Secretaria de Planeación Distrital

Cartagena de Indias, Septiembre 3 de 2007.

Arquitectos
Skarling León y Julio Bustamante
CURADORES URBANOS No. 1 Y No. 2
Cartagena de Indias Distrito T y C.
Ciudad.-

Asunto: Circular No 1 de 2007

La Secretaria de Planeación Distrital, en uso de sus facultades legales contenidas en los artículos 102 de la ley 388 de 1997[1] y 68 del Decreto 564 de 2006[2], 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 él articulo 100 de la Ley 388 de 1997[3] 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 parcelacion, urbanizacion, construccion y demas sometidos al trámite de licencias con las normas urbanisticas vigentes. En los casos de ausencias de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanistica, 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 68. 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 urbanisticas vigentes. En los casos de ausencia de normas exactamente aplicables a una situación o de contradicciones en la normativa urbanistica, 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.*

[3] *ARTICULO 100. PRINCIPIOS DEL REGIMEN NORMATIVO. La adopción de las normas urbanisticas 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 urbanisticas que se expidan para una determinada área o zona del municipio, deben estar en armonia 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 caracteristicas urbanisticas de una misma zona o área de la ciudad o municipio son iguales.
3. Por simplicidad se entiende que las normas urbanisticas se elaborarán de tal forma que se facilite su comprensión, aplicación y control.
4. Por transparencia se entiende que el régimen normativo debe ser explicito y completamente público para todas las partes involucradas en la actuación urbanistica y para los usuarios.

TEMAS A TRATAR:

1. DESARROLLO DE PATIOS DE CONTENEDORES GENERALIZADOS DENTRO DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL TIPO 3, COMO DEPOSITOS Y ALMACENAJE GENERAL.
2. VACIO EN LA REGLAMENTACION DE LA ACTIVIDAD INSTITUCIONAL EN LO REFERENTE A DE ESTABLECIMIENTOS DE SEGURIDAD

1. ACTIVIDAD COMERCIAL

El cuadro de Uso del Suelo **No 3 REGLAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL EN SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSION**, establece que los establecimientos dedicados a la venta de bienes y servicios de almacenamiento general, depósito y bodegas se clasifican de acuerdo al grado de impacto ambiental y urbanístico de la siguiente manera:

	COMERCIAL 3
CLASIFICACION DE ESTABLECIMIENTO	Es aquel constituido por locales destinados al intercambio de servicios que por sus características debe estar localizado en zonas especialmente determinadas y que se lleva a cabo a nivel de ciudad. Requiere servicios complementarios. Establecimiento de alto impacto ambiental y urbanístico con soluciones particulares para cada caso, en locales que conforman unidades arquitectónicas con zonas y servicios comunales compartidos o en establecimientos únicos con oferta diversificada de bienes, con las siguientes características: • Ocurren en edificaciones o agrupaciones especialmente diseñadas para tal fin, con horarios laborales especiales. • Aseguran condiciones de acceso que permiten su abastecimiento con vehículos adecuados, por lo tanto requieren zonas especializadas para el descargue y estacionamientos de vehículos de empleados. • Requieren servicips complementarios como parte de la edificación. • No son compatibles con el uso residencial.

CURADORES URBANO DE CARTAGENA
04 SET. 2007
RECIBIDO

VENTA DE BIENES	Combustibles y similares, estaciones de servicio, montallantas, maquinaria pesada, insumos agrícolas o de construcción, vehículos automotores, embarcaciones, **bodegas de almacenamiento y depósitos**, centrales de mayoristas, bares, tabernas, venta de repuestos de autos, buses, camionetas, motos, lanchas y barcos, plazas de mercado y discotecas.
VENTA DE SERVICIOS	Talleres de mecánica automotriz y naval diagnosticentros, galleras, moteles, amoblados y similares. Talleres de mecánica, reparación de motores, cajas, suspensiones, radiadores, latonería, pintura y similares pertenecientes a automotores. Talleres de reparación y cambio de tapicería, bocelería, vidrios, reparaciones eléctricas, cambio de llantas, aceites y similares, reparación de frenos, cambios de bandas, etc. Talleres de ornamentación de muebles, enseres y artículos para la terminación de edificaciones, enchapados, closets, puertas, ventanas, etc. y ebanistería. Talleres de latonería y plomería, tapicería y pintura al duco de artículos de madera y metálicos. Depósitos de materiales de construcción, carbón de piedra y similares. **Depósitos, almacenaje en general,** bodegas y comercio al por mayor, depósito de chatarra.
USOS	
PRINCIPAL	COMERCIAL 3
COMPATIBLE	Portuario 1, 2, 3 y 4
COMPLEMENTARIO	Industrial 2 y 3, Institucional 3 y 4
RESTRINGIDO	Institucional 1 y 2 – Comercio 2
PROHIBIDO	Residencial, Industrial 1 – Turístico – Comercio 1

SUB CAPITULO VI
DE LAS AREAS DE ACTIVIDAD COMERCIAL EN SUELO URBANO

ARTICULO 253: CLASIFICACION DE LOS ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES. *De acuerdo con el tamaño o magnitud de su operación y el impacto urbanístico y ambiental que generen los establecimientos destinados al comercio o al intercambio de bienes y/o servicios, se clasifican de conformidad con lo establecido en el Cuadro No 3, titulado "Reglamentación de la Actividad Comercial", y localizados en el Plano No. 5/5 denominado Usos del Suelo.*

04 SET. 2007
RECIBIDO

ARTICULO 254: FACULTADES A LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN. *La Secretaría de Planeación del Distrito queda facultada para ampliar o complementar el listado correspondiente a cada uno de los grupos establecidos en la clasificación de los usos comerciales, de conformidad con las características de cada uno de estos tipos, aprobadas en este Decreto.*

CONSIDERACIONES Y CONCLUSIONES

Debido al incremento de establecimientos destinados al almacenaje y deposito de contenedores en predios ubicados en las diferentes zonificaciones donde se permite el desarrollo de la actividad comercial 3, ya sea como uso principal o restringido, sin las debidas medidas de seguridad y control con respecto a otras actividades, siendo la mas critica la actividad residencial, por razones de generalidad de la norma, esta Secretaria en uso de sus facultades y en especial la establecida en el artículo 254 del decreto 0977 de 2001, complementara e incorporara al grupo correspondiente dentro de la actividad comercial el tipo de establecimiento aludido según las características, manejo y condiciones propias de su desarrollo, estableciendo criterios para su regulación y especificaciones a fin que no generen factores de riesgos en su entorno o área inmediata de influencia.

Este tipo de establecimientos enmarcados dentro del grupo 3 de la actividad comercial, se podrán desarrollar únicamente al interior de las zonificaciones correspondientes a las actividades mixta 2 (sobre ejes viales V1 – Nacional; Acceso rápido a la Variante y V2 – Arterial localizados en corredor logístico que integra Manga y el Bosque con la zona industrial de Mamonal), 4 y 5. Cuando estos tipos de establecimientos colinden con la actividad residencial, institucional, comercial y con espacios públicos destinados a vías deberán cumplir con los requerimientos establecidos en esta Circular.

Al interior de los predios donde se desarrollen estos establecimientos destinados a depositar o almacenar contenedores, deberán cumplir con las siguientes especificaciones técnicas y de seguridad:

- Índice de ocupación de 0.5 es decir máximo el 50% del área del lote.
- Aislamientos por todos los lados (perimetral) del lote a una distancia directamente proporcional a una vez y media la altura de la primera fila de contenedores, la cual agrupara hasta 3 (tres) contenedores en altura como máximo.
- Al interior del predio los contenedores se agruparan en forma escalonada y piramidal aumentando 1 (uno) por fila hasta alcanzar una altura máxima de 6 (seis),
- Como requerimiento arquitectónico de accesibilidad deberá contar con bahía de espera o vía de acceso independiente o diferentes al plan vial.
- Área mínima de lote: 10.000 M2 (metros cuadrados).
- Generar áreas de maniobras y estacionamientos diferentes al área de ubicación de los contenedores.

04 SET. 2007
RECIBIDO

Los establecimientos de este tipo que se encuentren en funcionamiento y no cumplan con las especificaciones determinadas en esta circular, contaran con un plazo de un año, a partir de la promulgación de esta doctrina en la gaceta distrital para adecuarse a lo aquí estipulado.

2. ACTIVIDAD INSTITUCIONAL DE SEGURIDAD

El cuadro de Uso del Suelo No 2 REGLAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD INSTITUCIONAL EN SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSION, establece que los establecimientos dedicados a la actividad institucional de seguridad se clasifican de acuerdo a su cobertura o radio de acción de la siguiente manera:

	INSTITUCIONAL 1	INSTITUCIONAL 2	INSTITUCIONAL 3
TIPO DE ESTABLECIMIENTO	Establecimientos que prestan servicios de primera necesidad y cobertura local. Considerados de bajo impacto ambiental y urbanístico, no generan tráficos o congestión notoria, no generan ruidos o contaminación y no propician usos complementarios significativos.	Establecimientos públicos o privados, de mediano impacto, de cobertura zonal compatibles con el uso residencial.	Establecimientos que prestan servicios especializados de cobertura distrital. Considerados de alto impacto urbanístico, requieren edificaciones especializadas de gran magnitud obras de infraestructura de servicios públicos y su cobertura abarca la totalidad del territorio y áreas de municipios vecinos.
SEGURIDAD	Puesto de policía, CAI, puesto militar	Subestación o estación militar o de policía, bombero.	Cuartel, Cárcel, Instalaciones Militares y de Policía, Fiscalía, Base Naval.
USOS			
PRINCIPAL	Institucional 1	Institucional 2	Institucional 3
COMPATIBLE	Residencial – Turístico	Institucional 1, Residencial, Turístico	Institucional 1 y 2 – Turístico
COMPLEMENTARIO	Comercial 1 – Portuario 1	Comercial 1 y 2, Industrial 1 , Portuario 1	Comercial 1 y 2 – Industrial 1 – Portuario 1
RESTRINGIDO	Comercial 2, Industrial 1, Portuario 2	Industrial 2, Portuario 2	Industrial 2 – Portuario 2
PROHIBIDO	Comercial 3 y 4, Portuario 3 y 4, Industrial 2 y 3	Comercial 3 y 4, Portuario 3 y 4, Industrial 3	Comercial 3 y 4–Port. 3 y 4–Indust. 3-Residencial

04 SET. 2007
RECIBIDO

ARTICULO 210: CLASIFICACION DE LOS USOS. Los usos se clasifican de acuerdo al tipo de establecimiento requerido para su funcionamiento de la siguiente manera:

.....

2. **EL USO INSTITUCIONAL.** El uso institucional es aquel que se adelanta en establecimientos destinados al funcionamiento de las instituciones nacionales, departamentales, municipales y locales que prestan los diferentes servicios y cumplen funciones constitucionales y legales requeridos para el soporte de todas las actividades de la población.

SUBCAPITULO V
DE LAS AREAS DE ACTIVIDAD INSTITUCIONAL EN SUELO URBANO

ARTICULO 250: DE LOS USOS Y DE LAS AREAS DE ACTIVIDAD INSTITUCIONAL DE TIPO ESPECIALIZADA LOCALIZADAS EN SUELO URBANO. El uso institucional se clasifica en asistencial, educativo, administrativo, cultural, seguridad, culto y recreativo, y los establecimientos donde se desarrolla este uso son de carácter público y privado.

ARTICULO 251: CLASIFICACIÓN DE LOS ESTABLECIMIENTOS INSTITUCIONALES. Los establecimientos institucionales, de acuerdo a su cobertura o radio de acción se clasifican en los siguientes grupos:

1. **Grupo 1.**

Comprende los establecimientos que prestan servicios de primera necesidad y de cobertura local que atienden a la comunidad de su zona de influencia. Considerados de bajo impacto ambiental y urbanístico ya que pueden estar albergados en establecimientos de magnitud reducida, no generan tráfico o congestión notoria, no generan ruido o contaminación y no propician usos complementarios significativos. .

Hacen parte de este grupo los siguientes establecimientos:

Asistencial: Puesto de salud, dispensario, sala cunas, centros comunales.
Educativo: Guardería, jardín infantil, educación preescolar.
Seguridad: Puesto de policía, puesto militar, centro de atención inmediata.
Culto: Capilla, sala de culto.
Recreativo: Clubes campestres, parques y zonas verdes de cobertura local.

2. **Grupo 2.**

Comprende los establecimientos que prestan servicios especializados de cobertura zonal que trascienden los límites del barrio. Considerados de mediano impacto ambiental y urbanístico, requieren edificaciones especializadas para su funcionamiento, generan congestión de tráfico y usuarios en determinados momentos, demandan zonas de

CURADURIA DE CARTAGENA
04 OCT. 2007
RECIBIDO

Hacen parte de este grupo los siguientes establecimientos, entre otros:

Asistencial: Centro de salud, clínica, ancianato, hogar de paso.
Educativo: Colegio de primaria y bachillerato, centro de educación técnica, seminario.
Administrativo: Junta Administradora Local, Embajada, Consulado, Notaría, Curaduría, comisaría de familia, inspección de policía.
Cultural: Teatro, auditorio, museo, biblioteca.
Seguridad: Subestación o estación militar o de policía, bomberos.
Culto: Iglesia parroquial, sedes de otros cultos, convento, sala de velación.
Recreativo: Centro deportivo y de espectáculos, club social, parque de diversiones, parques y zonas verdes de cobertura zonal.

3. Grupo 3.

Comprende los establecimientos que prestan servicios especializados de cobertura distrital. Considerados de alto impacto ambiental y urbanístico, requieren edificaciones especializadas de gran magnitud, obras de infraestructura de servicios públicos especiales y su cobertura abarca la totalidad del territorio del distrito incluyendo áreas de los municipios vecinos.

Hacen parte de este grupo los siguientes establecimientos entre otros:

Asistencial: Hospital, clínica general.
Educativo: Universidad, escuela militar, escuela de aviación, instituto tecnológico.
Administrativo: Alcaldía, Gobernación, Juzgado, Centro Administrativo, cabildo, sedes de empresas de servicios públicos, equipamientos de transporte.
Cultural: Teatro, auditorio sinfónico, biblioteca, hemeroteca, museo, feria de exposición, centro de convenciones.
Seguridad: Cuartel, cárcel, instalaciones militares y de policía, fiscalía, base naval.
Culto: Catedral, Palacio Arzobispal.
Recreativo: Centro deportivo olímpico, plaza de toros, villa olímpica, parques y zonas verdes de cobertura distrital.

.....

La Secretaria de Planeación debe completar el listado de establecimientos de acuerdo a cada grupo y la clase de servicio que presta.

ARTICULO 252: LOCALIZACION Y TRATAMIENTO APLICABLE, Y NORMAS PARA LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD INSTITUCIONAL 1, 2, 3 Y 4. Para todos los tratamientos las normas aplicables en lotes o predios aún libres, obra nueva, reparaciones o reformas sustantivas en las construcciones existentes, son las que se especifican en el Cuadro No. 2, titulado "Reglamentación de la Actividad Institucional", y localizadas en el Plano No. 5/5 denominado Usos del Suelo.

04 OCT 2007

CONSIDERACIONES Y CONCLUSIONES

Se puede apreciar en el cuadro de reglamentación que para la actividad institucional 1 no presenta dentro del cuadro en lo correspondiente a los usos compatible, complementario, restringido y prohibido el desarrollo de las actividades institucionales 2, 3 y 4, así mismo la actividad institucional 2 no presenta dentro del cuadro en lo correspondiente a los usos compatible, complementario, restringido y prohibido el desarrollo de las actividades institucionales 3 y 4, de igual manera la actividad institucional 3 no presenta dentro del cuadro en lo correspondiente a los usos compatible, complementario, restringido y prohibido el desarrollo de la actividad institucional 4.

En este orden de ideas existe un vacío, puesto que no se incluyeron las demás actividades institucionales quedando incompleta la reglamentación, así la norma imposibilita el desarrollo optimo de algunas funciones urbanas, por lo que se sugiere llenar el vacío existente en la norma.

El cuadro de Uso del Suelo **No 2 REGLAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD INSTITUCIONAL EN SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSION**, establece que los establecimientos dedicados a la actividad institucional se clasifican de acuerdo a su cobertura o radio de acción y quedara de la siguiente manera:

	INSTITUCIONAL 1	INSTITUCIONAL 2	INSTITUCIONAL 3
TIPO DE ESTABLECIMIENTO	Establecimientos que prestan servicios de primera necesidad y cobertura local. Considerados de bajo impacto ambiental y urbanístico, no generan tráficos o congestión notoria, no generan ruidos o contaminación y no propician usos complementarios significativos.	Establecimientos públicos o privados, de mediano impacto, de cobertura zonal compatibles con el uso residencial.	Establecimientos que prestan servicios especializados de cobertura distrital. Considerados de alto impacto urbanístico, requieren edificaciones especializadas de gran magnitud obras de infraestructura de servicios públicos y su cobertura abarca la totalidad del territorio y áreas de municipios vecinos.
PRINCIPAL	Institucional 1	Institucional 2	Institucional 3

CURADOR URBANO DE CARTAGENA D. T. Y C.
04 OCT. 2007
R E C

Alcaldía Mayor De Cartagena De Indias
Distrito Turístico y Cultural

Secretaria de Planeación Distrital

COMPATIBLE	Residencial – Turistico	Institucional 1, Residencial, Turistico	Institucional 1 y 2 – Turistico
COMPLEMENTARIO	Comercial 1 – Portuario 1 Institucional 2	Comercial 1 y 2, Industrial 1 , Portuario 1	Comercial 1 y 2 – Industrial 1 – Portuario 1
RESTRINGIDO	Comercial 2, Industrial 1, Portuario 2 -Institucional 3	Industrial 2, Portuario 2 Institucional 3	Industrial 2 – Portuario 2 Institucional 4
PROHIBIDO	Comercial 3 y 4, Portuario 3 y 4, Industrial 2 y 3	Comercial 3 y 4, Portuario 3 y 4, Industrial 3	Comercial 3 y 4–Port. 3 y 4–Indust. 3-Residencial

Dada en Cartagena de Indias a los tres (3) dias del mes de Septiembre de 2007 y será obligatoria para las curadurias urbanas a partir de su promulgación en la Gaceta Distrital.

Atentamente,

LUIS CANO SEDAN
Secretario de Planeacion Distrital

Proyectaron: Olaff Puello Castillo
Agustín Leal Jerez

CURADOR URBANO DE CARTAGENA
04 SET. 2007
RECIBIDO