



Recibido:
Claudia Lemos
04/02/03

Secretaría de Planeación Distrital de Cartagena

CIRCULAR No. 1 de 2003

Cartagena de Indias, 3 de febrero de 2003

Señores

CURADORES URBANOS

Distrito de Cartagena de Indias

Ciudad

En uso de las facultades contenidas en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, la Secretaría de Planeación Distrital procede a dar respuesta a inquietudes formuladas por ustedes, en forma escrita y verbal, de la siguiente manera.

1. LOS ESTABLECIMIENTOS DE APOYO A LA ACTIVIDAD TURÍSTICA HACEN PARTE DEL COMERCIO 2.

En oficio de fecha 28 de octubre de 2002, manifiesta la curadora urbana no. 1 que existe una contradicción en el plan de ordenamiento territorial entre lo establecido en el cuadro no. 3 "reglamentación de la actividad comercial en suelo urbano y de expansión" y el cuadro no. 7 "reglamentación de la actividad mixta en suelo urbano y de expansión", ya que este último dispone que la actividad mixta 4 tiene como uso complementario el comercio 2 y como uso prohibido el turístico, y el cuadro no. 3 define la actividad turística como parte del comercio 2.

CONSIDERACIONES Y DECISIÓN:

El artículo 256 del Decreto 977 de 2001 reza:

"ACTIVIDAD TURÍSTICA. Es aquella esencial para el desarrollo del país, que goza de especial protección del Estado, que implica actividades de recreación, esparcimiento y educación del visitante o turista, a través de la observación y el estudio de los valores naturales y artificiales del Distrito y de los aspectos culturales relacionados con ellos.

"En ella se localizan los establecimientos de apoyo a las actividades ecoturísticas, etnoturísticas, agroturísticas y acuaturísticas según se definen en la Ley 300 de 1996, incluyendo los condominios turísticos, dentro del suelo suburbano y rural.

"PARÁGRAFO PRIMERO: ESTABLECIMIENTOS DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA. Los establecimientos de apoyo a la actividad turística hacen parte del grupo 2 de los

Cartagena
PROSPERIDAD PARA TODOS



Secretaría de Planeación Distrital de Cartagena

establecimientos comerciales. Por lo tanto, deberán regirse a las normas específicas señaladas para las áreas de actividad comercial 2. (...)” (Negrillas son nuestras).

Al comparar los cuadros señalados por la Curadora con la norma antes trascrita, encontramos que no existe contradicción entre los cuadros, pues lo que se está prohibiendo no es el uso turístico, sino las actividades turísticas definidas en el artículo 256 del Plan de Ordenamiento Territorial, que hacen parte del uso comercial 2.

Se debe aclarar que no todos los establecimientos destinados a alojamiento pueden ser clasificados dentro de la actividad turística, pues en algunos casos hacen parte de las actividades complementarias a un servicio clasificado como comercio 2, que por lo tanto puede desarrollarse en áreas donde se permiten dichas actividades.

2. LICENCIAS DE URBANISMO EN LA MODALIDAD DE PARCELACIÓN EN LAS ZONAS DE EXPANSIÓN.

El curador urbano No. 2 solicita mediante oficio de 12 de diciembre de 2002, que la Secretaría de Planeación se pronuncie sobre la posibilidad de expedir licencias de urbanismo en la modalidad de subdivisión en las zonas de expansión.

CONSIDERACIONES Y DECISIÓN:

El artículo 99 de la Ley 388 de 1997 establece que para adelantar obras de construcción, ampliación, demolición, urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios en toda clase de suelos, se requiere de la correspondiente licencia expedida, para el caso del Distrito, por el curador urbano.

El artículo 3 del Decreto 1052 de 1998 dice:

“(...) Son modalidades de la licencia de urbanismo las autorizaciones que se concedan para la parcelación de un predio en suelo rural o de expansión urbana, para el loteo o subdivisión de predios para urbanización o parcelación y el encerramiento temporal durante la ejecución de las obras autorizadas.(...)”

Sobre la subdivisión de lotes, señala Martha Lucía Ángel Bernal en su libro El Curador Urbano:

“Subdividir lotes requiere de licencia para controlar dicha subdivisión de lotes por debajo de los mínimos establecidos en el POT o en el instrumento que haga sus veces.(...)”

“El loteo de predios para urbanizaciones o parcelaciones sin la previa licencia de urbanización podría ser contraproducente en la gestión urbana, debido a que ello permitiría urbanizar grandes extensiones, sin cumplir el requisito de ley que obliga a las urbanizaciones a entregar las áreas de cesión correspondientes y a prever su planificación de acuerdo al POT.”

597/3



Secretaría de Planeación Distrital de Cartagena

Para el caso que plantea el Curador Urbano No. 2, esta Secretaría de Planeación considera procedente la expedición de licencias de urbanismo en la modalidad de parcelación en suelo de expansión urbana, siempre y cuando se cumpla con el área mínima de lotes establecida en el cuadro número 9 "Áreas de actividad localizadas en suelo rural" del Plan de Ordenamiento Territorial, es decir, una (1) hectárea.

3. RETIROS EN ZONAS CONSOLIDADAS.

Solicita la Curadora Urbana No. 1 concepto de viabilidad para la aplicación de la disposición contenida en el numeral 1 de la Circular No. 3 de 2002 para la adecuación de una vivienda al uso de Comercio 2, en zonas mixta 2 y mixta 4.

CONSIDERACIONES Y DECISIÓN

Considera la Secretaría de Planeación Distrital que cuando el lado de la manzana sobre la cual tiene frente el inmueble a intervenir se encuentra consolidado en un 90%, se puede autorizar por parte del curador que el solicitante deje el paramento predominante en cuanto a retiros de frente y posterior se refiere.

Cuando se trate de remodelaciones o adecuaciones, se conservarán los retiros existentes y se podrá realizar la intervención siempre y cuando se cumpla con el uso del suelo, el índice de construcción, el porcentaje de áreas libres requeridas, el número de parqueaderos, se conserve el paramento y la línea de construcción predominantes, y todas las disposiciones urbanísticas aplicables a la zona específica.

Cordialmente,



SILVANA GAIAMO CHÁVEZ
Secretaria de Planeación Distrital