



Alcaldía Mayor De Cartagena De Indias

Distrito Turístico y Cultural

Secretaría de Planeación Distrital



Cartagena de Indias, Noviembre 20 de 2006

5.4-107-06

Arquitectos

Skarling León y Julio Bustamante

CURADORES URBANOS No. 1 Y No. 2

Cartagena de Indias Distrito T y C.

Ciudad.-

Recibi: NOV-23-06

HORA: 10:45 AM.

Félix MOUTON. S.

Asunto: Circular No 1 de 2006

La Secretaría de Planeación Distrital, en uso de sus facultades legales contenidas en los artículos 102 de la ley 388 de 1997¹ y 37 del Decreto 1052 de 1998², y considerando que en el Decreto 0977 de 2001 "Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias" se han encontrado vacíos y contradicciones que deben ser superadas a través del ejercicio de las competencias que vienen atribuidas por la normatividad vigente, con respeto de los principios rectores del ordenamiento urbano consagrados en el artículo 100 de la Ley 388 de 1997³ procede a interpretar, fijar alcances y establecer las complementaciones necesarias del POT., con el fin de viabilizar el desarrollo urbano de la ciudad, en las materias que a continuación se tratan y las cuales en su contenido se organizan de acuerdo con su alcance:

¹ ARTICULO 102. INTERPRETACION DE LAS NORMAS. En el ejercicio de sus funciones, los curadores urbanos verificarán la concordancia de los proyectos de parcelación, urbanización, construcción y demás sometidos al trámite de licencias con las normas urbanísticas vigentes. En los casos de ausencias de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.

² ARTICULO 37. INTERPRETACION DE LAS NORMAS. En el ejercicio de sus funciones, los curadores urbanos verificarán la concordancia de los proyectos de parcelación, urbanización, construcción y demás sometidos al trámite de licencias con las normas urbanísticas vigentes. En los casos de ausencia de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanística, la facultad de interpretación corresponderá a las autoridades de planeación del municipio o distrito, las cuales emitirán sus conceptos mediante circulares que tendrán el carácter de doctrina para la interpretación de casos similares.

En ejercicio de sus funciones, el curador podrá elevar consultas de carácter general a las entidades municipales, distritales y nacionales que intervienen en el desarrollo urbano, sobre autorizaciones, asignaciones, determinación de nomenclatura, y demás procedimientos que se requieran para la expedición de cualquier licencia. Dichas entidades deberán responder las consultas en los términos que fija el Código Contencioso Administrativo.

³ ARTICULO 100. PRINCIPIOS DEL REGIMEN NORMATIVO. La adopción de las normas urbanísticas generales y complementarias que sustentarán la expedición de las licencias de que trata el artículo anterior, se deberá fundamentar en los principios de concordancia, neutralidad, simplicidad y transparencia que se señalan a continuación:

1. Por concordancia se entiende que las normas urbanísticas que se expidan para una determinada área o zona del municipio, deben estar en armonía con las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, de acuerdo con los niveles de prevalencia señalados en la presente ley.

2. Por neutralidad se entiende que cada propietario tendrá el derecho a tener el mismo tratamiento normativo que cualquier otro, si las características urbanísticas de una misma zona o área de la ciudad o municipio son iguales.

3. Por simplicidad se entiende que las normas urbanísticas se elaborarán de tal forma que se facilite su comprensión, aplicación y control.

4. Por transparencia se entiende que el régimen normativo debe ser explícito y completamente público para todas las partes involucradas en la actuación urbanística y para los usuarios.



Alcaldía Mayor De Cartagena De Indias

Distrito Turístico y Cultural

Secretaría de Planeación Distrital



1. Actividad Institucional.
 - a. ACTIVIDAD INSTITUCIONAL DENTRO DE LA ACTIVIDAD MIXTA 4.
2. Actividad Comercial
 - a. ALTURA MÁXIMA E INDICE DE CONSTRUCCION PARA LA ACTIVIDAD COMERCIAL II.
3. Actividad Turística.
 - a. ALTURA MAXIMA PERMITIDA PARA LA BOQUILLA EN LO CORRESPONDIENTE A LA ACTIVIDAD TURISTICA, CUADRO No 5 Y ACTIVIDAD RESIDENCIAL TIPO C Y D, SEGÚN CIRCULAR No 1 DE 2002

DESARROLLO

1. ACTIVIDAD INSTITUCIONAL.

- a. ACTIVIDAD INSTITUCIONAL DENTRO DE LA ACTIVIDAD MIXTA 4.

PROBLEMA:

El artículo 215 del Decreto 0977 de 2001, dispone:

"ARTICULO 215: CLASIFICACION DE LAS AREAS DE ACTIVIDAD MIXTA. Son áreas de actividad mixta, aquellas zonas donde se permite la mezcla o combinación de actividades diferentes, con intensidades de usos diferenciales para las combinaciones, proporcionales a partir de un uso principal o predominante, indicadas y delimitadas gráficamente en el plano PFU 5/5".

El cuadro N° 7 REGLAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD MIXTA EN SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSION, dispone para las Actividades Mixta 1y 2 como uso compatible la Actividad Institucional 1 y 2, para la Actividad Mixta 3 dispone como uso principal la Actividad Institucional 2 y como uso complementario la Actividad Institucional 1.

Seguidamente para las Actividad Mixta 4 existe un vacío en la mezcla de las Actividades Institucionales, tal como lo indica el cuadro aludido:

USOS	ACTIVIDAD MIXTA 1	ACTIVIDAD MIXTA 2	ACTIVIDAD MIXTA 3	ACTIVIDAD MIXTA 4	ACTIVIDAD MIXTA 5
PRINCIPAL	Residencial y Comercio 1	Institucional 3, Comercial 2	Comercial 1 y 2 – <u>Institucional 2</u>	Comercial 3 – Industrial 2	Industrial 3 – Comercial 3 Portuario 3
COMPATIBLE	Comercial 2 – Industrial 1 – Portuaria 1 – <u>Institucional 1 y 2</u> Turístico	Comercial 1 – Industrial 1 – Portuario 1 y 2 – <u>Institucional 1 y 2</u> Turístico – Residencial	Portuario 1	Portuario 1 y 2	<u>Institucional 3</u> Transporte



Alcaldía Mayor De Cartagena De Indias

Distrito Turístico y Cultural

Secretaría de Planeación Distrital



COMPLEMENTARIO	Institucional 1	Institucional 3 Portuario 4	Industrial 1 – Institucional 1	Comercial 2	Portuario 1 y 2 – Comercial 4
RESTRINGIDO	Institucional 2 Portuario 2	Institucional 4 y Comercio 3	Institucional 3 – Residencial	Comercial 4 – Portuario 3 y 4	Institucional 4 – Portuario 3 y 4
PROHIBIDO	Comercial 3 y 4 – Industrial 2 y 3 – Portuario 3 y 4	Industrial 2 y 3 – Portuario 3 – Comercial 4	Industrial 2 y 3 – Institucional 4 – Portuario 2, 3 y 4 – Comercial 3 y 4.	Residencial – Turístico	Residencial – Turístico Comercial 1
INTENSIDAD DEL USO COMPATIBLE					
INTENSIDAD DEL USO COMPLEMENTARIO			Hasta 50 % del uso compatible.	Hasta 50 % del uso compatible.	Hasta 50 % del uso compatible.

CONSIDERACIONES:

El vacío en la norma imposibilita el mejoramiento de los establecimientos existentes y además la ausencia de la combinación de las Actividades Institucionales no permite la implantación de equipamientos para el soporte de las mismas, las cuales son necesarias para el desarrollo óptimo de las funciones urbanas.

INTERPRETACIÓN:

La Secretaría de Planeación Distrital, considera que en efecto existe un vacío en el cuadro N° 7 REGLAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD MIXTA EN SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSION, correspondiente a la ausencia de la Actividad Institucional 1 y 2, dentro de la combinación de actividades pertenecientes a la Actividad Mixta 4, en consecuencia teniendo en cuenta la vocación industrial del sector, se tomara esta actividad predominante como referencia para derivar la actividad institucional aplicable dentro de la Mixta 4, el cuadro de reglamentación de la Actividad Mixta se complementara de esta forma:

USOS	INDUSTRIAL 2
PRINCIPAL	Industrial 2
COMPATIBLE	Industrial 1, Comercial 1, 2 y 3 – Portuario 1 y 2
<u>COMPLEMENTARIO</u>	<u>Institucional 1, 2 y 3</u>
RESTRINGIDO	Comercial 4 – Institucional 4
PROHIBIDO	Residencial – Turístico

La Actividad Mixta 4 se complementara así:

USOS	ACTIVIDAD MIXTA 1	ACTIVIDAD MIXTA 2	ACTIVIDAD MIXTA 3	<u>ACTIVIDAD MIXTA 4</u>	ACTIVIDAD MIXTA 5
PRINCIPAL	Residencial y Comercio 1	Institucional 3, Comercial 2	Comercial 1 y 2 – Institucional 2	Comercial 3 – Industrial 2	Industrial 3 – Comercial 3 Portuario 3



Alcaldía Mayor De Cartagena De Indias

Distrito Turístico y Cultural

Secretaría de Planeación Distrital



COMPATIBLE	Comercial 2 – Industrial 1 – Portuaria 1 – Institucional 1 y 2- Turístico	Comercial 1 – Industrial 1 – Portuario 1 y 2 – Institucional 1 y 2 Turístico – Residencial	Portuario 1	Portuario 1 y 2	Institucional 3 Transporte
COMPLEMENTARIO	Institucional 1	Institucional 3 Portuario 4	Industrial 1 – Institucional 1	Comercial 2 <u>Institucional 1</u> – 2	Portuario 1 y 2 – Comercial 4
RESTRINGIDO	Institucional 2 Portuario 2	Institucional 4 y Comercio 3	Institucional 3 – Residencial	Comercial 4 – Portuario 3 y 4 – <u>Institucional 3</u> y 4	Institucional 4 – Portuario 3 y 4
PROHIBIDO	Comercial 3 y 4 – Industrial 2 y 3 – Portuario 3 y 4	Industrial 2 y 3 – Portuario 3 – Comercial 4	Industrial 2 y 3 – Institucional 4 – Portuario 2, 3 y 4 – Comercial 3 y 4.	Residencial – Turístico	Residencial – Turístico Comercial 1
INTENSIDAD DEL USO COMPLEMENTARIO			Hasta 50 % del uso compatible.	Hasta 50 % del uso compatible.	Hasta 50 % del uso compatible.

2. ACTIVIDAD COMERCIAL

a. ALTURA MÁXIMA E INDICE DE CONSTRUCCION PARA LA ACTIVIDAD COMERCIAL II.

PROBLEMA:

La interpretación dada al tema de la altura máxima para la actividad comercial 2 en la Circular N° 2 de 2004, que dispone:

“Con el objeto de dar solución al problema de limitación dispuesto en el Cuadro N° 3 de Reglamentación de la Actividad Comercial en el suelo urbano y suelo de expansión y unificar los parámetros y exigencias de los usos comerciales se homologan los indicadores para altura máxima. Los demás indicadores permanecen iguales”.

Tal conclusión no puede dar como resultado el cumplimiento del objetivo pretendido según lo expuesto en el problema y las consideraciones del tema en mención de dicha Circular.

CONSIDERACIONES:

Para solucionar y superar la limitante de la norma donde imposibilita que se construyan en Cartagena de Indias edificaciones en altura destinadas al comercio 2 y 3 las cuales son importantes para el desarrollo óptimo de las funciones urbanas, se tomo la decisión homologar los indicadores para altura máxima (*“Regirán los mismos indicadores que para las áreas residenciales de la cual forman parte”.*) dentro del cuadro de reglamentación de la actividad comercial, la cual debe necesariamente ir articulada con el indicador correspondiente al índice de construcción, luego no debe permanecer igual.



Alcaldía Mayor De Cartagena De Indias

Distrito Turístico y Cultural

Secretaría de Planeación Distrital



INTERPRETACIÓN:

Con el objeto de complementar lo establecido en el numeral 4, literal a de la Circular N° 2 de 2004 y dar solución al problema de limitación dispuesto en el Cuadro N° 3 de Reglamentación de la Actividad Comercial en el suelo urbano y suelo de expansión y unificar los parámetros y exigencias de los usos comerciales, en consecuencia se homologan en la actividades comerciales 2 y 3 a la actividad comercial 1 en cuanto a los indicadores para altura máxima y los índices de construcción según las áreas residenciales donde se encuentren ubicados.

3. ACTIVIDAD TURISTICA

a. ALTURA MAXIMA PERMITIDA PARA LA BOQUILLA EN LO CORRESPONDIENTE A LA ACTIVIDAD TURISTICA, CUADRO No 5 Y ACTIVIDAD RESIDENCIAL TIPO C Y D, SEGÚN CIRCULAR No 1 DE 2002

PROBLEMA:

Mediante solicitudes por parte de las empresas GRUPO-BAHIA y EQUIMAT LTDA, las cuales ponen en consideración que las exigencias arquitectónicas citadas presentan contradicción, ya que los proyectos no pueden conjugar o cumplir con el índice de construcción por la limitante de altura, con lo cual se esta causando perjuicio al titular de derecho de dominio del predio a desarrollar, pues no compensa con la altura el área que se deja de construir en el primer piso por cumplir con los retiros de frente y posterior. Las exigencias de construcción para los inmuebles se señalan para ser cumplidas, y si el cumplimiento de una conlleva no cumplir con la otra, debe ser objeto de aclaración.

En el Decreto 0977 de 2001, el índice de construcción aplicable de la actividad residencial tipo C Y D y la actividad turística se encuentran establecidos en los cuadros de reglamentación correspondientes, pero la altura máxima y el numero de pisos indicado en estos cuadros se encuentran autorregulados conjugando el área del lote, el área libre y el índice de construcción.

Pero para la Boquilla esta autorregulación de la altura máxima, con respecto al aprovechamiento del área máxima de construcción, se rompe, porque el Plan de Ordenamiento Territorial, previendo su localización dentro del cono de aproximación del aeropuerto Rafael Núñez, dentro del el cuadro No. 5, Reglamentario de la Actividad Turística, indica que para la Boquilla la altura máxima permitida es de seis (6) pisos.

No sucede lo mismo para el caso concreto del barrio de Crespo y Cielo Mar, respectivamente, a los cuales según plano de uso del suelo se les aplica la Actividad Residencial Tipo C Y D, pero sin límites en la altura, muy a pesar de encontrarse igualmente, dentro del cono de aproximación al aeropuerto, irónicamente mas cerca que la comunidad de la Boquilla.



Alcaldía Mayor De Cartagena De Indias

Distrito Turístico y Cultural

Secretaría de Planeación Distrital



Para mitigar el riesgo tecnológico, en lo que respecta a la altura de los edificios que se encuentren dentro del cono de aproximación del aeropuerto Rafael Núñez, se ha tenido en cuenta el concepto previo de la Aeronáutica Civil, en lo referente a la altura máxima en metros segura para no interferir o poner en riesgo la navegación aérea.

CONSIDERACIONES:

De acuerdo a concepto técnico – jurídico emitido por los doctores OLAFF PUELLO y SARA LUNA, el cual se declara parte integral de la presente, considera que existe una situación de contradicción en cuanto a lo establecido en el cuadro N° 5 en lo referente a la aplicación del índice de construcción y la altura máxima permitida, lo que en la practica se traduce en un menor aprovechamiento o detrimento de las áreas de construcción destinadas a los establecimientos permitidos dentro de los usos de la actividad turística y residencial en este caso,

Igualmente se ha prohiado un trato diferenciado e injusto frente a las normas urbanísticas a los asentamientos humanos ubicados en la Boquilla, frente a los otros sectores urbanos que se encuentran dentro de la misma situación de hecho.

La corte constitucional ha sido reiterativa en la doctrina de que las autoridades públicas deben propender por la igualdad de trato al promulgar sus decisiones, es decir, que es deber de las autoridades garantizar la igualdad de los ciudadanos frente a la norma, como se desprende de la aplicación del artículo 2, superior (Sentencia de constitucionalidad C836 de 2001); sobre todo en tratándose de normas urbanísticas que en decir de la misma corporación, su trato desigual acarrea el fenómeno de la "supremacía social."

La igualdad frente a la ley ha sido materia de múltiples pronunciamientos de esta alta corporación y en uno de sus más recientes fallos ha destacado

Sentencia C-204/05

Demanda de inconstitucionalidad contra el Art. 449 (parcial) del Código Civil modificado por el Art. 50 del Decreto ley 2820 de 1974

"Por consiguiente, no puede el legislador expedir normas que consagren un trato diferenciado en cuanto a los derechos y deberes de quienes ostentan la condición de cónyuge o de compañero permanente, como tampoco entre los hijos habidos en matrimonio o fuera de él. Al respecto, esta Corporación ha señalado:

"Si la Constitución equiparó los derechos de la familia, sin parar mientes en su origen, y reconoció también los mismos derechos a los hijos "habidos en el matrimonio o fuera de él", no puede la ley, ni mucho menos la Administración, mantener o favorecer diferencias que consagren regímenes discriminatorios, porque ello significa el quebrantamiento ostensible de la Carta al amparo de criterios éticos e históricos perfectamente



Alcaldía Mayor De Cartagena De Indias

Distrito Turístico y Cultural

Secretaría de Planeación Distrital



superados e injustos." (Sentencia T-326 de 1993. M.P. Antonio Barrera Carbonell) (Negrillas puestas)

El derecho a la igualdad tiene respaldo dentro de la ley 388 de 1997 y su Artículo 100 contempla el principio de neutralidad de las normas urbanísticas que consiste en que cada propietario tendrá el derecho a tener el mismo tratamiento normativo que cualquier otro, si las características urbanísticas de una misma zona o área de la ciudad o municipio son iguales.

Por otro lado, el Plan de Ordenamiento Territorial, establece en su artículo 21 el carácter de prevalente de las normas estructurales sobre el resto del cuerpo normativo, encontrándose las zonas de riesgos (Riesgos Tecnológicos) como una de ellas; por lo tanto, es deber de la autoridad de planeación distrital velar por su estricto cumplimiento en todos los casos donde se estructure el riesgo como es el caso del área de influencia del aeropuerto Rafal Núñez, en desarrollo del Artículo 2 inciso 2, superior.

INTERPRETACION:

En consecuencia, la norma jurídica en lo referente a la altura máxima e índice de construcción contenida en los cuadros de reglamentación específica aplicables a la actividad residencial tipo C y D (Circular 1 de 2002) y la actividad turística de la Boquilla, (Cuadro N° 5 reglamentación de la actividad turística) aunque sean autorregulable (índice de construcción y área libre) se sujetaran al concepto de altura aprobada en metros, emitida por la Aeronáutica Civil, igualmente que toda el área que se encuentra sujeta al mismo riesgo tecnológico, la cual se tomara como referencia para la determinación de la altura máxima.

Atentamente


LUIS CANO SEDAN

Secretario de Planeación Distrital

Proy. Abg. AGUSTÍN LEAL JEREZ

Asesor Externo

Abg. ALBERTO ZAPATEIRO

Asesor Externo

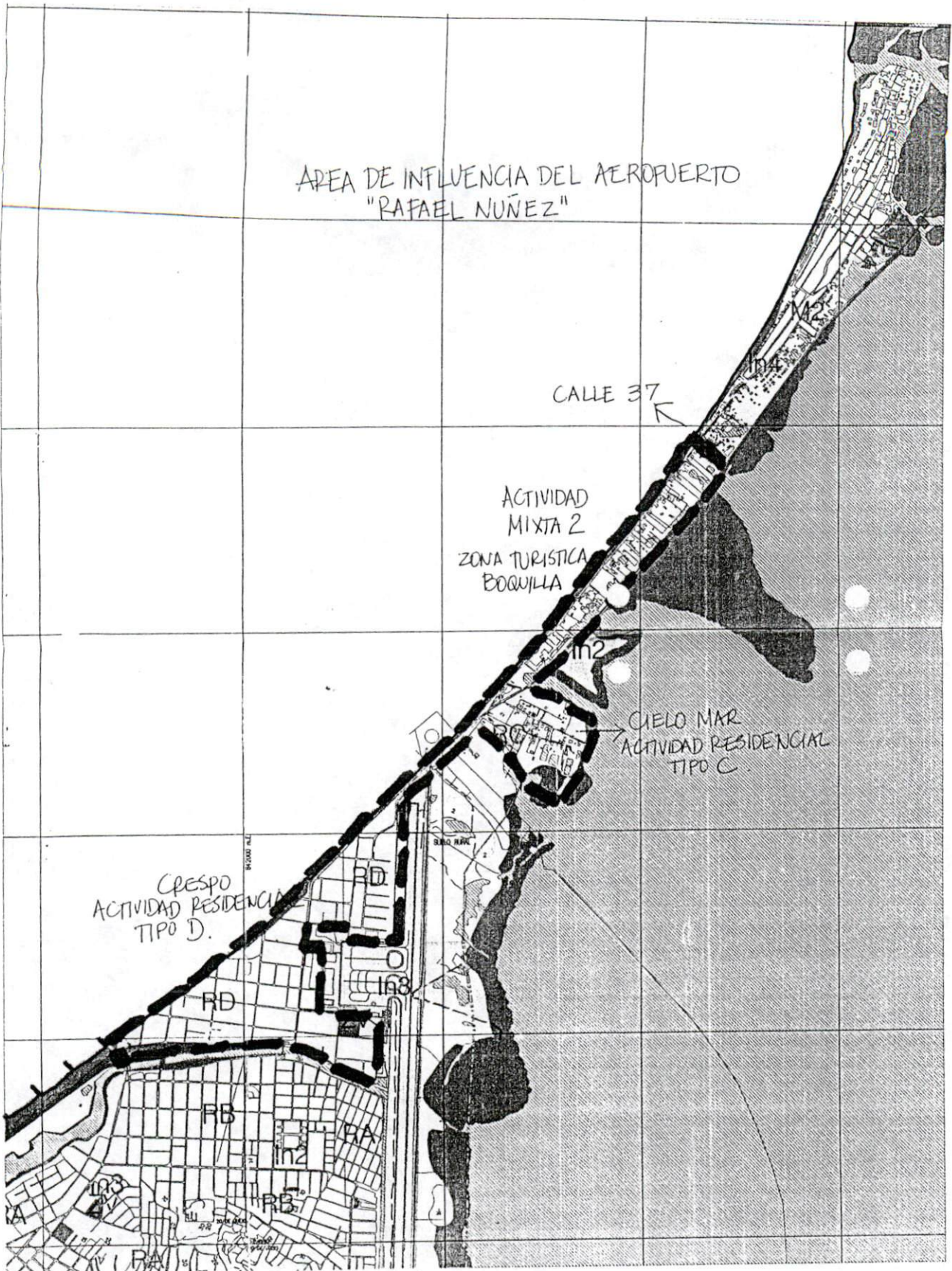
AREA DE INFLUENCIA DEL AEROPUERTO
"RAFAEL NUÑEZ"

CALLE 37

ACTIVIDAD
MIXTA 2
ZONA TURISTICA
BOQUILLA

CIELO MAR
ACTIVIDAD RESIDENCIAL
TIPO C

CRUSPO
ACTIVIDAD RESIDENCIAL
TIPO D.



PLANO PFO 5/5 USO DEL SUELO

ARQ. OLAF RUIZ C.



Alcaldía Mayor De Cartagena De Indias

Distrito Turístico y Cultural



CONCEPTO TECNICO- JURIDICO SOBRE ÍNDICES DE CONSTRUCCIÓN Y ALTURA MÁXIMA PARA LA ZONA TURÍSTICA DE LA BOQUILLA (MIXTA 2) TOMANDO COMO REFERENCIA EL BARRIO CRESPO Y EL SECTOR CIELO MAR- JURISDCCION CORREGIMIENTO DE LA BOQUILLA.

ANTECEDENTES:

En diversas oportunidades los constructores de la ciudad han solicitado a las Curadurias Urbanas y a la Secretaria de Planeacion, analizar la situación que se presenta en área urbana de la boquilla, que corresponde al área determinada como Zona Turística (franja establecida como Mixta 2 en el Plano de Uso del Suelo y la Circular No 1 de 2002), en el sector de Cielo Mar y en el barrio Crespo, en relación con índices de construcción y altura máxima.

PROBLEMA:

El Plan de Ordenamiento Territorial establece en las normas urbanísticas aplicables para los sectores del barrio Crespo(RD) y Cielo Mar(RC), un índice de construcción de 240 % sobre el área total del lote. Para el caso de la Boquilla, en LA ZONA TURÍSTICA DE LA BOQUILLA-(MIXTA 2)-, varia entre el 240 y 400% dependiendo del área del lote (RC-RD); esto es, que se aumenta el índice de construcción proporcionalmente al incremento del área del lote.

Luego, encontramos que para la Boquilla- en el área determinada como Mixta 2.- que tiene como uso principal la actividad Turística -, según criterio de los constructores, no se obtiene el aprovechamiento máximo permitido por la norma en razón a que en el ítem del Cuadro de Reglamentación No 5 del Plan de Ordenamiento Territorial la altura máxima contiene una limitante (6 pisos) que no es correspondiente a los metros cuadrados de construcción que otorga la misma norma por medio del índice de construcción que oscila entre el 240 y el 400%, dependiendo, como se dijo, del área del lote.

La limitante contenida implícitamente en la norma referida, se presentan por estar los lotes en el área aledaña al cono de aproximación del Aeropuerto Rafael Nuñez. En este sentido, los Curadores, dentro de sus competencia y acatando lo establecido en el Acuerdo 45 de 1989 exigen, para los proyectos a desarrollar sobre la mencionada área, un concepto Técnico de la Aeronáutica Civil que determina la altura máxima permitida para construir para el sector a que venimos haciendo referencia.

Al respecto, Acuerdo No 45 de diciembre 26 de 1989 en su capítulo VI, sobre ALTURA y AREAS, vigente de conformidad con lo establecido en el Artículo 551 del Decreto 0977 de 2001-P.O.T., dispone en lo referente a las &



Alcaldía Mayor De Cartagena De Indias

Distrito Turístico y Cultural



ALTURAS en las zonas de aeropuertos lo siguiente:

ARTICULO 277. Requerimientos adicionales sobre alturas

Además de las normas establecidas en este Código para la limitación de alturas a las edificaciones, se tendrá también en cuenta las siguientes, para cada una de las respectivas circunstancias.

ARTICULO 278. Torres y elementos o estructuras sobresalientes

Para la aplicación de las normas de Altura máxima contempladas en este Código, no se tomarán en cuenta las torres o elementos sobresalientes de una edificación, tales como las capiteles de las Iglesias, torres de antenas, chimeneas, tanques elevados y sus soportes, rótulos o anuncios adheridos a la edificación, cajas de escaleras y estructuras para ascensores y para aparatos de aire acondicionado o ventilación y pretilas que no sobrepasen de uno punto veinte (1.20) metros de altura sobre la cubierta del techo, en su punto de contacto, con excepción de lo que más adelante se estipula sobre alturas en las zonas de aeropuertos (como aproximación y otras).

ARTICULO 279. Alturas en zonas de aeropuertos.

Para evitar obstáculos que interfieran las operaciones aeroportuarias, y accidentes, no se podrá exigir, trasladar o modificar torres de estructuras o edificios, incluyendo torres, líneas de transmisión eléctrica y otras, torres de radio, chimeneas, postes, tanques u otras estructuras o cosas, aunque éstas constituyan excepciones a las normas sobre alturas de este Código, cuando su altura total sobrepase las establecidas en las regulaciones sobre zonas de afectación para aeropuertos, (conos de aproximación, etc) según las reglamentaciones de la Aeronáutica Civil del Municipio de Cartagena que sean concordantes.

En consecuencia, de acuerdo con la norma anterior los proyectos que se localicen sobre ésta área y en especial los ubicados en el área señalada como MIXTA 2 no tendrán el aprovechamiento máximo del índice de construcción, ya que estará siempre sujeto al concepto de altura máxima que disponga la Aeronáutica Civil.

En relación, con el barrio Crespo y el sector Cielo Mar- en jurisdicción del corregimiento de la Boquilla- para el otorgamiento de una licencia de construcción para multifamiliares, aunque la altura se auto regula por el área del lote dependen del Concepto de la Aeronáutica Civil para la definición de la altura que incide directamente en el número de pisos ya que la norma no trae limitación alguna, siendo que éstos sectores se encuentran en la proximidad inmediata al aeropuerto Rafael Núñez ; al respecto la norma establece expresamente que "la altura máxima depende del área libre e índice de construcción"



Alcaldía Mayor De Cartagena De Indias

Distrito Turístico y Cultural



Se entiende por área libre: el área resultante de descontar del área total del lote el área a ocupar en el primer piso
y por índice de construcción : el área máxima de edificabilidad en metros cuadrados.

En consideración con lo anterior, para en el área determinada como Mixta 2.- que tiene como uso principal la actividad Turística y que se encuentra en el cono de aproximación del aeropuerto, en virtud de la función pública del urbanismo, los principios normativos consagrado en el artículo 100 de la ley 388 de 1997, especialmente en el de neutralidad y de lo normado en el Acuerdo 45 de 1989-artículos 177-179-, debe dársele el mismo tratamiento que tiene establecido el Plan de Ordenamiento Territorial para los barrios de Crespo y el sector Cielo Mar que igualmente se encuentran en esa misma área, ya que se presenta una contradicción entre lo que establece la norma como índice de construcción permitido y la limitante que se contiene la misma, a través de una Circular con carácter de doctrina- artículos 102 de la Ley 388 de 1997 y 68 del Decreto 564 de 2006.

Se integra a este concepto el Plano de ubicación, conforme al Plan de ordenamiento Territorial, del área señalada como Turística -incluida en la Actividad Mixta 2,- en el corregimiento de la Boquilla, el barrio crespo y el sector cielo mar; indicando su localización en el área de influencia directa del aeropuerto Rafael Núñez

Atentamente,


SARA LUNA

Asesores Externos Secretaría de Planeación


OLAFF PUELLO



Alcaldía Mayor De Cartagena De Indias

Distrito Turístico y Cultural



Cartagena de Indias. D.T. y C.
Diciembre 4 de 2006

S. A. - 622-06.

Doctores
SKARLING LEON DE POLO
JULIO BUSTAMANTE CASTILLO
Curadores Urbanos 1. y 2.
Ciudad.-

REF: Remisión del concepto técnico-jurídico y del plano que hacen parte integral de la Circular No 1º de 2006.

Respetados señores:

Atentamente para complementar la documentación que soporta la CIRCULAR No 1 de 2006. expedida por ésta Secretaria en fecha noviembre 20, y que se les hizo llegar oportunamente, les remito copia del concepto técnico- jurídico y del plano que hace parte integral de ésta.

Agradeciendo la atención.

LUIS CANO SEDAN
Secretario de Planeacion Distrital

Anexo: Lo enunciado.

Recibi: Dic-06-06.
HORA: 10:19 AM.
FÉLIX MOUTON HON. A.