmueble declarado BIC	N/A	Original del inmueble declarado BIC
Nivel 2	Mínimo 0.70 - según lo establezca la valoración patrimonial	Original del inmueble declarado BIC	N/A	Original del inmueble declarado BIC
Nivel 3	Mínimo 0.70 - según lo establezca la valoración patrimonial	Original del inmueble declarado BIC	N/A	Original del inmueble declarado BIC
Nivel 4	0,70	0,70	Entre 1.5 y 2.0 por empate estricto con inmuebles Nivel 1, 2 y 3	Por empate estricto con inmuebles Nivel 1, 2 y 3
Nivel de Intervención	Aislamientos	Empates	Paramentación	Altura máxima por piso
Nivel 1	Originales	Con paramento original, altura y patios de construcciones colindantes	Continuo por el costado de manzana	Original
Nivel 2	Originales	Con paramento original, altura y patios de construcciones colindantes	Continuo por el costado de manzana	Original
Nivel 3	Originales	Con paramento original, altura y patios de construcciones colindantes	Continuo por el costado de manzana	Según la valoración y por empate estricto con inmuebles Nivel 1,2 y 3
Nivel 4	Posterior de 3m respetando empate estricto con patios de inmuebles Nivel 1, 2 y 3	Empate estricto con patios, paramentos y alturas de Niveles 1, 2 y 3	Continuo por el costado de manzana	4,5m por piso respetando las alturas de los inmuebles colindates Nivel 1,2 y 3
Nivel de Intervención	Antejardines y retrocesos	Englobes	Subdivisiones	Aleros
Nivel 1	Originales	Permitido entre niveles con ampliación posterior aislada del inmueble	No se permite	Originales
Nivel 2	Originales	Permitido entre niveles con ampliación posterior adosada parcialmente al inmueble	No se permite	Originales
Nivel 3	Originales	Permitido entre niveles con ampliación posterior adosada totalmente y respetando índice de ocupación	No se permite	Originales
Nivel 4	N/A	Permitido aplicando la normatividad establecida	No se permite	De acuerdo al predominante en costado de manzana
SD - 01 - SND - ZD		Notas:		

10

Condiciones de altura máxima, empates, aislamientos e intervenciones

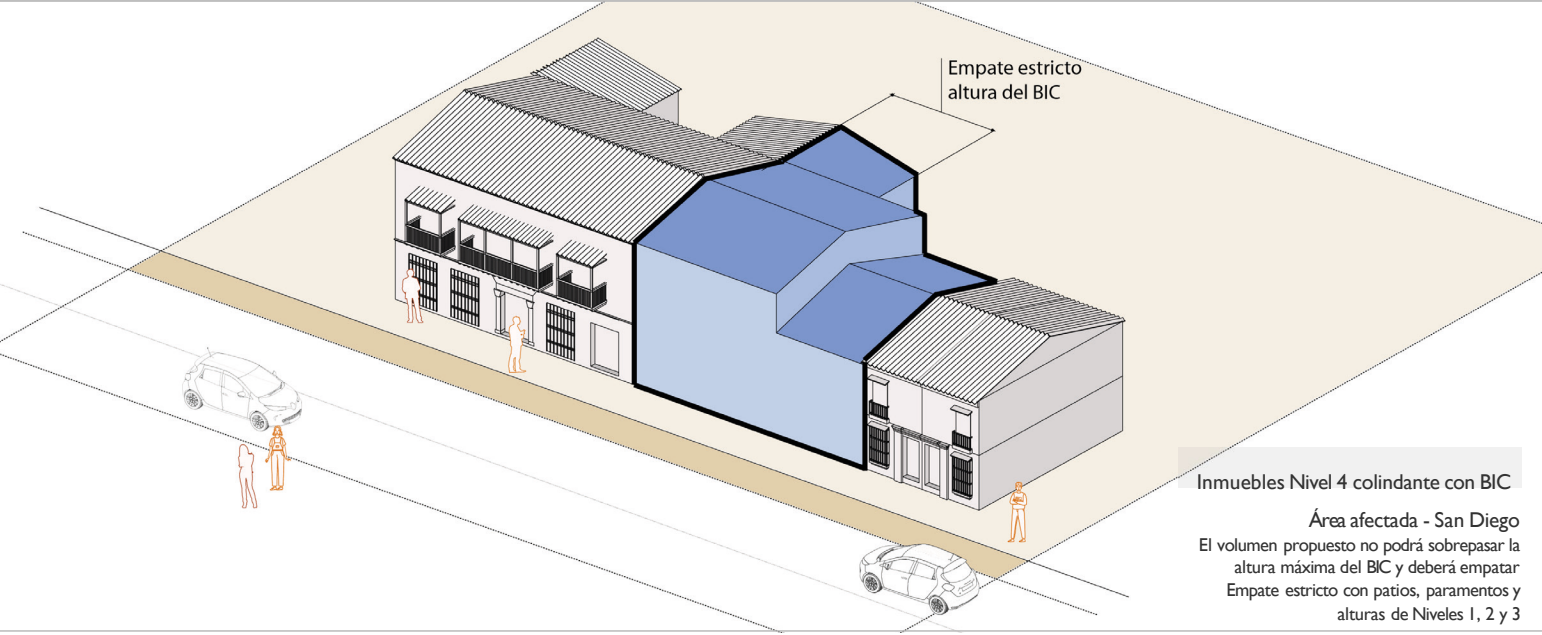


Empate cubierto y aleros

Empate estricto altura del BIC

Inmuebles Nivel 4 colindante con BIC

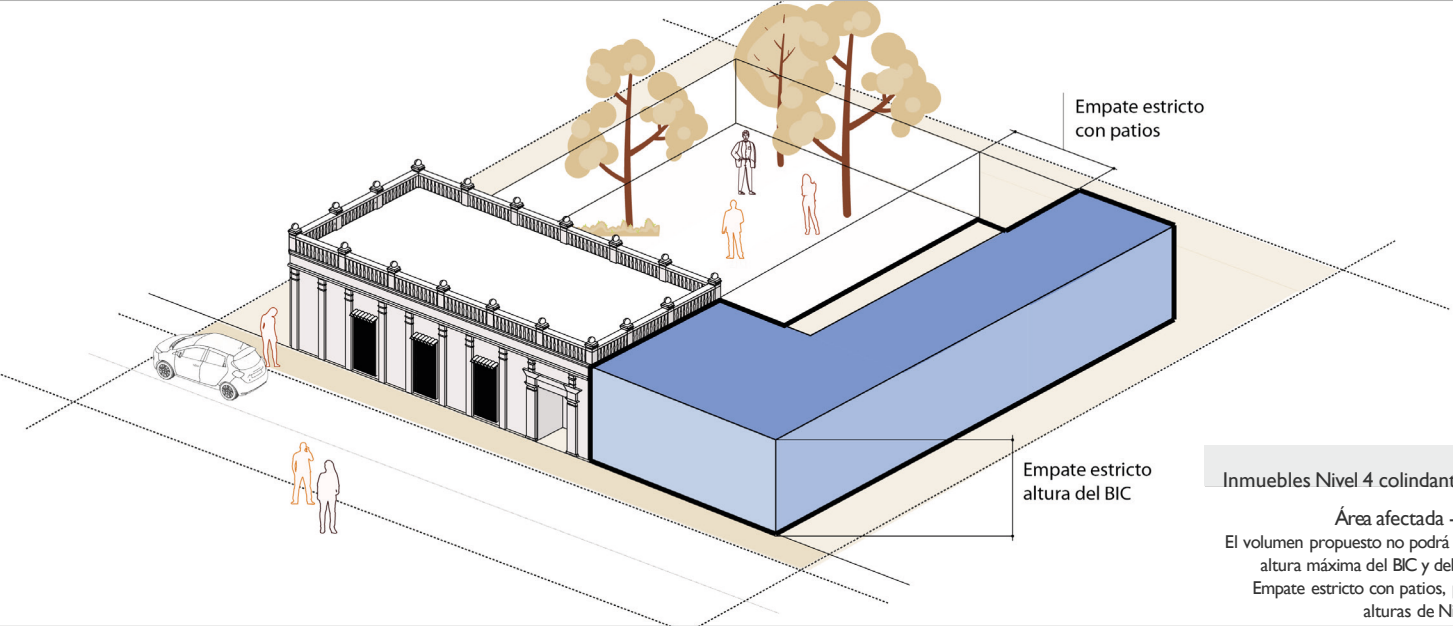
Área afectada - San Diego
El volumen propuesto no podrá sobrepasar la altura máxima del BIC y deberá empatar
Empate estricto con patios, paramentos y alturas de Niveles 1, 2 y 3



Empate estricto altura del BIC

Inmuebles Nivel 4 colindante con BIC

Área afectada - San Diego
El volumen propuesto no podrá sobrepasar la altura máxima del BIC y deberá empatar
Empate estricto con patios, paramentos y alturas de Niveles 1, 2 y 3



Empate estricto con patios

Empate estricto altura del BIC

Inmuebles Nivel 4 colindante con BIC

Área afectada - San Diego
El volumen propuesto no podrá sobrepasar la altura máxima del BIC y deberá empatar
Empate estricto con patios, paramentos y alturas de Niveles 1, 2 y 3



SD - 01 - SND - ZD

FICHA NORMATIVA

AREA AFECTADA

RESOLUCIÓN

Fecha:

MINISTERIO DE CULTURA

Ministerio de Cultura

Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias



Culturas

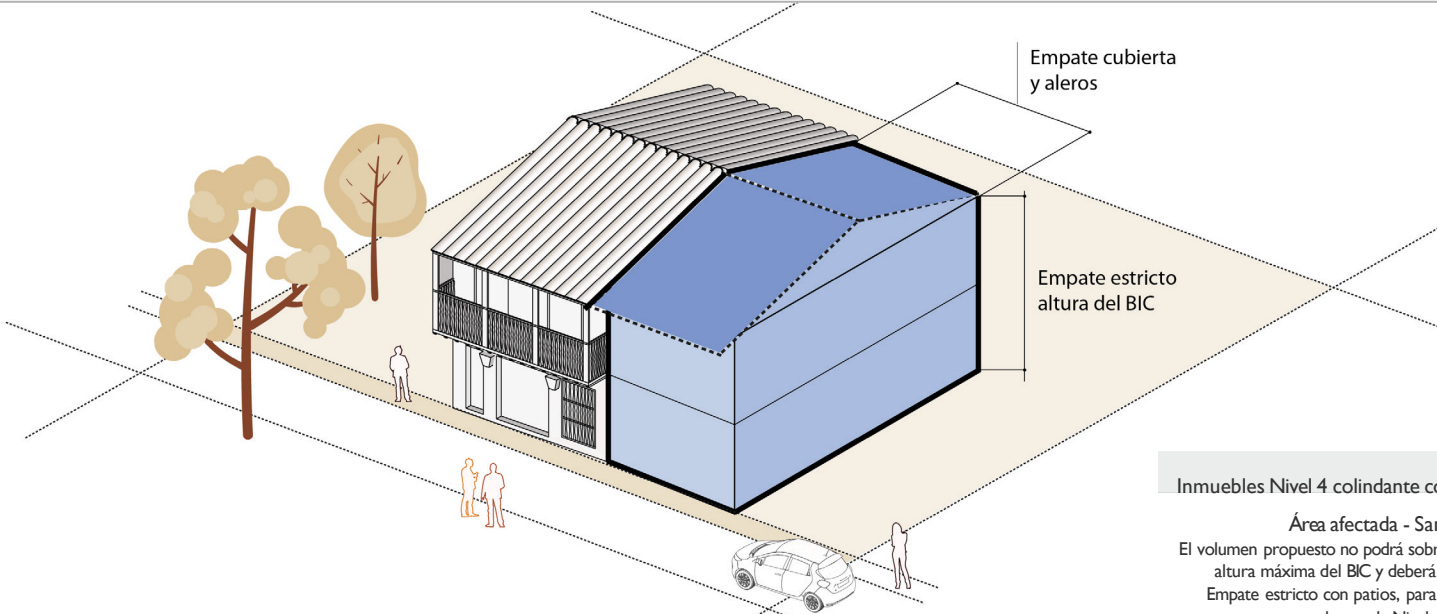
FICHA No.

01 de 12

09	Normatividad específica - San Diego			
Nivel de Intervención	Índice ocupación sobre área	Índice construcción básico	Índice construcción máximo	Altura permitida
Nivel 1	Mínimo 0.70 - según lo establezca la valoración patrimonial	Original del inmueble declarado BIC	N/A	Original del inmueble declarado BIC
Nivel 2	Mínimo 0.70 - según lo establezca la valoración patrimonial	Original del inmueble declarado BIC	N/A	Original del inmueble declarado BIC
Nivel 3	Mínimo 0.70 - según lo establezca la valoración patrimonial	Original del inmueble declarado BIC	N/A	Original del inmueble declarado BIC
Nivel 4	0,70	0,70	Entre 1.5 y 2.0 por empate estricto con inmuebles Nivel 1, 2 y 3	Por empate estricto con inmuebles Nivel 1, 2 y 3
Nivel de Intervención	Aislamientos	Empates	Paramentación	Altura máxima por piso
Nivel 1	Originales	Con paramento original, altura y patios de construcciones colindantes	Continuo por el costado de manzana	Original
Nivel 2	Originales	Con paramento original, altura y patios de construcciones colindantes	Continuo por el costado de manzana	Original
Nivel 3	Originales	Con paramento original, altura y patios de construcciones colindantes	Continuo por el costado de manzana	Según la valoración y por empate estricto con inmuebles Nivel 1,2 y 3
Nivel 4	Posterior de 3m respetando empate estricto con patios de inmuebles Nivel 1, 2 y 3	Empate estricto con patios, paramentos y alturas de Niveles 1, 2 y 3	Continuo por el costado de manzana	4,5m por piso respetando las alturas de los inmuebles colindates Nivel 1,2 y 3
Nivel de Intervención	Antejardines y retrocesos	Englobes	Subdivisiones	Aleros
Nivel 1	Originales	Permitido entre niveles con ampliación posterior aislada del inmueble	No se permite	Originales
Nivel 2	Originales	Permitido entre niveles con ampliación posterior adosada parcialmente al inmueble	No se permite	Originales
Nivel 3	Originales	Permitido entre niveles con ampliación posterior adosada totalmente y respetando índice de ocupación	No se permite	Originales
Nivel 4	N/A	Permitido aplicando la normatividad establecida	No se permite	De acuerdo al predominante en costado de manzana
SD - 01 - SND - ZD		Notas:		

10

Condiciones de altura máxima, empates, aislamientos e intervenciones



Empate cubierto y aleros

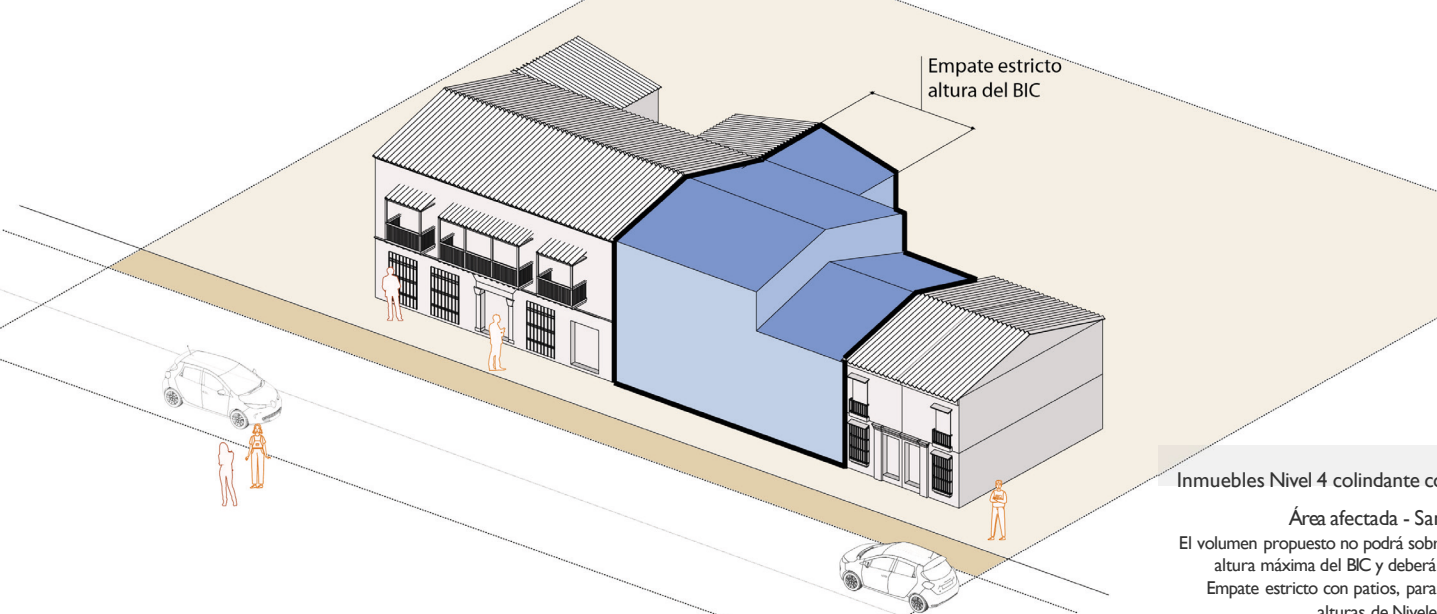
Empate estricto altura del BIC

Inmuebles Nivel 4 colindante con BIC

Área afectada - San Diego

El volumen propuesto no podrá sobrepasar la altura máxima del BIC y deberá empatar

Empate estricto con patios, paramentos y alturas de Niveles 1, 2 y 3



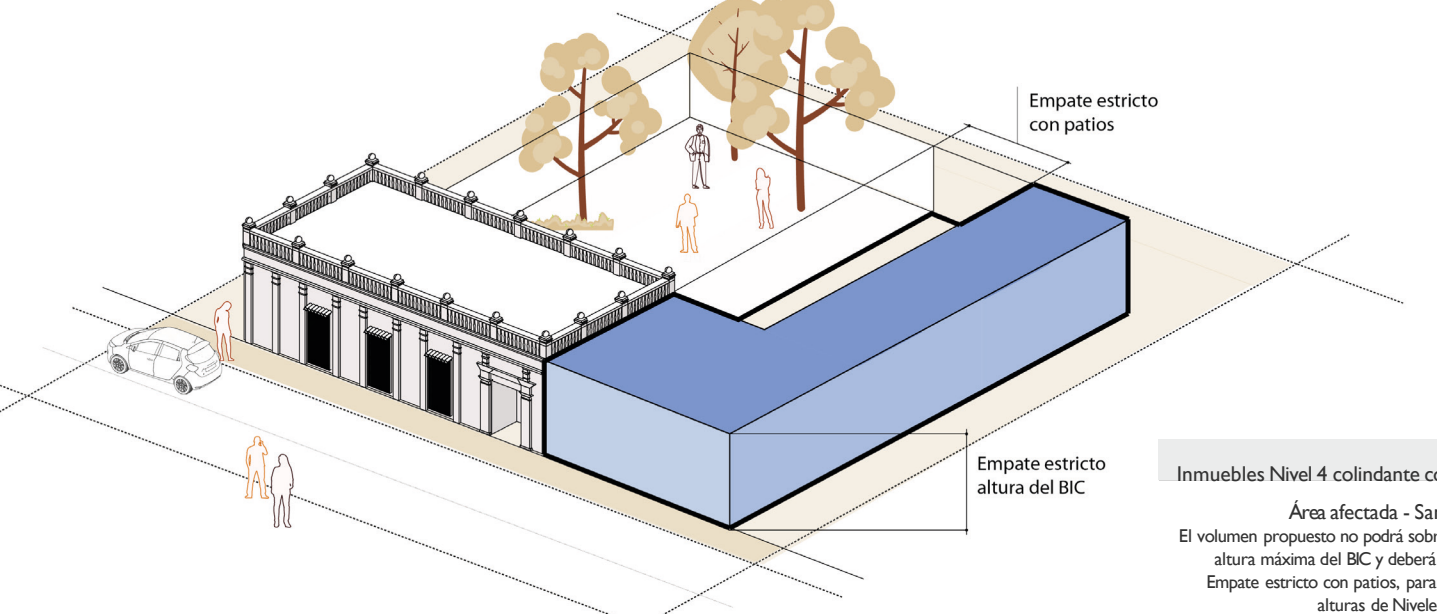
Empate estricto altura del BIC

Inmuebles Nivel 4 colindante con BIC

Área afectada - San Diego

El volumen propuesto no podrá sobrepasar la altura máxima del BIC y deberá empatar

Empate estricto con patios, paramentos y alturas de Niveles 1, 2 y 3



Empate estricto con patios

Empate estricto altura del BIC

Inmuebles Nivel 4 colindante con BIC

Área afectada - San Diego

El volumen propuesto no podrá sobrepasar la altura máxima del BIC y deberá empatar

Empate estricto con patios, paramentos y alturas de Niveles 1, 2 y 3



SD - 01 - SND - ZD

FICHA NORMATIVA

AREA
AFECTADA

RESOLUCIÓN

Fecha:

MINISTERIO
DE CULTURA

Ministerio de Cultura

Alcaldía Mayor de
Cartagena de Indias



Culturas

FICHA No.

02 de 12

Componente	Condiciones de Aplicabilidad			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Nivel 4
Unidad de Intervención Tipológica	Es la unidad Arquitectónica que se debe preservar cuando se presente englobe de una edificación de valor patrimonial con otro predio, se debe respetar los aislamientos originales del inmueble de valor patrimonial, con el fin de garantizar la lectura y la autonomía Tipológica de la unidad predial original.	Según Tipología Arquitectónica y respetando la unidad predial se debe mantener la unidad de Intervención. Cuando un proyecto comprenda varias (dos o más) unidades de intervención, podrá permitirse la integración funcional siempre y cuando se garantice la autonomía tipológica o la unidad originaria de cada una de las unidades intervenidas, así como también la permanencia de los muros medianeros. Se permitirá la recuperación de la unidad arquitectónica de fachada de una unidad de intervención siempre y cuando este fundamentada en datos históricos. La pintura de fachadas de una unidad de intervención deberá ser homogénea y respetar la unidad arquitectónica.	Es la unidad Arquitectónica que se debe preservar cuando se presente englobe de una edificación de valor patrimonial con otro predio, se debe respetar los aislamientos originales del inmueble de valor patrimonial, con el fin de garantizar la lectura y la autonomía Tipológica de la unidad predial original.	Los niveles 4 deberán mantener la uniformidad de elementos del predio
Elementos arquitectónicos de ornamentación tipológica	Las intervenciones que se propongan deberán respetar los componentes y elementos arquitectónicos de la tipología a que pertenezcan. Deberán ser conservados en los casos en que estos sean originales y que se muestren vestigios y preexistencias, propios de su origen, fecha, época o momento histórico de la construcción que se considera representativa para la edificación. Debera garantizar su restitucion según los estudios históricos.			N/A
Puertas y ventanas	Las puertas y ventanas serán conservados y restaurados según las técnicas tradicionales, y de acuerdo con los documentos históricos o testigos de obra. La carpintería puede dejarse al natural o pintarse al aceite en blanco, caoba, verde, azul, rojo Almagro o gris. Las cortinas y las rejas metálicas existentes en las fachadas de estas edificaciones deberán reemplazarse por portones de madera. No se permitirá el reemplazo de las exceptuando aquellas que sean contemporáneas a portadas originales de acuerdo con sula construcción del edificio. época de construcción, por portadas de piedra, ni la construcción de éstas Los elementos arquitectónicos de estas donde no las hubo. Tampoco se edificaciones se integrarán al conjunto urbano permitirá la construcción de portadas histórico, utilizando un lenguaje contemporáneo. de piedra ni mampostería en vanos lisos o donde hubo ventanas.			

Cuadro Normativo Complementario
<p>La unidad de intervención es el predio o grupo de predios que constituye(n) una unidad arquitectónica que se debe preservar o rescatar. Las unidades de intervención se identifican en el Listado General de Reglamentación Predial que forma parte integral de la formulación del PEMP CH.</p> <p>Cuando un proyecto se refiera a un solo predio perteneciente a una unidad de intervención constituida por un grupo de predios, el proyecto deberá complementarse con esquemas a escalas 1:200 que demuestren la compatibilidad de la intervención propuesta con la preservación o la recuperación de la unidad intervenida.</p> <p>De igual manera, cuando un proyecto comprenda varias unidades de intervención, podrá permitirse la integración funcional siempre y cuando se garantice la autonomía tipológica o la unidad originaria de cada una de las unidades intervenidas, así como también la permanencia de los muros medianeros de las crujías de la edificación, permitiéndose la integración espacial en los patios, siempre y cuando se realice una demarcación visual de los mismos.</p> <p>Se permitirá la recuperación de la unidad arquitectónica de fachada de una unidad de intervención siempre y cuando esté sustentada en la reseña histórica del inmueble.</p> <p>La pintura de fachadas de una unidad de intervención deberá ser homogénea y respetar la unidad arquitectónica.</p>
<p>Estos elementos quedaran sujetos a la valoración y estudio histórico del inmueble, características de elementos Tipológicos y criterios de intervención reseñados, sustentados y evaluados por los especialistas responsables de la intervención. Se deberá tener en cuenta las tipologías arquitectónicas a la cual pertenecen, distribución espacial de acuerdo con su tipología, elementos tipológicos constitutivos y periodo arquitectónico, presentes en el estudio, criterios de intervención debidamente soportados en la reseña histórica.</p> <p>-Cualquier acción ejecutada en torno a los Elementos arquitectónicos de ornamentación tipológica contraria a lo descrito en el presente capitulo se entiende como prohibida.</p>
<p>-En los inmuebles clasificados en los niveles de intervención 1, 2 y 3, se sujetarán a las fichas tipológicas de la edificación, investigación histórica y demás estudios que demuestren su preexistencia. Para los inmuebles de las tipologías históricas, que representen la arquitectura colonial deberán conservarse o restituirse en madera, para los inmuebles que representen la arquitectura republicana o tipologías contemporáneas y modernas en madera, hierro u otro metal.</p> <p>- Para todos los niveles de intervención todas las puertas y portones de las fachadas en primera planta deberán abrir hacia el interior del Inmueble. Sólo se permite la colocación de puertas de vidrio a partir del borde interior del muro de la fachada, o retrocedidas de tal forma que se anteponga a ella las puertas de madera hacia la fachada, permitiendo su correcta apertura sin obstaculizar el espacio público para transitar.</p> <p>- Las puertas y ventanas deben conservar sus proporciones y materiales originales. En caso de deterioro o ausencia de algunos de estos elementos, se realizarán obras de restitución acorde con la investigación histórica y demás documentos que evidencien su preexistencia.</p> <p>- Para los niveles 3 las rejas originales de las edificaciones patrimoniales deberán conservarse y restaurarse, ciñéndose al modelo existente, según se demuestre en datos históricos para cada caso a intervenir y guiado por fichas de tipologías históricas adoptadas por este instrumento, para cada una de ellas. No se permite su demolición o desmonte, caso en cual se someterán a las sanciones pertinentes. Se permite colocar verjas de cerramiento similares a las existentes en el sector en altura y tratamiento.</p> <p>- Cualquier acción ejecutada en torno a puertas y ventanas contraria a lo descrito en el presente capitulo se entiende como prohibida.</p>

10

Condiciones graficas de componente

Representación Gráfica



PEMP CH

FICHA NORMATIVA

AREA AFECTADA

RESOLUCIÓN

Fecha:

MINISTERIO DE CULTURA

Ministerio de Cultura

Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias



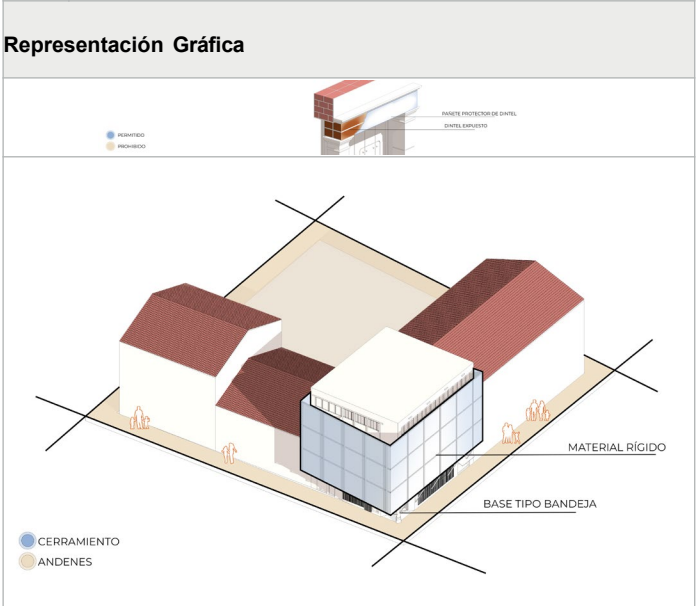
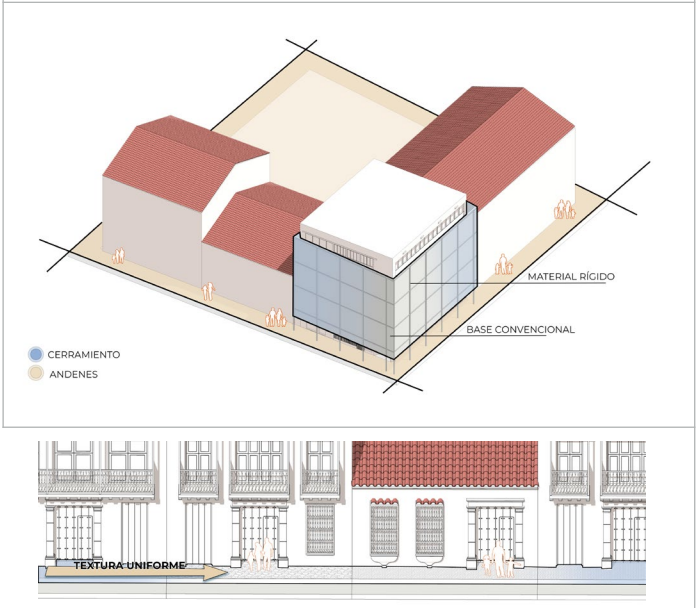
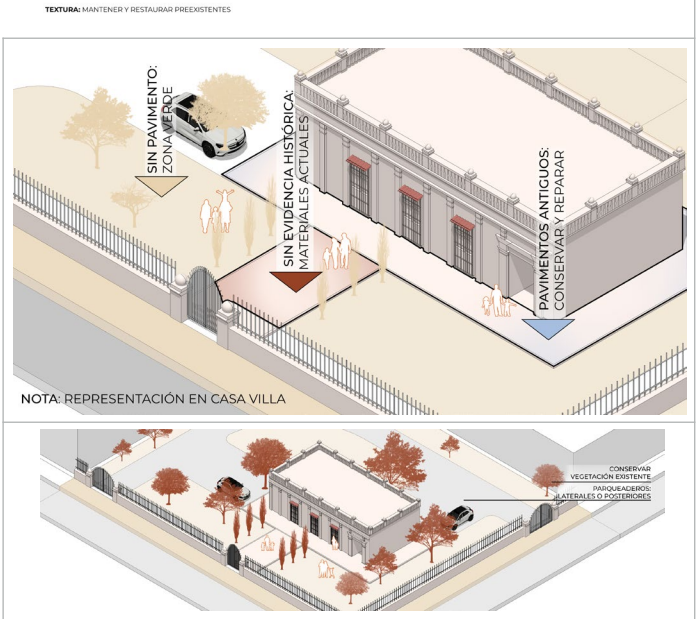
Culturas

FICHA No.

03 de 12

Componente	Condiciones de Aplicabilidad			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Nivel 4
Diénteles	Los dinteles de puertas y ventanas irán ocultos, pañetados e integrados al muro, de manera que no se acusen hacia el exterior.			N/A
Cerramiento provisionales de obras	Licencia de ocupación del espacio publico	Licencia de ocupación de Espacio público o permiso por Ente Gestor o quien haga sus veces.	Licencia de ocupación de Espacio público o permiso por Ente Gestor o quien haga sus veces. Solicitar permisos transitorios de obra menores. No superior a dos semanas. Podrá estar sujeto a procesos de aprovechamiento económico de espacio público según reglamentación distrital.	
Cerramiento provisionales de obra para primeros auxilios	Determinar autorización por autoridad competente, previa documentación requerida. Deberá utilizar materiales que se mimeticen y se adecuen con el entorno donde se encuentre inserto y la menor afectación posible al paisaje urbano patrimonial de la ciudad.	Los cerramientos provisionales de obras para las intervenciones deben tener Licencia de ocupación de espacio público o autorizaciones provisionales expedidas por el IPCC - Ente Gestor o quien haga sus veces para obras de primeros auxilios en caso en que se determinen el riesgo que represente el inmueble o sus elementos ornamentales.		
Andenes	Podrán mantenerse los existentes y conservarlos.	Mantener los dispuestos por el entorno urbano y ornato público.		
Pavimentos	Las edificaciones pertenecientes a los Niveles 1 y 2 conservarán o repararán los pavimentos antiguos. En caso de no existir evidencia, se permite el uso de materiales actuales. En los patios de edificaciones clasificadas en ambos niveles, con pavimentos originales, estos se conservarán. Si no existen tales pisos se recomienda su utilización como zonas verdes. En las intervenciones que se realicen en los inmuebles de tipologías históricas se instalarán pisos tradicionales acordes con las mismas, tales como: arcilla cocida, piedra, mármol, madera y baldosas de cemento.	En edificaciones de nivel 3 y obras nuevas se podrán utilizar pavimentos con materiales actuales.	Se permite el uso de materiales actuales.	
Vegetación	Conservar la vegetación existente en antejardines y aislamientos laterales y de fondo. No se permite su pavimentación. Se debe conservar la vegetación presente en los patios interiores y traspatios.	e debe conservar la vegetación existente en antejardines, aislamientos laterales y patios. No se permite la pavimentación total de patios o zonas verdes interiores. Sólo se podrán utilizar como garaje o parqueadero los aislamientos laterales y de fondo.		

Cuadro Normativo Complementario
<p>Cualquier acción ejecutada en torno Dinteles contraria a lo descrito en el presente capitulo se entiende como prohibida.</p> <p>- La implementación de los cerramientos provisionales de obras y cubrimientos, en las intervenciones que pudieran realizarse en tanto en el Área Afectada como en su Zona de Influencia tiene como objetivos:</p> <p>- La protección segura, estable y obligatoria entre las obras en construcción y la vía o lotes colindantes.</p> <p>- Garantizar la seguridad, salubridad y ornato público del paisaje urbano.</p> <p>- Los materiales de cerramiento deben ser rígidos, tipo superboard, mdf, madera, tiplex, teja de zinc y estar alineados con las alturas del inmueble con el fin de garantizar su estabilidad y función de protección del espacio público y al transeúnte.</p> <p>- Mientras el cerramiento provisional este en funcionamiento debe garantizarse el mantenimiento de los elementos y piezas.</p> <p>- Cualquier acción ejecutada en torno a los Cerramientos provisionales de obras contraria a lo descrito en el presente capitulo se entiende como prohibida.</p>
<p>- Debe garantizar la adecuada inserción dentro del contexto donde este ubicada y garantizar la salvaguarda y protección de los transeúntes. Mediante uso de materiales que no supongan un peligro para los peatones y transeúntes en el espacio público.</p> <p>- Cualquier acción ejecutada en torno Cerramientos provisionales de obra para primeros auxilios contraria a lo descrito en el presente capitulo se entiende como prohibida.</p>
<p>- La textura del andén debe ser uniforme en todo su recorrido y lo dispuesto en las intervenciones distritales.</p> <p>- No se permitirá la intervención para cambiar dicha textura. Se deberá tener en cuenta los elementos para señalización y rampas para personas con movilidad reducida y en situación de discapacidad.</p> <p>- Cualquier acción ejecutada en torno a los andenes contraria a lo descrito en el presente capitulo se entiende como prohibida.</p>
<p>- Se propenderá por la uniformidad de materialidad en los pavimentos correspondientes al espacio público. Mantener los dispuestos por el entorno urbano y ornato público.</p> <p>- Cualquier acción ejecutada en torno a los Pavimentos contraria a lo descrito en el presente capitulo se entiende como prohibida.</p>
<p>Cualquier acción u obra ejecutada en torno a la vegetación contraria a lo escrito en el presente capitulo se entiende como prohibida.</p>

Representación Gráfica






PEMP CH

FICHA NORMATIVA

AREA
AFECTADA

RESOLUCIÓN

Fecha:

MINISTERIO
DE CULTURA

Ministerio de Cultura

Alcaldía Mayor de
Cartagena de Indias



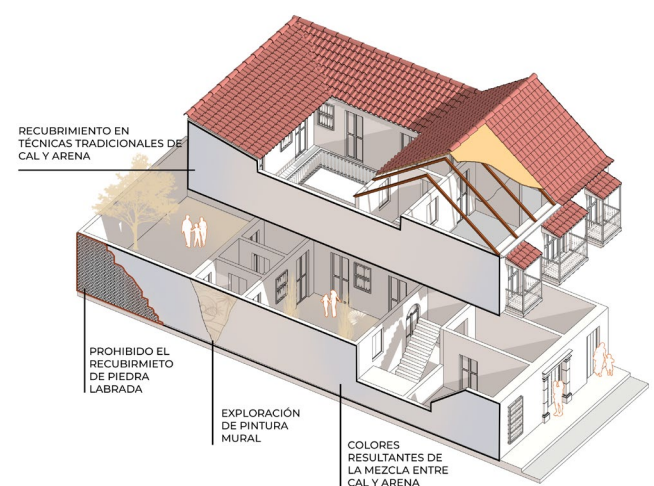

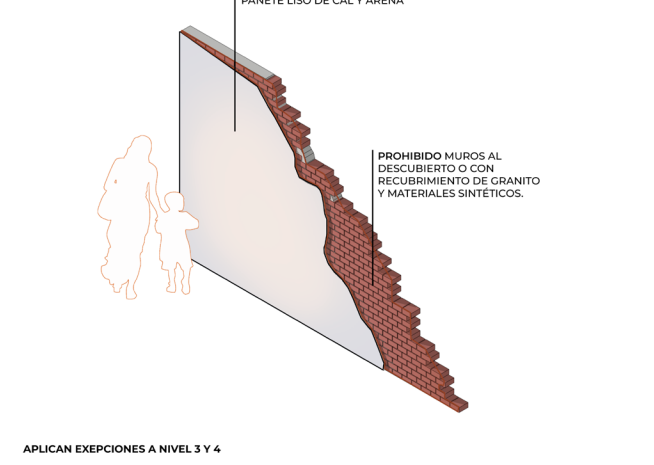
Culturas

FICHA No.

04 de 12

Componente	Condiciones de Aplicabilidad		
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Muros Medianeros	Los elementos arquitectónicos de estas edificaciones se integrarán al conjunto urbano histórico, utilizando un lenguaje contemporáneo		
Muro interiores	Se conservarán y restituirán los pañetes antiguos (Resolución N° 10 de 1988 del Consejo de Monumentos Nacionales) Podrán carecer de pañete las obras de piedra labrada. Se conservarán los testimonios de color encontrados. Para la reintegración del color se utilizarán técnicas y tonalidades similares a las originales procurando la identificación de las partes testimoniales. En estos edificios es obligatorio hacer exploraciones para localizar pintura mural y proceder a su restauración. Se permitirá la reconstrucción de muros interiores de acuerdo con los vestigios históricos en caso de restitución de muros.	Se permite la construcción de muros interiores de acuerdo con lo especificado en las obras de ampliación, subdivisión y adecuación.	Los elementos arquitectónicos de estas edificaciones se integrarán al conjunto urbano histórico, utilizando un lenguaje contemporáneo, sin ocasionar falsos históricos, ni tipológicos.
Acabados de muro	Los muros exteriores e interiores de las edificaciones con tipologías históricas deberán acabarse en pañete liso de cal y arena. No se permite dejarlos al descubierto o efectuar su recubrimiento en granito, piedra o materiales sintéticos. Por lo tanto, los acabados de muros para edificaciones clasificadas en niveles 1 y 2 deberán fundamentarse en los resultados de las investigaciones estratigráficas tanto en el exterior como al interior, y cumplir con los lineamientos generales de restauración y conservación de las cartas internacionales de patrimonio. Se prohíbe la intervención en los inmuebles de tipos históricos con grafitis de cualquier tipo, dibujos de plantas o decoración de fachadas con elementos ajenos al repertorio ornamental y tipológico de la Arquitectura Doméstica y las Tipologías históricas.	En edificaciones de nivel 3 podrán utilizarse como acabado de muro materiales contemporáneos, siempre y cuando la edificación no posea ningún valor patrimonial y que no afecten la lectura del sector y se inserten correctamente en su entorno inmediato histórico..	Los elementos arquitectónicos de estas edificaciones se integrarán al entorno donde se encuentre inserto la edificación a intervenir y al conjunto urbano histórico, utilizando un lenguaje contemporáneo. La pintura de fachadas debe referirse a la unidad de intervención.

Cuadro Normativo Complementario
-En todo caso, la altura de los muros medianeros, deberá garantizar las condiciones de habitabilidad de las edificaciones, garantizando la ventilación e iluminación natural. No se permitirá servidumbre visual de ningún tipo ni época. (Ley 57 de 1887, art. 4o. Con arreglo al artículo 52 de la institución de la República, declárase incorporado en el Código Civil el Título III (arts. 19-52). En caso de presentarse discrepancias entre los vecinos, con el arbitraje de la División de Patrimonio Cultural del IPCC, éstos, podrán llegar a acuerdos en relación con la altura de los muros medianeros.
-Cualquier acción ejecutada en torno a los Muros medianeros contraria a lo descrito en el presente capitulo se entiende como prohibida.
-Las intervenciones que se efectúen en los muros de edificaciones a conservar deben acabarse en los mismos materiales originales de la edificación o similares a las originales procurando la identificación de las partes testimoniales. No se permite en ellos recubrimiento en granito, piedras o materiales sintéticos.
-Cualquier acción ejecutada en torno a los Muros interiores contraria a lo descrito en el presente capitulo se entiende como prohibida.
-Los muros de fachada y culata deberán pintarse utilizando la técnica tradicional de cal y se permiten los colores derivados de la combinación de la cal con los polvos minerales, de acuerdo con la paleta de colores tradicionales de la arquitectura colonial cartagenera establecida por el Instituto de Patrimonio y Cultura de Cartagena. El utilizar otros colores que no están incluidos en la paleta de colores es establecida por el Instituto de Patrimonio y Cultura de Cartagena es considerada como prohibida.
Los muros de culata podrán tener el tratamiento de muros verdes o ecológicos, es decir, podrán recubrirse con una capa vegetal. La pintura de fachadas de una unidad de intervención deberá ser homogénea y respetar la unidad arquitectónica.
- Cualquier acción ejecutada en torno a los Acabados de Muro contraria a lo descrito en el presente capitulo se entiende como prohibida.

Representación Gráfica






PEMP CH

FICHA NORMATIVA

AREA AFECTADA

RESOLUCIÓN

Fecha:

MINISTERIO DE CULTURA

Ministerio de Cultura

Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias



Culturas

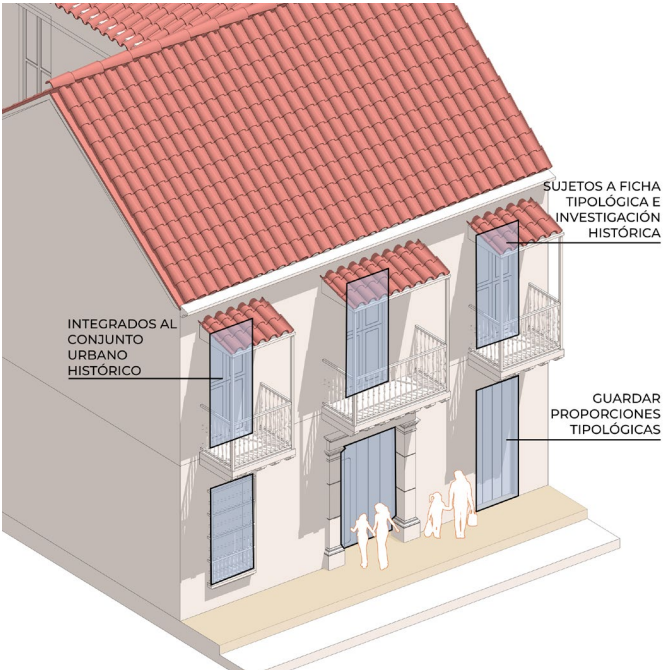
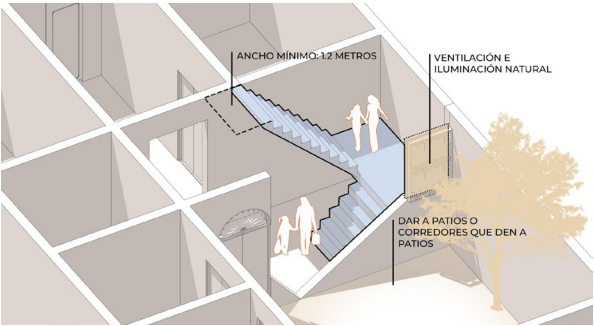
FICHA No.

05 de 12

Componente	Condiciones de Aplicabilidad			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Nivel 4
Ventilación, Escaleras	Todas las intervenciones que se efectúen en el Área Afectada y la Zona de Influencia, como también en las edificaciones catalogadas deben tender a una correcta inserción de las obras y de las transformaciones previstas en el ambiente circundante, y deberán cumplir las siguientes condiciones higiénicas – sanitarias y de seguridad descritas en las observaciones.			
Vanos	En los inmuebles clasificados en los niveles de intervención 1 y 2, se sujetará a la ficha tipológica de la edificación o a la investigación histórica y demás estudios que demuestren su preexistencia.	En los inmuebles clasificados con nivel 3 y 4 en el Área Afectada, que contemplen obra nueva, éstos deberán tener proporciones similares a los vanos de las tipologías históricas, es decir, mayor dimensión en sentido vertical que en el horizontal. La diversidad de técnicas, materiales y formas utilizadas en los elementos arquitectónicos en el Centro Histórico con lleva a permitir la continuidad a esa tendencia en los edificios sujetos a los Niveles 3 y 4 de intervención, pero respetando el criterio de un lenguaje integración al conjunto urbano histórico.	Los vanos deberán ser rectangulares en el sentido vertical. Excepcionalmente, sobre la base de un proyecto arquitectónico, presentado al comité de patrimonio para concepto técnico y mediante su estudio podrá permitir en edificaciones que no pertenecen a las tipologías históricas de los niveles 1, 2 y 3. vanos de forma diferente (forma cuadrada). Los elementos arquitectónicos de estas edificaciones se integrarán al conjunto urbano histórico, utilizando un lenguaje contemporáneo.	
Empalme con construcciones vecinas	Estos deberán conservar la altura y materialidad acorde con el inmueble colindante y no se podrá utilizar el muro de empáleme con fines de uso, altillo o generación de servidumbres visuales. Esta permitido el uso de celosías y muros calados.			

Cuadro Normativo Complementario
<div>- Todas las piezas o locales habitables, incluidas las cocinas, tendrán luz y ventilación natural. Las habitaciones pueden ser ventiladas e iluminadas a través de puertas o ventanas abiertas a corredores de circulación que den a patios descubiertos.</div> <div>- Las escaleras de uso público o colectivo tendrán un ancho mínimo de un metro con veinte centímetros (1.20) y contarán con luz natural, artificial y las señalizaciones de accesibilidad reglamentarias.</div> <div>- Todo establecimiento público institucional, comercial o turístico y todo inmueble de apartamentos contará con extinguidores y las demás precauciones contra incendios reglamentarias.</div> <div>- Todo establecimiento público institucional, comercial o turístico deberá dar aplicación a las normas contenidas en el Decreto 1538 de 2005.</div> <div>- Cualquier acción ejecutada en torno a la Ventilación y Escaleras contraria a lo descrito en el presente capitulo se entiende como prohibida.</div> <div>- Para inmuebles con Nivel 1 de intervención, estarán sujetos a la previa autorización y previa revisión de la autoridad Competente (Comité Tenido de Patrimonio y/o Ministerio de Cultura), Para inmuebles con Nivel 2 y 3 de intervención serán autorizados previa revisión y estudio (Comité Técnico de Patrimonio) o Ente Gestor.</div> <div>- Los dinteles de puertas y ventanas irán ocultos, pañetados e integrados al muro, de manera que no se acusen hacia el exterior.</div> <div>- Las cortinas y rejas metálicas que existan en estos edificios y fachadas deberán reemplazarse por portones de madera, exceptuando aquellas que sean contemporáneas a la construcción del edificio en nivel 4 de intervención.</div> <div>- La carpintería puede dejarse al natural o pintarse al aceite en blanco, caoba, verde, azul, rojo Almagro o gris.</div> <div>- Cualquier acción ejecutada en torno a los Vanos contraria a lo descrito en el presente capitulo se entiende como prohibida.</div> <div>- Cuando en los lotes contiguos existan construcciones o proyectos de construcción aprobados, el interesado deberá incluir un conjunto de su fachada en representación planimétrica o a través de alzados incluyendo las fachadas contiguas (Perfil de la Calle), quinta fachada en escala 1:50, 1:75 o 1:200 y una descripción de cómo se realizarán los empalmes.</div> <div>- Cualquier acción ejecutada en torno a los Empalme con construcciones vecinas contraria a lo descrito en el presente capitulo se entiende como prohibida.</div>

Representación Gráfica



PEMP CH

FICHA NORMATIVA

AREA AFECTADA

RESOLUCIÓN

Fecha:

MINISTERIO DE CULTURA

Ministerio de Cultura

Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias



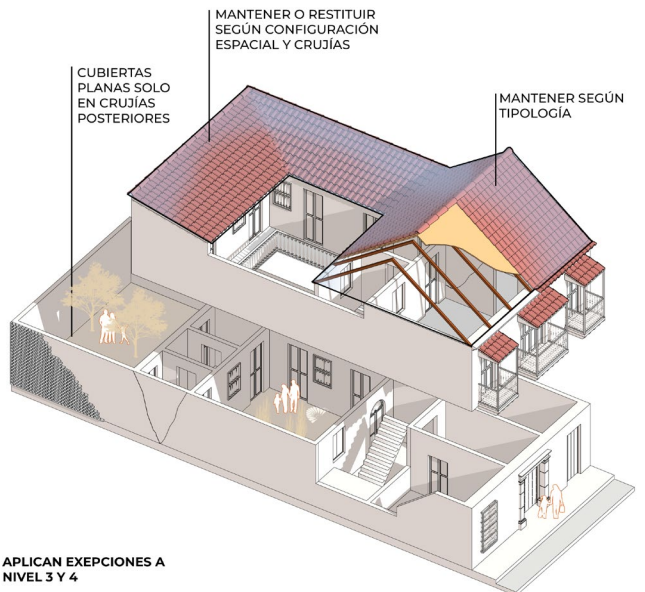
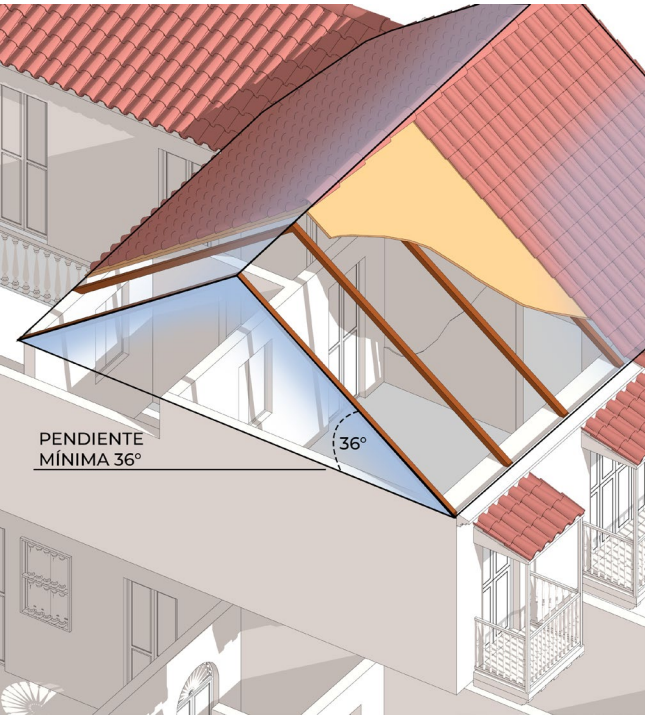
Culturas

FICHA No.

06 de 12

Componente	Condiciones de Aplicabilidad			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Nivel 4
Cubiertas	Se prohíbe cualquier tipo de modificación de las edificaciones con tipologías históricas. -Se prohíbe la instalación a la vista, de tejas de zinc, asbesto cemento, de materiales tradicionales. -Quedan prohibidos los materiales tradicionales.	Es obligatorio mantener las cubiertas sobre el núcleo básico y las crujeas laterales según la configuración espacial o evolución documental de la edificación. -Se permiten cubiertas planas sólo en las realizadas por los proyectistas. -Las cubiertas planas se permiten en obra sobre el núcleo básico, solo se permitirán en los casos que correspondan a estructuras tipológicas históricas.	Las edificaciones, deberán conservarse las construcciones nuevas serán de dos, tres o cuatro aguas con pendientes, limatesas o lima hoyas en la forma o disposición de los tejados antiguos de Cartagena. Las cubiertas planas aceptarán en fachada	Cubierta con el objeto de proteger el paisaje urbano del Centro Histórico las cubiertas de la fachada
Pendiente de las Cubiertas	Deben ser acordes con el tipo de teja utilizada o respetando las huellas que hayan dejado cubiertas desaparecidas en muros existentes, a excepción de aquellas que no pertenezcan a la tipología de la edificación.	Deben ser acordes con el tipo de teja utilizada en la intervención. Con el objeto de proteger el paisaje urbano del Centro Histórico, los edificios principales o núcleo contemporáneos con principal o básico cubierta plana que serán de dos, tres o sean intervenidos acuarto aguas con partir de la vigencia pendientes, del presente Acuerdo de cubiertas, limatesas o podrán mantenerlas lima hoyas en la forma tratándolas como disposición de los terrazas o sustituirlos antiguos de por cubiertas de Cartagena. inclinadas. En caso de sustituirlas, estas serán de dos, tres, o cuatro aguas con pendiente, cumbreras, limatesas o lima hoyas en la forma o disposición de los tejados antiguos de Cartagena.	Cubierta con el objeto de proteger el paisaje urbano del Centro Histórico las cubiertas de la fachada	Cubierta con el objeto de proteger el paisaje urbano del Centro Histórico las cubiertas de la fachada

Cuadro Normativo Complementario
<p>Se deberá propender por el uso de los materiales constructivos originales en caso de restauración de cubierta, ya sea mediante reemplazo o restauración.</p> <p>- En edificaciones con nivel de intervención 3, si la inspección técnica concluye que la cubierta, ya sea a dos, tres o cuatro aguas, presenta un deterioro superior al 60 % en sus materiales, podrán proponerse soluciones constructivas alternativas. Estas deberán mantener la volumetría original y el acabado exterior, garantizando su adecuada integración con el entorno urbano o arquitectónico.</p> <p>- Se permite el uso bajo cubierta en los niveles 3 de intervención siempre y cuando forme parte integral del último piso y no se altere la volumetría original ni la fachada principal. Para que sea habitable la altura libre bajo cubierta inclinada deberá ser de 2.20 metros contados desde el nivel útil de la placa hasta la cumbrera sin alterar las inclinaciones originales de la cubierta.</p> <p>- Se prohíbe la colocación a la vista, de tejas de zinc, asbesto cemento, asfáltica, vidrio o cualquier otra que no corresponda a los materiales tradicionales, en todos los niveles de intervención.</p> <p>Se deben conservar la morfología de las cubiertas originales, así como los elementos de ornamentación y yestería: cielos falsos, molduras, cornisas, capiteles, pórticos, acróteras, etc., que en caso de ser intervenidos será utilizando la técnica tradicional.</p> <p>- No se permite la construcción lucernarios en los inmuebles con nivel 1 y 2 de intervención que altere o modifiquen las cubiertas tradicionales y originales de las tipologías históricas.</p> <p>- En inmuebles con nivel de intervención 3 se permiten los lucernarios para permitir luz natural, siempre y cuando no alteren o modifiquen las cubiertas tradicionales de dos, tres o cuatro aguas con pendientes, cumbreras, limatesas o lima hoyas en la forma o disposición de los tejados antiguos de Cartagena del plano de fachada frente al espacio público, estos elementos podrán ser implementados al interior del predio frente a los patios internos respetando las condiciones tipológicas del inmueble como parte del proyecto arquitectónico y su respectivo estudio de valoración histórico.</p> <p>- Cualquier acción ejecutada en torno a las Cubiertas contraria a lo descrito en el presente capítulo se entiende como prohibida.</p>
<p>-- Las pendientes de las cubiertas deberán ser restituidas de acuerdo a lo dispuesto en la presente resolución.</p> <p>-- Pendiente de 36 grados para el caso de la arquitectura del periodo colonial.</p> <p>-- Las pendientes de las edificaciones de nivel 4 de intervención, se evaluarán previo concepto técnico, mediante proyecto presentado por el proyectista.</p> <p>-- Los elementos arquitectónicos de estas edificaciones se integrarán al conjunto urbano histórico, utilizando un lenguaje contemporáneo.</p> <p>-- Las cubiertas a un agua no se aceptarán en fachada para ninguno de los niveles de intervención.</p> <p>-- Podrá utilizarse la teja de barro u otro tipo de tejado tradicional o materiales contemporáneos que simulen dichos tejados.</p> <p>-- No se permite cubiertas de asbesto cemento o Eternit.</p> <p>-- Cualquier acción ejecutada en torno a los Pendiente de Cubiertas contraria a lo descrito en el presente capítulo se entiende como prohibida.</p>

10	Condiciones graficas de componente
Representación Gráfica	
	
	



PEMP CH

FICHA NORMATIVA

AREA AFECTADA

RESOLUCIÓN

Fecha:

MINISTERIO DE CULTURA

Ministerio de Cultura

Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias



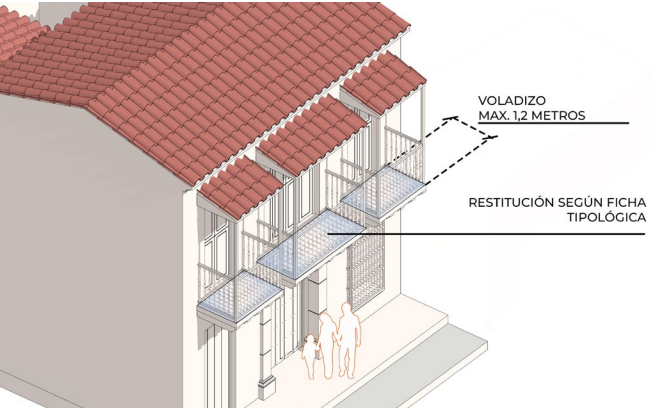
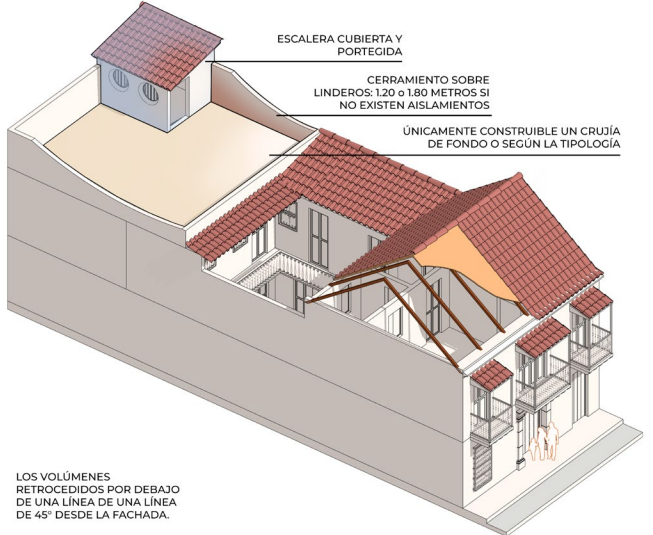
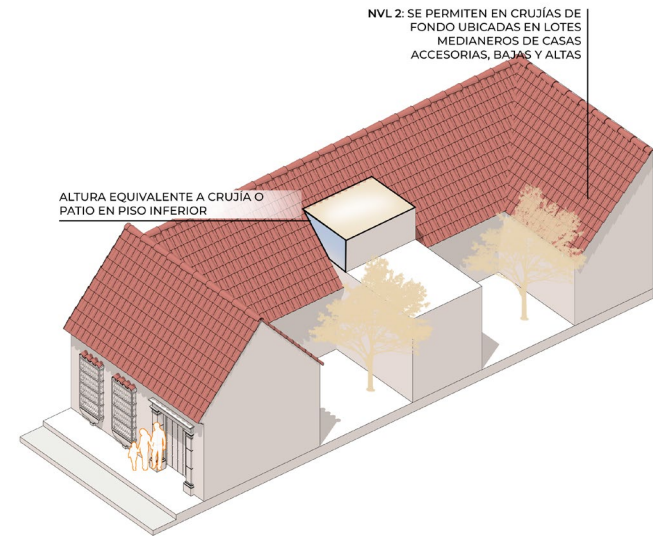
Culturas

FICHA No.

07 de 12

Componente	Condiciones de Aplicabilidad			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Nivel 4
Balcones y tribunas	Cuando se tratare de la restitución de este elemento, se sujetará a la ficha tipológica de la edificación o a la investigación histórica y demás estudios que demuestren su preexistencia.		El vuelo máximo de los balcones será de un metro con veinte centímetros (1.20 m) desde el paramento de la fachada para obra nueva. Se podrá mantener el vuelo de las edificaciones existentes si el proyectista lo requiere y con previo estudio y concepto favorable del Comité técnico o Ente gestor o a quien haga sus veces.	El vuelo máximo de los balcones será de un metro con veinte centímetros (1.20 m) desde el paramento de la fachada para obra nueva y/o cumplir con la nota No 1 y 2 del cuadro de observaciones.
Terrazas o Azoteas	- Se prohíben su construcción en proyección nueva. - Solo podrán reconstruirse aquellas tipológicas que hayan desaparecido.	Podrán construirse sólo sobre la crujía de fondo y solo reconstruirse según las tipológicas.	as cubiertas planas se permiten en obra nueva, siempre y cuando éstas no afecten el perfil urbano y con el cumplimiento de la norma de cubiertas perteneciente a la tipología correspondiente, vestigios y preexistencia histórica del inmueble.	Las cubiertas planas se permiten en obra nueva, siempre y cuando éstas no afecten el perfil urbano, para respetar el perfil urbano no se pueden construir en el núcleo básico y deben cumplir con lo descrito en el cuadro de observaciones y respetando el área de ocupación destinada para el predio.
Altillo	- Se prohíben su construcción en proyección nueva. - - Solo podrán reconstruirse aquellas tipológicas que hayan desaparecido.	No se permite la construcción de altillos en edificaciones con nivel 2. Solo se permitirá en las crujías al fondo del patio en accesorias casas bajas (B) casas altas (A1) y (ES) ubicadas en los lotes medianeros. Su altura máxima deberá ser igual a la altura del piso inferior y el altillo no podrá superar la altura máxima de la cumbre del núcleo básico del inmueble respetando su tipología.	Se permite la construcción de altillos en edificaciones con nivel 3. Siempre y cuando no afecten el entorno urbano, cumpla la norma estudio y evaluación dispuesta para la construcción de los Altillos y el cumplimiento de los no afecten el entorno urbano, dando cumplimiento a las obras de construcción de Altillos y retiros que corresponden o aplican en la norma.	Se permite la construcción de altillos en edificaciones con nivel 4, según la propuesta del proyectista, previó estudio y evaluación del comité técnico del patrimonio de Siempre y cuando no afecten el entorno urbano, cumpla la norma dispuesta para la construcción de Altillos y retiros que corresponden o aplican en la norma.

Cuadro Normativo Complementario
<p>-Se permiten los voladizos (BALCONES Y TRIBUNAS) en inmuebles de intervención 4, si colinda lateralmente por uno de sus lados con un inmueble patrimonial o un BIC NAL con voladizo original. En este caso se podrá adoptar el voladizo con la misma altura y dimensión en toda la extensión del plano de fachada o adaptarlo a Balcones y Tribunas.</p> <p>- En caso de colindar con dos inmuebles patrimoniales o BIC NAL el voladizo resultante del empate de ambos lados deberá aislarse como mínimo 1 metro de lado y lado contra el límite del inmueble o el BIC.</p> <p>- En caso de no colindar con el inmueble patrimonial o con BIC deberá paramentarse con el límite del predio.</p> <p>- Los elementos arquitectónicos de estas edificaciones se integrarán al conjunto urbano histórico, utilizando un lenguaje contemporáneo.</p> <p>- Cualquier acción u obra ejecutada en torno a la construcción de los balcones y tribunas contraria a lo escrito en el presente capítulo se entiende como prohibida.</p> <p>- Cualquier acción ejecutada en torno a los Balcones y tribunas contraria a lo descrito en el presente capítulo se entiende como prohibida.</p>
<p>Los edificios podrán cubrirse con azoteas, cumpliendo las siguientes condiciones:</p> <p>- Que el cerramiento sobre los linderos vecinos tenga una altura de uno punto veinte (1.20) metros. Este cerramiento tendrá una altura menor de uno punto ochenta (1.80) metros en los linderos laterales cuando no existan aislamientos laterales.</p> <p>- En la azotea no se podrán ubicar áreas de servicios tales como: lavaderos, cocinas, alcobas de servicios. Tampoco se podrán instalar en la azotea vallas publicitarias.</p> <p>- Las unidades de aires acondicionados deben agruparse en granjas de un solo nivel y no pueden ser visibles en la fachada hacia la calle.</p> <p>- Todo equipo mecanizado debe computarse al calcular la altura de las obras nuevas aprobadas por la autoridad competente.</p> <p>- La escalera de acceso deberá estar debidamente cubierta y protegida. En ningún caso se ubicará en los aislamientos o en el antejardín.</p> <p>- Los volúmenes construidos sobre la azotea deben estar situados retrocedidos de las fachadas y por debajo de una línea de cuarenta y cinco (45) grados de pendiente trazada a partir de la intersección de la azotea con el paramento de la fachada del último piso. En ningún caso la azotea se ubicará sobre el altillo; se considerará como área que lo reemplaza.</p> <p>- Cualquier acción ejecutada en torno a las Terrazas y Azoteas contraria a lo descrito en el presente capítulo se entiende como prohibida.</p>
<p>Se permitirá la construcción de altillos en el Área Afectada y en zona de Influencia según lo establecido por criterios de las tipologías históricas, los niveles de intervención y la propuesta del proyectista según cada caso para los niveles 3 y 4 y solo en el caso del nivel 1 y nivel 2 en las tipologías señaladas posteriormente en este cuadro.</p> <p>- Altillo (planta adicional): Puede construirse sobre las crujías al fondo del patio en las tipologías accesorias, Casas Bajas, Casas Altas A1 y Es, ubicadas en lotes medianeros.</p> <p>- La construcción del Altillo está sujeto a que la crujía sobre la cual se construirá límite con la crujía de fondo o con traspatios del predio vecino, en ningún caso contra la medianería del patio principal del mismo.</p> <p>- Su altura máxima deberá ser igual a la altura de la crujía en el patio inferior.</p> <p>- Los altillos o plantas adicionales son los espacios arquitectónicos generado entre el nivel de piso de terraza y el plano de cubierta de una edificación, el cual constituye un piso parcial o un nivel superior, sin configurarse como un piso completo, formando un nivel adicional. Generando edificabilidad, pero teniendo en cuenta que, para calcular la altura total de las edificaciones, los altillos no se contabilizan como pisos completos.</p> <p>- Está prohibido sobre elevar la pendiente de cubierta o altura del núcleo básico para la inserción de altillos en la crujía posterior en caso del nivel 2.</p> <p>- Torres de ascensores, tanques de agua y similares: las torres de ascensores, tanques de agua y similares no se tendrán en cuenta para la aplicación de las disposiciones sobre la altura máxima, pero los volúmenes deberán retroceder por lo menos cinco (5) metros, medidos desde el paramento de las fachadas exteriores del último piso o quedar debajo de una línea de cuarenta y cinco (45) grados de pendiente trazada a partir de la línea de intersección del paramento del último piso con el plano de la cubierta.</p> <p>- Cualquier acción ejecutada en torno a los Altillos contraria a lo descrito en el presente capítulo se entiende como prohibida.</p>

Representación Gráfica






PEMP CH

FICHA NORMATIVA

AREA
AFECTADA

RESOLUCIÓN

Fecha:

MINISTERIO
DE CULTURA

Ministerio de Cultura

Alcaldía Mayor de
Cartagena de Indias



Culturas

FICHA No.

08 de 12

09

Normatividad específica - Área Afectada

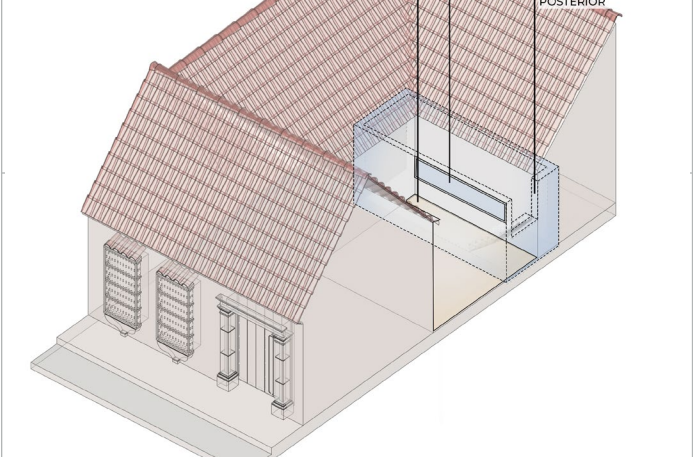
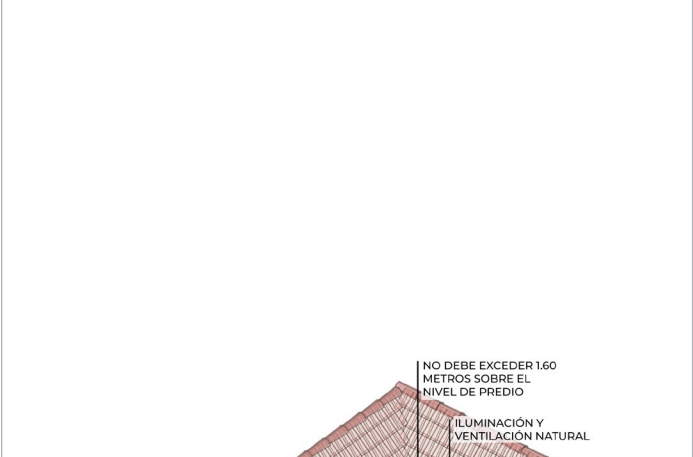
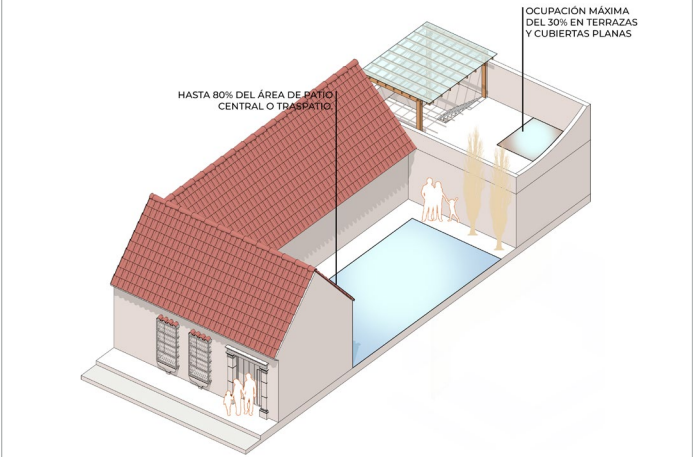
Componente	Condiciones de Aplicabilidad			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Nivel 4
Piscinas y Jacuzzis	Podrán ubicarse en patios, traspacios a nivel de tierra y en azoteas o terrazas en la crujía de fondo.	Se permite su construcción en los lugares dispuestos por el proyectista, siempre y cuando el Edificio cumpla con las normas urbanísticas, arquitectónicas y protección de los elementos ornamentales de las tipologías históricas, Previa evaluación y estudio técnico por el comité técnico de patrimonio o ente gestor o quien haga sus veces.	Se permite su construcción en los lugares dispuestos por el proyectista, en obra nueva. Previa evaluación y estudio técnico del comité técnico de patrimonio o ente gestor o quien haga sus veces.	Se permite su construcción en los lugares dispuestos por el proyectista, en obra nueva. Previa evaluación y estudio técnico del comité técnico de patrimonio o ente gestor o quien haga sus veces.
Sótanos	<ul style="list-style-type: none">- En inmuebles de nivel 1 no se permite la construcción de nuevos sótanos y semisótanos en todo el ámbito del PEMP-CH.- Para los niveles 2 y 3, Sólo se permitirá su construcción para los propósitos de crecimiento establecidos en el decreto 763/08, en las zonas donde no se afecte la configuración espacial, estructural de la edificación y las tipologías Arquitectónicas.- La construcción de sótanos estará condicionada por los resultados de los estudios técnicos y normativos para la construcción de sótanos que aseguren la estabilidad de la propia edificación, así como la de los inmuebles o predios colindantes.- En ningún caso se permitirán los semisótanos frente al espacio público.- Únicamente se permitirá la construcción de sótanos y semisótanos que sean destinados a garajes, depósitos, cuartos de máquinas o subestaciones de servicios dentro de las condiciones descritas en las condiciones de aplicabilidad y en observaciones.- Se propone la ocupación de un 100% del área total de la crujía posterior o un máximo de 40 mts2 para la construcción del sótano o semisótano, exento, asilado o retirado de los muros colindantes o medianeros con los predios vecinos de 1mts mínimo de lado y lado en caso de que la ocupación sea del 100%.- Los sótanos y semisótanos tendrán una destinación específica como espacios de depósitos, cava de licores, cuartos de máquinas, bombas o subestaciones de servicios.- Deberán proveerse de un sistema de bombeo para aguas servidas y aguas lluvias.- Se deberá contar con una certificación de la empresa que preste el servicio de alcantarillado, sobre la posibilidad de conexión de los desagües.- El nivel del piso terminado del semisótano, no podrá exceder uno punto sesenta metros (1.60m) sobre el nivel del predio, la cual será tomada con relación al andén.- Los sótanos y semisótanos deberán contar con iluminación y ventilación adecuadas.- La escalera de acceso al sótano o semisótano deberá tener un ancho mínimo de 1,00mts.- La altura máxima del sótano o semisótano es de 2,5m. Altura que se tomará de la línea de piso terminado hasta la parte inferior de la estructura de entrepiso.			En inmuebles nivel 4 se permite la construcción de nuevos sótanos, siempre y cuando no afecten a la estabilidad estructural de los predios colindantes de acuerdo con las normas vigentes, las que complementen, modifiquen o sustituyan y lo dispuesto en el cuadro de las observaciones.

Cuadro Normativo Complementario

- Queda prohibida su construcción en el núcleo básico de los inmuebles pertenecientes las tipologías históricas y contemporáneas.
- Sólo se permite su construcción en la crujía de fondo o posterior, con una ocupación del 30% máximo del área de la terraza o cubierta plana de la crujía posterior o de fondo. Se propone la ocupación de un 60% máximo del área total del patio central o traspatio para la construcción de la piscina. Este 60% no contempla el área destinada a las circulaciones perimetrales al patio.
- Cualquier acción ejecutada en torno a las Piscinas y Jacuzzis contraria a lo descrito en el presente capítulo se entiende como prohibida.
- Deberá proveerse de un sistema de bombeo para aguas servidas y aguas lluvias.
- Los daños que puedan presentarse en ellos no podrán ser causa de reclamos ante las autoridades distritales.
- El área de sótanos y semisótanos que se destinen a estacionamiento, no se computará en los cálculos del área total construida.
- Contar con una certificación de la empresa que preste el servicio de alcantarillado, sobre la posibilidad de conexión de las aguas servidas.
- El nivel de techo del semisótano no podrá exceder un metro con sesenta centímetros (1.50 m) sobre el nivel de la rasante en el eje de la vía.
- Deben contar con iluminación y ventilación adecuadas.
- En la zona de respeto de 100 m de un BICN, el primer piso dedicado a parqueadero se incluirá para efectos del cálculo de altura.
- En la zona de respeto de los 100 m restantes de un BICN, el primer piso dedicado a parqueadero no se incluirá para efectos del cálculo de altura y de índice de construcción.
- Se solicita estudio de patrimonio arqueológico y plan de manejo arqueológico de acuerdo con la normativa vigente.
- s fundamental garantizar la estabilidad de la edificación existente y las colindantes, así como la protección de los valores patrimoniales del inmueble.
- Se deben cumplir las normas de sismo resistencia (NSR-10) y las normas urbanísticas del distrito, además de las directrices y recomendaciones técnicas de este Plan Especial de Manejo y Protección (PEMP), para los inmuebles, colindante o el sector donde se encuentre inserto o implantado en inmueble, descritas posteriormente:
- Para toda excavación que, con ocasión de cualquier edificación, obra e instalación de servicios públicos se efectúe, con indistinta finalidad, se tomarán las medidas necesarias para evitar los peligros tanto en las personas, bienes y pertenencias de los que en ellas laboran, de sus propietarios u ocupantes, como en sus vecinos, transeúntes, terceros, etc., al igual que las vías, estructuras, áreas y bienes públicos.
- En cada caso, las excavaciones se adelantarán de acuerdo con las características de la obra que las requiera y dependerán de la calidad del suelo imperante.
- Para evitar el peligro de derrumbes, las excavaciones realizadas para la construcción de cimientos, sótanos, semisótanos, piscinas, e instalación de tuberías, etc., según la calidad del suelo, se harán los apuntalamientos, tablestacados y entibados necesarios cuando la profundidad pase de uno punto cincuenta metros (1.50 mts) en suelos pocos cohesivos, húmedos o deleznales o las tres cuartas partes (3/4) de la altura de los trabajadores que la ejecutan. Igual requerimiento debe cumplirse cuando su apertura pueda poner en peligro la estabilidad del terreno, estructuras u obras circundantes o vecinas.
- Antes de las excavaciones para cimientos, instalaciones de tuberías u otras obras, en donde quiera que corran el riesgo de llenarse de agua superficial o subterránea, se construirán previamente las obras de drenaje o avenamiento necesarias para evitarlo o reducirlas a términos no peligrosos para los trabajadores, terceros y las obras mismas. Si con ello no causan otros perjuicios ni generan más peligros, achicarán constantemente las zanjas o huecos respectivos.
- En ningún caso se dejarán descubiertas o sin protección las zanjas o excavaciones de más de cero puntos sesenta metros (0.60 mts) de profundidad.
- En toda excavación para sótanos, donde los inmuebles vecinos o colindantes están contruidos u ocupados, se debe construir previamente el correspondiente y adecuado muro de protección a los taludes que quedarán expuestos con la excavación.
- Los muros de protección a los taludes se construirán en tal forma impermeables, que eviten el desecamiento o cambios en la estructura, composición y contenido de agua de los suelos de propiedades vecinas o que alteren la estabilidad o capacidad portante de ellos. Si con ello no fuere posible obtener dichos propósitos, se aplicará, además el método que la técnica aconseje para conseguirlo.
- A medida que avanza la excavación se colocará el apuntalamiento necesario para evitar los derrumbes antes de que se prevean los soportes o sostenes definitivos a los costados de la excavación. Mientras no se aseguran excavación, ésta no se podrá profundizar.
- Cualquier acción ejecutada en torno a los Sótanos contraria a lo descrito en el presente

10	Condiciones graficas de componente
----	------------------------------------

Representación Gráfica



PEMP CH

FICHA NORMATIVA

AREA AFECTADA

RESOLUCIÓN

Fecha:

MINISTERIO DE CULTURA

Ministerio de Cultura

Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias



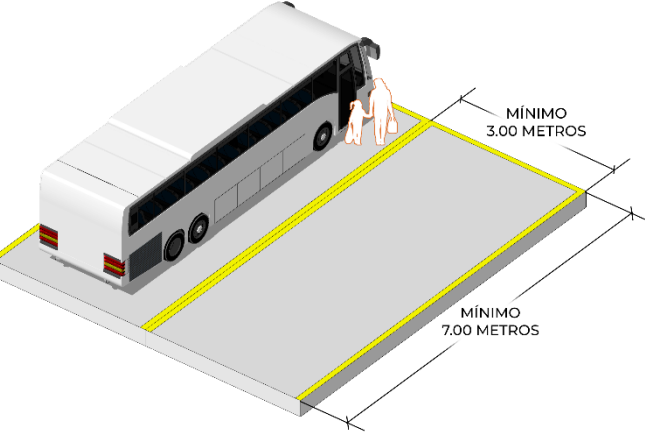
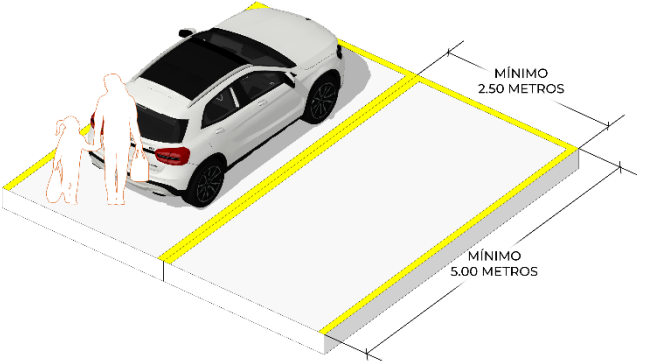
FICHA No.



09 de 12

Componente	Condiciones de Aplicabilidad			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Nivel 4
Espacios para estacionamientos , garajes y parqueaderos en superficie	Se prohíbe su construcción.	Se prohíbe su construcción salvo autorización de la entidad competente previa evaluación del proyecto.	Solo se podrá realizar en inmuebles cuyas dimensiones y materialidad permitan siguiendo todas las pautas de obligatorio cumplimiento descritas en las observaciones.	En los inmuebles con nivel de intervención 4 siempre se deberá disponer de al menos un estacionamiento para personas con discapacidad en proyectos de obra nueva La dimensión de los cupos de estacionamiento corresponde a la definida en la normativa Distrital y lo señalado en el cuadro de observaciones.
				Los parqueaderos en primer piso se permiten en intervenciones de obra nueva de mas de 2 pisos de altura en predios Nivel 4, siempre y cuando se plantee una franja de comercio y servicios sobre la fachada de la edificación de mínimo 6 m de profundidad, para edificaciones contados desde el lindero del predio. De acuerdo con las normas nacionales y distritales vigentes, las que complementen, modifiquen o sustituyan.
Patios	Los patios deberán ser restituidos y conservados de acuerdo con la configuración formal de la tipología de la edificación, respetando su espacialidad y proporciones.			Se permite un índice de ocupación de 60% con excepción de los lotes denominados centro de manzanas en los cuales dicho índice será de 30%.

Cuadro Normativo Complementario
- - En el Área Afectada no hay exigencia de cupos de estacionamiento para los niveles de intervención 1, 2 y 3. Para los inmuebles con nivel de intervención 4 aplica únicamente para el uso residencial en obra nueva si lo requiere el proyectista.
- El espacio mínimo exigido para el estacionamiento de un vehículo será así:
- Para vehículos será de dos por cincuenta metros (2.50) de ancho por cinco (5.00) metros de largo.
- El espacio para circulación y maniobra, si los vehículos están estacionados en doble fila en ángulo de 90%, será de seis punto cincuenta (6.50) metros de ancho.
- Si están estacionados en doble fila en ángulo de 45%, será de cuatro punto treinta (4.30) metros de ancho.
- Si están estacionados en doble fila ángulo de 60%, será de cinco punto cuarenta (5.40) metros de ancho. Si están estacionados en doble fila en ángulo de 30%, será de cuatro punto cincuenta (4.50) metros de ancho.
- En caso de que el estacionamiento sea en una sola fila, se requerirá la mitad del espacio para circulación y maniobra previsto en el inciso anterior.
- Para buses será de tres (3) metros de ancho por siete (7) metros de largo, y para camiones según el tipo de camión.
- En aquellas vías en que se permita el estacionamiento temporal de vehículos, se demarcarán los espacios de seis (6) metros de largo por dos punto cincuenta (2.50) de ancho. Deberá dejarse la distancia de circulación y maniobra antes señalada.
- Estacionamiento para visitantes
- Los parqueaderos para visitantes de una edificación no podrán ser vendidos ni cedidos a ningún título, serán de uso común y para el uso de los visitantes de dicho edificio. Deberán cumplir con las medidas establecidas en el artículo anterior.
- Acceso a estacionamientos públicos
- Los estacionamientos públicos, incluidos los de los centros comerciales, no podrán tener acceso o salida directa sobre vías de la malla vial arterial. Éstos deberán ubicarse sobre las vías locales a una distancia mínima de cuarenta metros con respecto a las intersecciones con las vías arterias.
- Los operadores del estacionamiento deberán garantizar que su operación no generará colas de vehículos sobre vías públicas.
- Zona de estacionamiento sobre vías: las zonas de estacionamiento en la vía no pierden su carácter de espacio público y no generan derechos para los particulares que, por delegación de la autoridad distrital, reciban autorización temporal para recaudar los cobros por el estacionamiento vehicular.
- Está prohibido el estacionamiento de vehículos en los siguientes espacios públicos: en antejardines, en andenes, en zonas de control ambiental, sobre calzadas en las vías del plan vial arterial y en las playas.
- Cualquier acción ejecutada en torno a los Espacios para estacionamientos, garajes y parqueaderos en superficie contraria a lo descrito en el presente capítulo se entiende como prohibida.
- En obra nueva los patios deberán cumplir con las dimensiones mínimas de 9 m2, con un lado no menor de 3m.
- Cualquier acción ejecutada en torno a los Patios contraria a lo descrito en el presente capítulo se entiende como prohibida.

Representación Gráfica







PEMP CH

FICHA NORMATIVA

AREA AFECTADA

RESOLUCIÓN

Fecha:

MINISTERIO DE CULTURA

Ministerio de Cultura

Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias

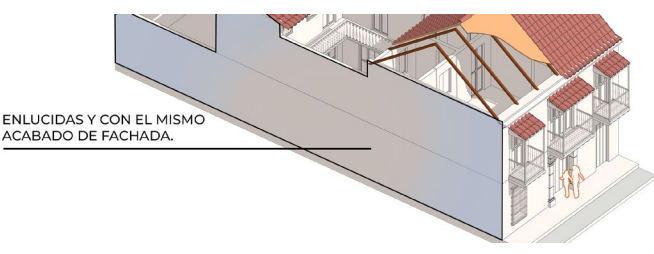
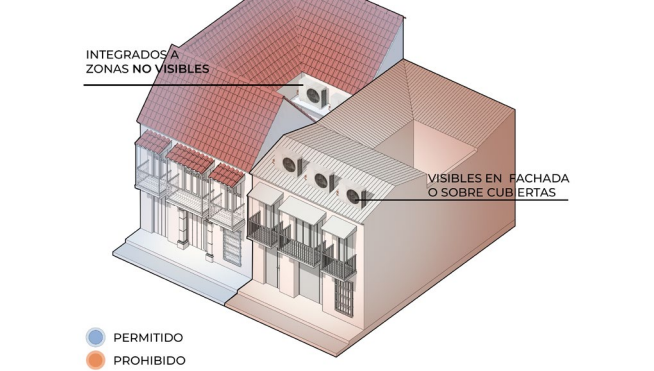
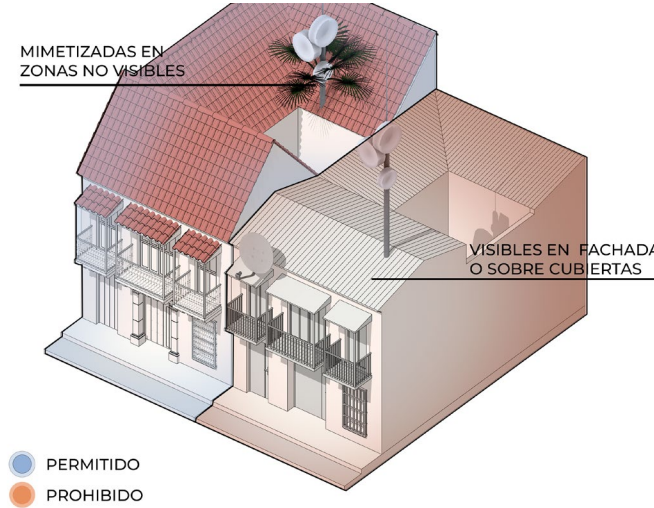
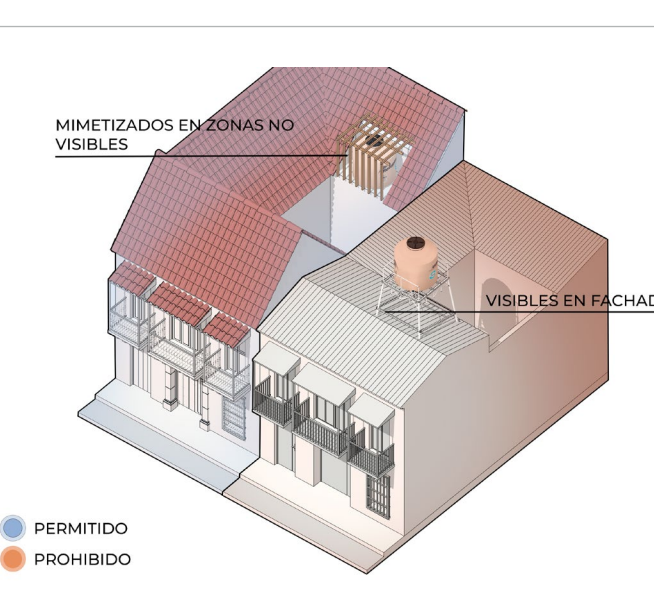


Culturas

FICHA No.

09	Normatividad específica - Área Afectada			
Componente	Condiciones de Aplicabilidad			
	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Nivel 4
Tratamiento de Culatas	Todas las culatas existentes en el Área Afectada y la Zona de Influencia deben ser enlucidas. Las culatas que se produzcan por Compartir Muros entre las edificaciones patrimoniales y las nuevas construcciones nivel 4 o como resultado de la aplicación de la normas para los nivel 4, no podrán sobrepasar la altura de los muros de las edificaciones vecinas dentro del área afectada contra los inmuebles con niveles de intervención 1, 2 y 3.En inmuebles niveles 4 que colinden con inmuebles niveles 2, 3 y 4, en el lateral colindante deben cumplir con la imposición con las normas sobre servidumbres visual que se reglamente dentro de los términos del código civil.			
Equipos de Aire Acondicionado y Ventilación	Se prohíbe la instalación de condensadores, acondicionadores de aires o cualquier equipo de ventilación y drenajes, en partes visibles desde el exterior. Se prohíbe su ubicación sobre techos inclinados, fachadas, ventanas, puertas, portadas, balcones y tribunas	Se prohíbe su instalación en partes visibles desde el exterior. Se prohíbe su ubicación sobre techos inclinados, fachadas, ventanas, puertas, portadas, balcones y tribunas.	En obra nueva el proyectista deberá contemplar de forma integral en el diseño la colocación de máquinas manejadoras, acondicionadores de aire y drenajes. Se prohíbe su instalación en partes visibles desde el exterior.	
Antenas de telecomunicación (repetidoras, radio, televisión, etc.)	La infraestructura de redes de telecomunicaciones podrá instalarse en los inmuebles con niveles 1, 2, 3 siempre y cuando cumplan con las siguientes disposiciones: - Se prohíbe su instalación en zonas o superficies de fachada, sobre techos inclinados, fachadas, ventanas, puertas, portadas, balcones, tribunas y partes visibles desde el exterior. - En inmuebles con nivel de intervención 1 y en espacios públicos deberán contar con un estudio técnico de valoración y con la autorización por parte del Ministerio de Cultura. -En inmuebles con niveles de intervención 2 y 3 y en espacios públicos con categorías 2 y 3, deberán contar con un estudio de valoración y con la autorización por parte del Comité de patrimonio Cultural, ente gestor o quien haga sus veces de acuerdo con las normas distritales sobre la materia.	La infraestructura de redes de telecomunicaciones podrá instalarse en los inmuebles con niveles 1, 2, 3 siempre y cuando cumplan con las siguientes disposiciones: - Se prohíbe su instalación en zonas o superficies de fachada, sobre techos inclinados, fachadas, ventanas, puertas, portadas, balcones, tribunas y partes visibles desde el exterior. - En inmuebles con nivel de intervención 1 y en espacios públicos deberán contar con un estudio técnico de valoración y con la autorización por parte del Ministerio de Cultura. -En inmuebles con niveles de intervención 2 y 3 y en espacios públicos con categorías 2 y 3, deberán contar con un estudio de valoración y con la autorización por parte del Comité de patrimonio Cultural, ente gestor o quien haga sus veces de acuerdo con las normas distritales sobre la materia.		
Tanques Elevados	- Se prohíbe la construcción de tanques aéreos de almacenamiento de agua en el área afectada en niveles 1 y 2 de intervención. En la zona de influencia se permiten siempre y cuando cumplan con las condiciones establecidas en la NSR-10 del 97 o la norma que la modifique, complemente o sustituya. - Para los niveles 3 de intervención, Se prohíbe su instalación en zonas o superficies de fachada, sobre techos inclinados, fachadas, ventanas, puertas, portadas, balcones, tribunas y partes visibles desde el Exterior. - Se prohíbe en crujías de núcleos básicos o crujías principales en nivel 3 y 4 de intervención.	Se prohíbe su instalación en zonas de fachada, sobre techos inclinados, fachadas, ventanas, puertas, portadas, balcones, tribunas y partes visibles desde el Exterior.		

Cuadro Normativo Complementario	
<div>- Se tratarán con los mismos materiales y acabados de las fachadas. No se podrán suprimir los aislamientos laterales en ningún caso.</div> <div>- Cualquier acción ejecutada en torno a los Tratamientos de Culatas contraria a lo descrito en el presente capítulo se entiende como prohibida.</div>	
<div>Los equipos mecánicos de aire acondicionado y ventilación que han sido instalados sobre cubiertas y muros de las edificaciones de cualquier tipología deben ser retirados, reubicados, de modo tal que no afecten la imagen urbana del Área Afectada y su Zona de Influencia. Cualquier acción ejecutada en torno a los Equipos de Aire Acondicionado y Ventilación contraria a lo descrito en el presente capítulo se entiende como prohibida.</div>	
<div>- Las antenas que han sido instaladas sobre las edificaciones deberán ser retiradas, reubicadas, de tal modo que no afecten el paisaje dentro del Área Afectada y su Zona de Influencia.</div> <div>- Se encuentran reguladas por el Decreto 424 de 2003. Se debe regular y limitar la contaminación visual del paisaje cultural urbano tanto en el Área Afectada como en la Zona de Influencia.</div> <div>- Se propenderá por la mimetización de estos elementos en la estructura de los inmuebles del Centro Histórico, espacios públicos y entorno Patrimonial. Las empresas cuyo servicio dependa de estos elementos deberán darle un tratamiento especial que mimetice las afectaciones paisajísticas.</div> <div>- En toda la zona de Delimitación Histórica del PEMP las antenas pueden instalarse en la azotea de edificios altos contemporáneos en lugares no visibles desde la fachada, los montajes de las estructuras de las Atenas no deben ser invasivas y no puedan afectar la relación visual entre los elementos representativos del paisaje cultural urbano protegido y su dominio sobre este.</div> <div>- Todas las antenas en la Zona de Delimitación Histórica del PEMP deben estar inventariadas y georreferenciadas, con una ficha técnica de sus equipos en poder de la autoridad competente para su efectivo monitoreo.</div> <div>- Cualquier acción ejecutada en torno a los Antenas de telecomunicación (repetidoras, radio, televisión, etc.) contraria a lo descrito en el presente capítulo se entiende como prohibida.</div>	
<div>- Se prohíbe la construcción de tanques aéreos de almacenamiento de agua en el área afectada para los niveles 1 y2 de intervención. En la zona de influencia se permiten siempre y cuando cumplan con las condiciones establecidas en la NSR-10 del 97 o la norma que la modifique, complemente o sustituya.</div> <div>- Las torres de ascensores, tanques de agua y similares no se tendrán en cuenta para la aplicación de las disposiciones sobre la altura máxima, pero los volúmenes deberán retroceder por lo menos cinco (5) metros, medidos desde el paramento de las fachadas exteriores del último piso o quedar debajo de una línea de cuarenta y cinco (45) grados de pendiente trazada a partir de la línea de intersección del paramento del último piso con el plano de la cubierta. Se prohíbe su instalación en zonas o superficies de fachada, sobre techos inclinados, fachadas y en núcleos básicos en tipologías históricas.</div> <div>- De las salidas a cubierta, cuartos de máquinas y equipos especiales</div> <div>- Las instalaciones técnicas tales como salidas a cubierta, cuartos de máquinas y equipos especiales deberán limitarse a una altura máxima de tres metros (3.00 m) sobre el nivel de la cubierta. Estos elementos no se computarán para efectos del cálculo de la altura máxima permitida del inmueble, siempre que se ubiquen fuera del campo visual directo definido en el plano de fachada y no interfieran con la percepción de la volumetría patrimonial.</div> <div>- Cualquier otro elemento constructivo o remate volumétrico que no corresponda a los anteriormente descritos, y que se proyecte sobre la cubierta, será considerado como un piso adicional, afectando la volumetría permitida y sujetándose a las restricciones establecidas para nuevas edificaciones en contextos de conservación.</div> <div>- Cualquier acción ejecutada en torno a los Tanques Elevados contraria a lo descrito en el presente capítulo se entiende como prohibida.</div>	

10	Condiciones graficas de componente
Representación Gráfica	
 <p>ENLUCIDAS Y CON EL MISMO ACABADO DE FACHADA.</p>	
 <p>INTEGRADOS A ZONAS NO VISIBLES</p> <p>VISIBLES EN FACHADA O SOBRE CUBIERTAS</p> <p>● PERMITIDO ● PROHIBIDO</p>	
 <p>MIMETIZADAS EN ZONAS NO VISIBLES</p> <p>VISIBLES EN FACHADA O SOBRE CUBIERTAS</p> <p>● PERMITIDO ● PROHIBIDO</p>	
 <p>MIMETIZADOS EN ZONAS NO VISIBLES</p> <p>VISIBLES EN FACHADA</p> <p>● PERMITIDO ● PROHIBIDO</p>	



PEMP CH

FICHA NORMATIVA

AREA AFECTADA

RESOLUCIÓN

Fecha:

MINISTERIO DE CULTURA

Ministerio de Cultura



Alcaldía Mayor de
Cartagena de Indias



Culturas

FICHA No.

12 de 12