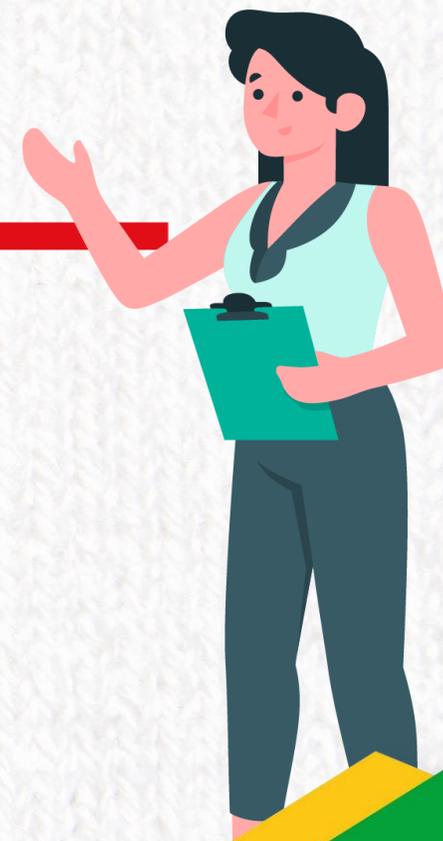


# ANÁLISIS TERRITORIALES

## PARA COMPLEMENTACIÓN DEL EXPEDIENTE DISTRITAL

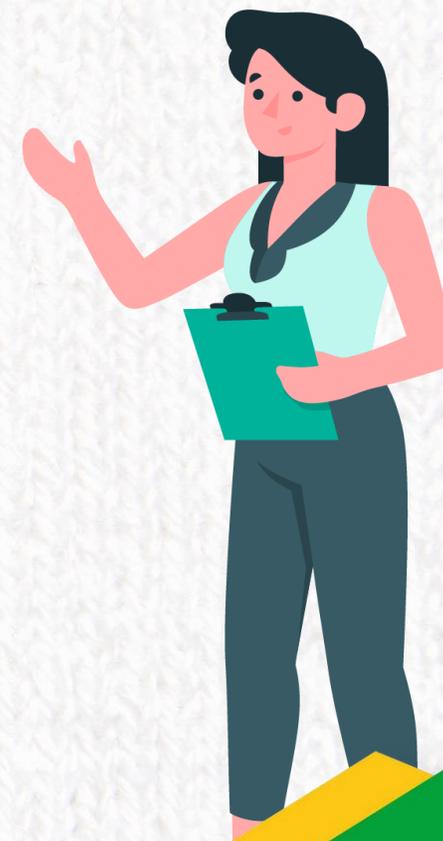


División de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial

OCTUBRE 2024

10.

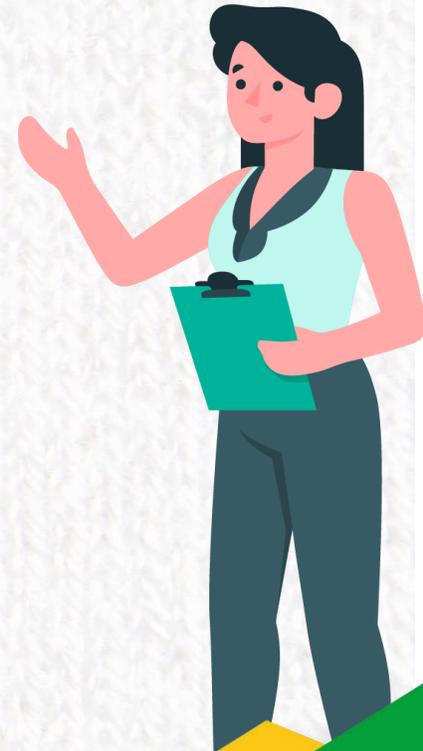
## ANÁLISIS SOBRE EL DESARROLLO DEL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA



## URBANIZACIÓN DEL SUELO RURAL SUBURBANO

Del diagnóstico POT 2023 se toma: La sub-urbanización de la línea costera rural (b) se caracteriza por procesos de migración interna de parte de la oferta de primera y segunda vivienda, y desarrollo de infraestructura de turismo hacia zonas suburbanas facilitadas por la vía al mar Cartagena-Barranquilla y sus comunicaciones con los centros poblados. Por otro lado, este proceso también se relaciona con la vía de la Cordialidad y el puente que permitió el acceso terrestre a la península de Barú, que se distingue por la difusión de urbanizaciones cerradas a lo largo de las vías, y por la construcción de hoteles y resorts en la zona costera ocupando bienes de uso público mediante la figura de concesiones.

Este es el resultado de la aplicación del cuadro 8 del POT, áreas de actividad en suelo rural suburbano, Desarrollo Turístico en la zona norte y Barú, (...) *en las áreas de actividad industrial turística localizadas en suelo rural suburbano, declaradas en el ordenamiento como zonas de desarrollo Turístico Prioritario la tenor del artículo 18 de la Ley 300 de 1996. podrán desarrollarse proyectos de hotelería, vivienda campestre y/o condominios turísticos con la intensidad de uso autorizada para cada área de actividad según las normas que conforman este Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen. En este caso, con el fin de lograr un equilibrio con la situación del mercado para los efectos turísticos de que trata la Ley 300 de 1996, artículos 16 y 17, logrando mantener la competitividad del sector, el área potencial adicional de edificación a ser estimada en el cálculo de que trata el numeral 2 del artículo 6 del decreto 1599 de 1998, será la diferencia entre la cantidad de metros cuadrados de edificación que el propietario o promotor presenta ante las autoridades distritales y que se enmarque dentro de la nueva norma que se permite en la respectiva localización, y la cantidad de metros cuadrados de la norma anterior.*



**Régimen de usos: Principal:** Turística, Residencial, Vivienda temporal.

**Compatible:** Comercial 1 y 2- Industrial 1-Portuario 1-Agroindustrial

**Complementario.** Institucional 1 y 2

**Restringido:** Institucional 4: Jardines cementerio

**Prohibido:** Comercial 3 y 4 – Industrial 3 - Portuario 2, 3 y 4

**Área y frente mínimos:** AML: De 1 hasta 10 Has FML: 30 Mt

**Índice ocupación:** 10%

**Número pisos:** 1

AML: De 10.1 hasta 30 Has FML 100 mt

I.O 10%

**Número pisos:** 2

AML: Más de 30 Has FML 200 mt

I.O 10%

**Número de pisos:** 3

Área libre: 90%

### **USO RESIDENCIAL:**

*En los lotes de más de 30 Hectáreas el área de construcción podrá ser utilizada entre 2 y 3 pisos de altura más altillo, con el fin de permitir mayor flexibilidad en los diseños arquitectónicos, siempre y cuando se cumpla con los aislamientos establecidos en el presente Acuerdo. **En ningún caso se podrá exceder el índice de construcción establecido.***

*Las áreas destinadas a campos de golf podrán ser utilizadas como área libre del proyecto.*

*Los predios con frente sobre el Corredor Vial Bayunca-Pontezuela se regirán por las normas establecidas para el suelo rural suburbano.*

En contradicción, la norma que deja vigente el POT – **Acuerdo 14 de 1994**



## TITULO II – ZONA NORTE

### **SUBCAPÍTULO 4. ÁREAS DE INCORPORACIÓN PRIORITARIA DE DESARROLLO URBANO (ASENTAMIENTOS EXISTENTES)**

*Artículo 41. Usos del Suelo*

*a. Principal: Vivienda con densidad base de 15 viviendas por hectárea bruta.*

*Tamaño de lotes: Los lotes para desarrollos individuales serán de mínimo doscientos metros cuadrados de área (200m<sup>2</sup>) y el frente mínimo de 10 metros. No se permiten subdivisiones de las cuales resulten lotes con área menor a la establecida en el presente Acuerdo.*

### **SUBCAPÍTULO 5. ÁREAS DE INCORPORACIÓN PRIORITARIA PARA DESARROLLO SUBURBANO DE INTENSIDAD ALTA**

*Artículo 48. La densidad base máxima permitida es de 5 unidades de vivienda por hectárea bruta, o su equivalente en tipos de construcción y volúmenes de construcción.*

### **SUBCAPÍTULO 6. ÁREAS DE INCORPORACION PRIORITARIA PARA DESARROLLO SUBURBANO DE INTENSIDAD MEDIA**

*Artículo 53. La densidad base máxima permitida es de 3 unidades de vivienda por hectárea bruta, o su equivalente en tipos de construcción y volúmenes de construcción.*

### **SUBCAPÍTULO 7. ÁREAS DE INCORPORACION PRIORITARIA PARA DESARROLLO SUBURBANO DE INTENSIDAD BAJA**

*Artículo 58. La densidad base máxima permitida es de 1 unidad de vivienda por hectárea bruta, o su equivalente en tipos de construcción y volúmenes de construcción.*

### **SUBCAPÍTULO 8. ÁREAS DE INCORPORACIÓN PRIORITARIA PARA DESARROLLO SUBURBANO DE CORREDOR VIAL**

*Artículo 63. La densidad base máxima permitida es de 2 unidades de vivienda por hectárea bruta o su equivalente en tipos de construcción y volúmenes de construcción.*

*Artículo 66. Tamaño de lotes. No se podrán lotes con área inferior a 2 hectáreas; el frente sobre la vía del acceso debe tener 50 metros. Cuando exista un lote con área menor, este deberá englobar con lotes vecinos para adelantar cualquiera de los usos permitidos.*



### TITULO III - ISLA DE BARU

**ARTICULO 142. Densidad.** Para todas las Áreas de Manejo se ha fijado una Densidad Base definida por el número de viviendas que se pueden construir en lotes independientes por Hectárea Bruta. bajo la consideración de que el área máxima por vivienda (área construida cubierta) es de **doscientos cincuenta (250) metros cuadrados** y que el **área construida total por Hectárea, autorizada para cualquier uso, no podrá sobrepasar el volumen de construcción total equivalente a multiplicar la Densidad Base por doscientos cincuenta (250) metros cuadrados**, siendo esta densidad aplicable a otros tipos de construcción, teniendo las equivalencias establecidas en el Capítulo III del Título I y los seis cuadros anexos al presente Acuerdo. El volumen total construido siempre es el mismo para cualquier tipo de construcción y el número de unidades no podrá sobrepasar las equivalencias mencionadas.

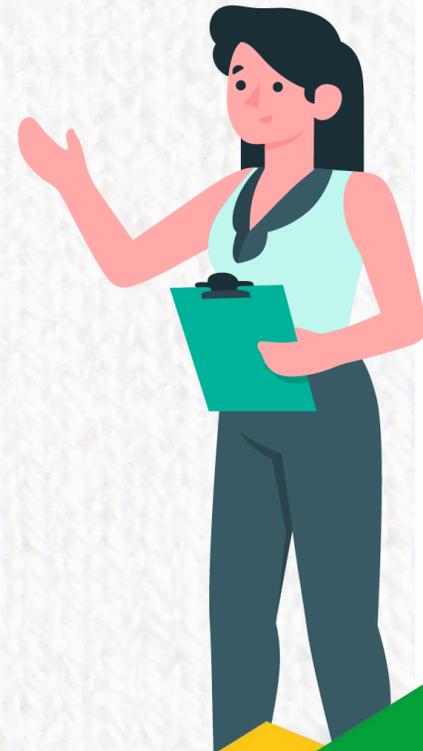
**ARTICULO 144. Conjuntos Cerrados.** El tamaño máximo de lote para el desarrollo de proyectos con acceso restringido al público (agrupaciones y/o conjuntos cerrados) será de 50 hectáreas; si se proyecta y construye cancha de golf o un área verde de carácter recreativo que ocupe por lo menos el 30% del área bruta del predio en un solo globo de terreno, el tamaño máximo de terreno que se podrá cerrar al público será de cien (100) hectáreas. En el interior de este tipo de conjunto sólo se aceptarán Cesiones Tipo III y deberán estar rodeados por vías públicas vehiculares en por lo menos el 60% de su perímetro.

#### **Subcapítulo 2. Normas Arquitectónicas Generales**

ARTICULO 151. Aplicación. Las normas arquitectónicas generales para las Áreas de Manejo son:

**a. Índice de Ocupación:** El área ocupada por construcciones y zonas duras (vías, canchas de duro, estacionamientos y similares) no podrá ser nunca superior al **25% del área bruta del lote**; el resto deben ser áreas libres, verdes, permeables. De esta medición se excluyen las áreas destinadas a Cesiones Públicas y Tipo I y Tipo II.

**b. Tamaño de lotes para viviendas o construcciones individuales:** corresponde al requerido según la densidad autorizada para cada Área de Manejo; **el frente mínimo en ningún caso podrá ser inferior a veinte (20) metros** y su desarrollo estará supeditado a las demás normas del presente Acuerdo.



### **Subcapítulo 3. Bonificaciones**

**ARTICULO 155.** *diferencias: Bonificaciones por tamaño del predio. Para obtener esta bonificación se establecen las siguientes*

*Los predios con área bruta inferior a una (1) hectárea no están cobijados por ninguna bonificación.*

*Los predios con área superior a una (1) hectárea y menores de diez (10) hectáreas. reciben una bonificación del veinte (20%) por ciento adicional a la densidad base en número de unidades equivalentes y en cantidad de metros cuadrados construidos.*

*Los predios con área superior a diez (10) hectáreas menores de cincuenta (50) hectáreas. reciben una bonificación del treinta (30%) por ciento adicional a densidad base en número de unidades equivalentes y en cantidad de metros cuadrados construidos.*

*Los predios con área superior a cincuenta (50) hectáreas, reciben una bonificación del cuarenta (40%) por ciento adicional a la densidad base en número de unidades equivalentes y en cantidad de metros cuadrados construidos.*

**ARTICULO 169.** *Usos del Suelo:*

**Principal:** *Vivienda con densidad base de quince (15) viviendas por hectárea bruta.*

**ARTICULO 171.** *Toda edificación multifamiliar y/o agrupación que tenga más de diez (10) unidades de vivienda deberá Incluir portería, oficina de administración y sala comunal. Estas áreas en total deben ser de mínimo treinta (30) metros cuadrados y aumentar en un (1) metro cuadrado por unidad de vivienda adicional.*



## 6.15 Identificación de baldíos urbanos (artículo 123 Ley 388 de 1997)

### **Subcapítulo 5. Áreas de Incorporación Prioritaria para Desarrollo Suburbano**

**ARTICULO 176.** *La densidad base permitida cinco es de (5) unidades de vivienda por hectárea bruta o su equivalente en tipos de construcción y volúmenes de construcción.*

**ARTICULO 181.** *La densidad base máxima permitida es de tres (3) unidades de vivienda por hectárea bruta. o su equivalente en tipos de construcción y volúmenes de construcción.*

### **Subcapítulo 6. Áreas de Incorporación Prioritaria para Desarrollo Suburbano de Intensidad Media.**

**ARTICULO 181.** *La densidad base máxima permitida es de tres (3) unidades de vivienda por hectárea bruta. o su equivalente en tipos de construcción y volúmenes de construcción.*

### **Subcapítulo 7. Áreas de Incorporación Prioritaria para Desarrollo Suburbano de Intensidad Baja.**

**ARTICULO 185.** *La densidad base máxima permitida es de una (1) unidad de vivienda por hectárea bruta o su equivalente en tipos de construcción y volúmenes de construcción.*

**ARTICULO 190.** *La densidad base máxima permitida es de una (1) unidad de vivienda por hectárea bruta, o su equivalente en tipos de construcción y volúmenes de construcción.*



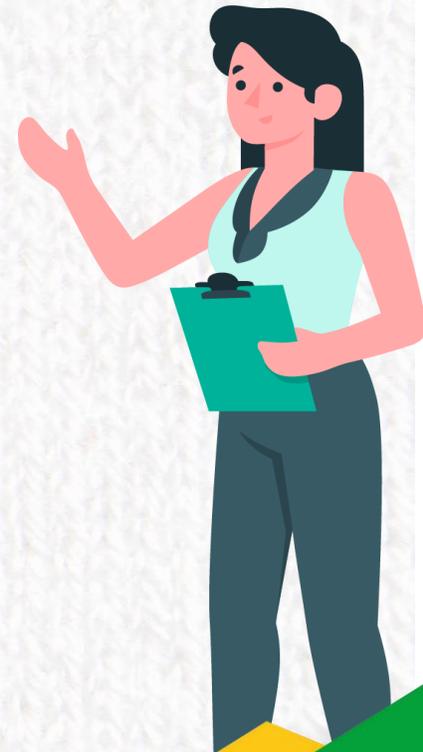
## **Art. 546: PROGRAMA DE TITULACIÓN DE BALDÍOS.**

*Dentro de los seis (6) meses siguientes a la entrada en vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial, la Oficina Asesora Jurídica de la Alcaldía de Cartagena, o quien haga sus veces, coordinará la integración de un Comité Interinstitucional, a la que se invitará al Incora y a la Personería Distrital, para definir cuáles son los terrenos, localizados dentro del perímetro urbano, que detentan la calidad de baldíos. Una vez identificados dichos terrenos, se procederá a su titulación de conformidad con las disposiciones vigentes que rigen la materia. del alcance o manejo del Plan de Ordenamiento Territorial vigente.*

Actualmente no se cuenta con una identificación de baldíos urbanos en esta secretaría, al respecto sería preciso indicar que el ejercicio de titulación o regulación del derecho de propiedad a partir del estudio de los bienes baldíos urbanos no es del alcance de competencia de esta secretaria, por lo que se remitió mediante oficio el requerimiento de información a la Dirección de Apoyo Logístico, responsable del inventario y custodia ellos bienes del Distrito

Estos bienes, que son aquellos que fueron cedidos por parte de la Nación en favor de los entes territoriales – municipios y distritos –, cuentan en la actualidad con una serie de dificultades regulatorias relacionadas con su identificación, la suficiencia normativa, el manejo institucional, la titulación y el registro inmobiliario debido a que su naturaleza jurídica, usos y finalidades todavía no están definidas, incertidumbres que repercuten en la regulación del derecho de propiedad sobre estos y, consecuentemente, que muestran fortalezas o debilidades en las capacidades estatales para ellos dispuestas.

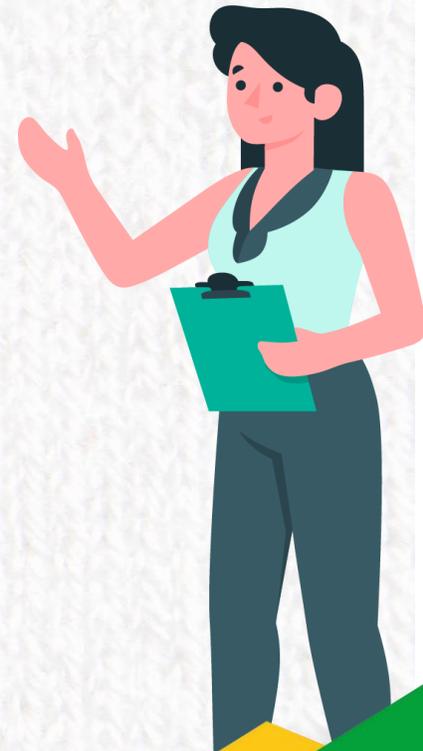
<https://repository.urosario.edu.co/items/1ed7636d-99c5-4597-af14-6f4adaa3489d>



## **Concepto Sala de Consulta C.E. 1592 de 2004 Consejo de Estado - Sala de Consulta y Servicio Civil La ley 768 de 2002 sobre los Distritos Especiales de Cartagena, Barranquilla y Santa Marta.**

La ley 768 del 31 de julio de 2002, *"Por la cual se adopta el régimen político, administrativo y fiscal de los Distritos Portuario e Industrial de Barranquilla, Turístico y Cultural de Cartagena de Indias y Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta"* contiene un capítulo denominado *De los recursos Turísticos y de su declaratoria como tales*, en los artículos 22 a 30, en el cual reglamenta el uso del suelo de los inmuebles que puedan ser catalogados, por vía general o particular, como recursos turísticos. El artículo 30, al definir los efectos de la declaratoria de un inmueble o zona como recurso turístico ordena que *"El uso turístico primará sobre cualquier otra actividad que se pretenda adelantar sobre los mismos."*

La declaratoria de un bien como recurso turístico corresponde hacerla al Concejo Distrital mediante acuerdo, expedido a iniciativa del Alcalde Mayor (artículo 25) y cualquier actividad pública o privada que se vaya a adelantar sobre el mismo requiere permiso previo de las autoridades distritales y debe sujetarse a los planes y programas adoptados específicamente para regular su uso, manejo y destinación (artículo 24). En el caso de los recursos turísticos de desarrollo prioritario, el uso turístico primará sobre cualquier otra actividad que se pretenda realizar sobre los mismos (artículo 30-A-2).



Estas reglas de la ley 768 de 2002 deben integrarse con las de las leyes 9ª de 1989 y 388 de 1997, de tal manera que en los planes de ordenamiento territorial debe expresarse cuáles son las zonas en las que se permiten actividades turísticas y entonces cómo y bajo qué reglamentación urbana éstas priman sobre las demás actividades. La consulta inquiriere acerca de si el Distrito de Cartagena debe subordinar cualquier actividad urbanística relacionada con bienes baldíos nacionales, declarados como recursos turísticos.

Al respecto, se observa que la normatividad que prevalece en este caso, es la contenida en la ley 768 de 2002, por ser posterior y especial y además, porque establece que cualquier actividad pública o privada que se pretenda adelantar sobre tales recursos, debe someterse al régimen establecido en los artículos 22 a 30 de la ley, a los planes y programas específicamente adoptados para regular el uso, manejo y destinación de los mismos (artículo 24) y que si tienen el calificativo de "*desarrollo prioritario*", el uso turístico primará sobre cualquier otra actividad que se proyecte desarrollar sobre ellos (artículo 30-A-2).

<https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=15896#0>

