



# ALCALDÍA MAYOR DE CARTAGENA

## SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL

### CIRCULAR No. 1 de Agosto 2008

Cartagena de Indias, agosto de 2008

Señores  
**CURADORES URBANOS**  
Distrito de Cartagena de Indias



Recibido  
Curaduría y Barú  
05 Nov 2008  
Nana Castellanos  
9:25 am

### REF. ÁREAS DE ACTIVIDAD EN SUELO SUBURBANO DE BARU Y LA ZONA NORTE DE CARTAGENA

En uso de las facultades contenidas en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, la Secretaría de Planeación Distrital procede a aclarar la aplicación de la normativa vigente en la Zona Norte de Cartagena de Indias con el cuadro Áreas de Actividad en Suelo Suburbano de la Zona Norte de Cartagena y sus respectivas notas.

#### Referencias:

- El Acuerdo 14 al que hace referencia esta circular es el de marzo 25 de 1994.
- El POT corresponde al Decreto 0977 de noviembre 20 de 2001.
- El Acuerdo 33 se refiere al de octubre 2 de 2007.

#### i. ART. 102. INTERPRETACIÓN 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 jurisprudencia para la interpretación de casos similares.

#### ii. ÁREAS DE ACTIVIDAD EN SUELO RURAL SUBURBANO

### CUADRO No. 8

#### DESARROLLO TURÍSTICO EN LA ZONA NORTE Y BARU.

En los predios ubicados en las áreas de actividad industrial turística localizadas en Suelo Rural Suburbano, declaradas en este ordenamiento como zonas de Desarrollo Turístico Prioritario al 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

*[Handwritten signature]*  
12



# ALCALDÍA MAYOR DE CARTAGENA

## SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL

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.

En las zonas de desarrollo turístico de Zona Norte y la isla de Barú: Los establecimientos destinados a tales fines, deberán cumplir las disposiciones que para su funcionamiento establezcan las autoridades competentes.

	<b>ACTIVIDAD SUBURBANA</b>
<b>USOS</b>	
PRINCIPAL	Turística, Residencial, Vivienda temporal
COMPATIBLE	Comercial 1 y 2 – Industrial 1 – Portuario 1 – Agroindustrial
COMPLEMENTARIO	Institucional 1 y 2
RESTRINGIDO	Institucional 4: Jardines Cementerios
PROHIBIDO	Comercial 3 y 4 – Industrial 3 – Portuario 2, 3 y 4
<b>Zona ÁREA Y FRENTE MÍNIMOS</b>	AML: De 1 hasta 10 Ha – FML: 30 Mts Índice de ocupación: 10% Número de pisos 1  AML: De 10.1 hasta 30 ha – FML: 100 Mts Índice de ocupación: 10% Número de pisos 2  AML: Más de 30 ha – FML: 200 Mts Índice de ocupación: 10% Número de pisos 3
<b>ÁREA LIBRE</b>	90%
<b>AISLAMIENTOS</b>	10 m. mínimo en cada uno de los linderos
<b>ESTACIONAMIENTOS</b>	Para residentes mínimo 1 estacionamiento por cada vivienda Para comercio y oficina: mínimo 1 sitio por cada 80 m2 de zona comercial Para Hoteles y similares: mínimo 1 sitio de estacionamiento por cada 200 m2 de área construida o por cada 5 trabajadores permanentes. Todos los estacionamientos deberán ubicarse al interior del lote.

*[Handwritten signature]*



## ALCALDÍA MAYOR DE CARTAGENA

### SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL

#### 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.

#### ARTÍCULO 227: VOLADIZOS.

En todas las zonas, salvo que exista norma expresa en contrario, será permitida la construcción de voladizos que cumplan con las siguientes disposiciones:

Los voladizos de fachadas o sobre vías públicas, deberán proyectarse de manera que se asegure, en lo posible una solución de continuidad con los edificios adyacentes y sobre las vías públicas la altura mínima será de dos con cincuenta (2.50) metros.

No podrán tener más de uno con veinte (1.20) metros sobre antejardines de tres (3.00) metros; y dos con cincuenta (2.50) metros sobre antejardín de cinco (5) metros o más.

Sobre aislamientos laterales y de fondo regirán las mismas dimensiones del numeral anterior, pero siempre y cuando se cumpla la norma sobre aislamiento.

Cuando no haya antejardín, la dimensión máxima será de uno con cincuenta (1.50) metros para lotes sobre vías principales del sistema vial de la ciudad, de un (1) metro sobre vías secundarias y cero punto sesenta (0.60) metros sobre vías peatonales.

Para las zonas comerciales se permite a todo lo largo de la fachada con un ancho equivalente a 2/3 del ancho antejardín. Si el antejardín es de menos de 3 metros, no se permitirá cubrirlo.

#### iv. ARTÍCULO 229: ALTILLO.

Se permitirá, salvo norma expresa en contrario, la construcción de un piso adicional, siempre y cuando cumpla con los índices de construcción y las siguientes condiciones:

Sus fachadas principal y posterior, deberán estar retiradas dos puntos cincuenta (2.50) metros respecto a las fachadas lateral y posterior de la edificación.

Sus fachadas laterales deberán cumplir la norma sobre aislamientos laterales.

0/3/12



# ALCALDÍA MAYOR DE CARTAGENA

## SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL

El piso adicional podrá tratarse como un segundo nivel del último o como una vivienda u oficina independiente.

CUADRO No. 1 - PLAN MAESTRO DE ORDENAMIENTO FISICO PARA LA ISLA DE BARU Y LA ZONA NORTE DE CARTAGENA  
GRADACION DE BONIFICACIONES SEGUN TAMAÑO DE PREDIOS, CESIONES, PLAZO Y DESARROLLO DE ZONAS FRANCA TURISTICAS  
AREAS DE MANEJO DE INCORPORACION PRIORITARIA GRADO DE DESARROLLO: URBANO - ZONA NORTE & BARU

TAMAÑO DE LOS PREDIOS RANGOS	BONIFICACION INCREMENTO EN PORCENTAJE		CESIONES MINIMA REQUERIDAS PORCENTAJES		TIPOS DE CONSTRUCCION DENSIDADES MAXIMAS PERMITIDAS X HA.			AREA MAXIMA CONSTRUIDA (4) METROS 2
	X TAMAÑO PREDIAL	X PLAZO (2) Y X ZONA FRANCA (3)	CESION TIPO I+II	CESION TIPO III	VIVIENDAS	CONJUNTOS	HABITACIONES	
					EN LOTEOS	APARTAMENTOS & TURISMO	HOTEL	
Hasta 1 Hectárea	N.A. (1)	N.A.	40%	15%	15.00	30.00	45.00	3.750.00
De	120%	N.A.	40%	15%	18.00	36.00	54.00	4.500.00
1.1 a 10 Hectáreas	140%	N.A.	55%	*	21.00	42.00	63.00	5.250.00
De	130%	*	40%	15%	19.50	39.00	58.50	4.875.00
10.1 a 50 Hectáreas	150%	*	55%	*	22.50	45.00	67.50	5.625.00
	*	10% - 30%	*	*	*	*	*	*
Más de 50 Hectáreas	140%	*	40%	15%	21.00	42.00	63.00	5.250.00
	160%	*	55%	*	24.00	48.00	72.00	6.000.00
	*	10% - 30%	*	*	(5)	(5)	(5)	(5)

NOTAS: (1): N.A. Significa que la bonificación no es aplicable para este tamaño de predios - (2): La Bonificación POR PLAZO se aplica por iniciar el desarrollo antes de tres años corresponde a un aumento del 10% sobre la bonificación lograda por cumplir con tamaño de lote y cesiones - (3): Si el proyecto es ZONA FRANCA TURISTICA tendrá bonificación del 30% sobre la densidad y el volumen de construcción permitidos según el tamaño de lote y las cesiones. (4): El Área Máxima ocupada en todos los tamaños de predio, con construcciones y zonas duras será del 25% del Área Bruta del Predio. (5): La Máxima Bonificación que puede lograr un proyecto es del 200% en densidad y volumen de área construida con respecto a la Densidad Base Inicial que se mide como el 100%

### vi. ARTÍCULO 28. BONIFICACIONES.

Las bonificaciones son beneficios en el aumento de la densidad base permitida, que otorga la reglamentación a los propietarios y/o urbanizadores que cumplen con una o varias de las siguientes condiciones:

- Si se presentan proyectos de conjunto en lotes con áreas superiores a una (1) hectárea aunque no exista englobe legalizado. En estos casos, en la solicitud de la Licencia de Urbanismo se definirá la responsabilidad de cada uno de los propietarios y ésta se expedirá para los predios en su conjunto. El porcentaje de bonificación corresponde a una gradación de tamaños de lotes que varía según el Área de Manejo.
- Si el desarrollo propuesto inicia obras dentro de los tres años inmediatamente posteriores a la sanción del presente Acuerdo. Si la Licencia de Urbanismo expira sin que se hayan iniciado obras no se podrá renovar con la bonificación obtenida inicialmente.
- Si se cede por escritura Pública al Distrito, un porcentaje mayor al veinticinco (25%) por ciento mínimo exigido de Cesiones I y II.
- Si el proyecto es declarado ZONA FRANCA TURÍSTICA por las autoridades pertinentes acogiéndose al Decreto 2131 de 1991 expedido por la Presidencia de la República antes del 30 de Junio de 1994, tendrá bonificación del 50%; después de esta fecha la bonificación será sólo del 30%.



## ALCALDÍA MAYOR DE CARTAGENA

### SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL

#### vi. ARTÍCULO 29. BONIFICACIONES POR TAMAÑO DEL PREDIO.

Para obtener esta bonificación se establecen las siguientes diferencias:

- a. Los predios con área bruta inferior a una (1) hectárea no están cobijados por ninguna bonificación.
- b. 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.
- c. Los predios con área superior a diez (10) hectáreas y menores de cincuenta (50) hectáreas, reciben una bonificación del treinta (30%) por ciento adicional a la densidad base en número de unidades equivalentes y en cantidad de metros cuadrados construidos.
- d. 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.

Parágrafo 1. Para obtener esta bonificación es necesario que el proyecto sea de conjunto, ocupe todo el predio y se entregue al Distrito para espacio público (Cesiones Tipo I y/o Tipo II) como mínimo el veinticinco (25%) por ciento del área bruta del predio y se deje como cesión comunitaria Tipo III el treinta (30%) por ciento del área bruta del predio.

Parágrafo 2. En las Áreas de Incorporación Prioritaria para Desarrollo URBANO, que corresponde a los asentamientos existentes y sus áreas de expansión, las bonificaciones a que se refiere este artículo sólo las pueden obtener los predios que entreguen al Distrito para espacio público (Cesiones Tipo I y/o Tipo II) como mínimo el cuarenta (40%) por ciento del área bruta del predio y se deje como cesión comunitaria Tipo III, el quince (15%) por ciento del área bruta del predio.

#### vi. ARTÍCULO 30. BONIFICACIONES POR CESIONES. Reciben bonificación del veinte (20%) por ciento adicional a la densidad base en número de unidades equivalentes y en cantidad de metros cuadrados construidos, los proyectos que dentro de su diseño consideren simultáneamente la siguiente distribución de áreas de cesión:

- a. El cuarenta (40%) por ciento como cesión para espacio público (Cesiones Tipo I y/o Tipo II).
- b. El quince (15%) por ciento como cesión para espacio comunitario de copropiedad (Cesión Tipo III).

vi. ARTÍCULO 31. BONIFICACIÓN POR CUMPLIR CON UN PLAZO PARA INICIAR EL DESARROLLO. Los proyectos que inicien todas las obras de urbanismo dentro de los tres años inmediatamente posteriores a la sanción del presente Acuerdo reciben como bonificación el diez (10%) por ciento adicional a la densidad base en número de unidades equivalentes y en cantidad de metros cuadrados construidos.



# ALCALDÍA MAYOR DE CARTAGENA

## SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRICTAL

Parágrafo. Para obtener esta bonificación es necesaria la aprobación del proyecto, pagar todos los impuestos pertinentes e iniciar obras en el plazo previsto. Si el proyecto no se inicia y la Licencia expedida por el Distrito expira, se pierde la bonificación y el proyecto debe reajustarse. Esta bonificación solamente cubija al área del proyecto sobre la cual se pagan los impuestos mencionados.

ARTÍCULO 32. BONIFICACIÓN POR OBTENER LA DECLARATORIA DE ZONA FRANCA TURÍSTICA. Se aplica como bonificación el treinta (30%) por ciento adicional a la densidad base en número de unidades equivalentes y en cantidad de metros cuadrados construidos cuando el proyecto es declarado Zona Franca Turística por el Ministerio de Comercio Exterior.

ARTÍCULO 33. LOS PORCENTAJES DE BONIFICACIÓN son acumulables y según el caso y el Área de Manejo donde el predio se ubique pueden llegar a aumentar hasta un máximo del 100% sobre la densidad base. El mismo porcentaje se aplica sobre el volumen de construcción que le corresponde a la densidad base.

Parágrafo. Para obtener la bonificación se deben cumplir como mínimo los porcentajes de cesión estipulados, las áreas de los predios y demás disposiciones establecidas en los cuadros anexos al presente Acuerdo. Las fracciones adicionales a los mínimos establecidos no dan derecho a aumentos proporcionales en la bonificación.

ARTÍCULO 41. USOS DEL SUELO:

- a. Principal: Vivienda con densidad base de quince (15) viviendas por hectárea bruta.
- b. Complementarios: servicios de equipamiento comunitario a nivel de barrio y de vecindario.
- c. Compatibles: turísticos y servicios a escala de sector.
- d. Se permitirán establecimientos de talleres e industrias solamente en las áreas definidas para este fin por los Planes de Desarrollo e Inversiones de cada sector. En estos casos únicamente se podrán desarrollar actividades de bajo impacto ambiental, bajo consumo de servicios públicos y que no generen contaminación. En cuanto a las demás normas deberán cumplir con lo que establece el Distrito para este tipo de actividades.

vii. ARTÍCULO 37. ÁREA DE EXPANSIÓN.

Corresponde a las áreas libres contiguas al asentamiento que, previo estudio de sus condiciones ambientales, de riesgo, de acceso vial, y de prestación inmediata de servicios públicos se podrán incorporar a su desarrollo urbanístico.

viii La Altura máxima permitida en todas las Áreas de Manejo de Incorporación Prioritaria y para todos los usos es de cinco (5) pisos más altillo, con una altura máxima de diez y nueve (19) metros contados desde el piso del primer nivel de construcción sobre superficie hasta el punto más alto de la construcción. El altillo debe formar parte y estar integrado al piso inmediatamente inferior y no debe ocupar un área superior al cincuenta (50%) por ciento de este piso, contabilizando las terrazas.

ix. ARTÍCULO 304: CLASIFICACIÓN DE LAS CESIONES.

Handwritten signature or initials.



## ALCALDÍA MAYOR DE CARTAGENA

### SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL

Las cesiones urbanísticas gratuitas que deberán efectuar los operadores de actuaciones de parcelación y condominios turísticos, se clasifican de la siguiente manera:

**CESIÓN ESTRUCTURAL:** Tal como lo disponen las normas estructurales, es la cesión al distrito de las áreas de protección y conservación de los recursos naturales y paisajísticos, zonas de riesgo y en general todas las que conciernen al medio ambiente, que por naturaleza son de uso público y de propiedad de La Nación.

**CESIÓN PARA PROTECCIÓN DE LOS SISTEMAS DE APROVISIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO BÁSICO.** Los sistemas de aprovisionamiento de agua potable y saneamiento básico propuestas por los operadores de proyectos autosuficientes, deberán reservar una franja de protección debidamente delimitada y aprobada por la autoridad ambiental, que constituirá una afectación.

**CESIÓN TIPO A.** Es la cesión de un porcentaje de tierra equivalente al 25% del área bruta de un lote urbanizable, que debe cumplir una función social y que por lo tanto es de uso público y deberá constituirse en un solo globo de terreno, garantizando la posibilidad de dotarla de servicios públicos posteriormente.

**CESIÓN TIPO B.** Es la cesión de un porcentaje de tierra equivalente al 20% del área bruta total urbanizable, necesaria para la construcción de vías secundarias, equipamientos colectivos de interés público o social, espacios libres y zonas verdes a escala relativa a la dimensión del terreno y de la respectiva actuación urbanística. De éste porcentaje deberá ser destinado mínimo el 7% y hasta el 12% para vías y mínimo el 8% para zonas verdes y equipamientos comunales.

#### \* ARTÍCULO 18. CESIONES PARA ZONAS VERDES, COMUNALES, DE SERVICIOS PÚBLICOS Y VIALES:

- El 60% del área verde de recreación que se vaya a ceder deberá entregarse empedrada y arborizada en un único globo de terreno; el 40% restante debe entregarse empedrada, y según el tamaño del área podrá ser destinada para servicios a la comunidad, esta área se entregará al Distrito de Cartagena para que éste o la comunidad, construyan las obras requeridas. No se aceptarán áreas de cesión en zonas cuya utilización no pueda ser inmediata por lo cual deberán entregarse acondicionadas al uso señalado.
- La Secretaría de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial podrá exigir al urbanizador la localización específica de las áreas que trata el inciso anterior, con el fin de equilibrar su distribución en la zona, así mismo deberá exigir la continuidad de las vías principales del Plan Vial y de las vías locales que considere que son de acceso a las diferentes áreas de la zona.
- La prioridad para la localización de este tipo de cesión son los drenajes naturales del terreno que se deben tratar en forma coordinada con los vecinos en cuanto a continuidad, tipo de tratamiento de bordes, arborización y demás requerimientos técnicos establecidos por el programa para el manejo de las cuencas.

#### <sup>xi</sup> ARTÍCULO 19. CONJUNTOS CERRADOS.

El tamaño máximo de lote para el desarrollo de proyectos con acceso restringido al público (agrupaciones y/o conjuntos cerrados) será de cincuenta (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 sólo globo de

*[Handwritten signature]*  
12



## ALCALDÍA MAYOR DE CARTAGENA

### SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL

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.

#### xii. PARÁGRAFO 2.

En las Áreas de Incorporación Prioritaria para Desarrollo URBANO, que corresponde a los asentamientos existentes y sus áreas de expansión, las bonificaciones a que se refiere este artículo sólo las pueden obtener los predios que entreguen al Distrito para espacio público (Cesiones Tipo I y/o Tipo II) como mínimo el cuarenta (40%) por ciento del área bruta del predio y se deje como cesión comunitaria Tipo III, el quince (15%) por ciento del área bruta del predio.

#### xiii ARTÍCULO 305: DETERMINACIÓN Y CÁLCULO DE LAS CESIONES.

Para los fines de expedición de licencias de parcelación y para la adecuada aplicación de las intensidades de uso permitidas en cada área de actividad del suelo rural suburbano, se definen a continuación las directrices para el cálculo del área neta parcelable y los porcentajes establecidos para las cesiones urbanísticas gratuitas:

- Área total del lote: Es el área total de terreno dispuesto para una actuación urbanística.
- Área suelos de protección: Es la sumatoria de las áreas de los suelos de protección.
- Afectaciones: Son las áreas ubicadas dentro de la propiedad privada que deben ser reservadas para el aprovisionamiento de agua potable y saneamiento básico, cuya ubicación y tamaño será determinada por la autoridad ambiental competente.
- Área bruta del lote: Es el resultado de sustraer las áreas de protección y las afectaciones del área total del lote.
- Área neta parcelable: Es el resultado de sustraer la cesión tipo A o tipo B del área bruta del lote.

#### xiv ARTÍCULO 23. PREDIOS CON ÁREAS MENORES A LAS PERMITIDAS.

Los predios que a la fecha de expedición del presente Acuerdo tengan un área menor a la mínima resultante de la aplicación de las densidades fijada para cada Área de Manejo, deberán como paso previo a la solicitud de cualquier licencia registrarse en la Secretaría de Planeamiento Urbano y Ordenamiento Territorial, anexando como prueba la escritura pública en la que constan las medidas del predio y la fecha de adquisición del predio, que debe ser anterior a la de expedición del presente Acuerdo. Estos predios podrán desarrollarse con una vivienda como único uso, cediendo al Distrito el veinticinco por ciento (25%) de su área bruta para vías y áreas verdes, ocupando un máximo del 25% del predio con un volumen de construcción que no puede ser superior a los ciento cincuenta (150) metros cuadrados construidos dos (2) pisos de altura y aislándose de todos sus linderos y predios vecinos un mínimo de diez (10) metros.

Parágrafo I. Si por su localización estos predios están afectados por vías del Plan Vial, el Plan Verde o el Plan de servicios Públicos, deberán ceder como uso público hasta el cincuenta y cinco por ciento (55%) de su área bruta.



# ALCALDÍA MAYOR DE CARTAGENA

## SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL

Parágrafo 2. Si un predio, debido a su área no puede cumplir con las normas establecidas en el presente Acuerdo, deberá englobarse y presentar un desarrollo de conjunto con los predios vecinos.

En mérito de lo anterior LA SECRETARIA DE PLANEACION DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS ACLARA:

- 1 El Cuadro de Actividad Suburbana al que se refiere el Acuerdo 33 en el artículo 5, que reemplaza el Cuadro 8 del POT, se aplica a la Centralidad Portuaria Multimodal que se delimita en este artículo y cuyo ámbito de aplicación se reitera en el parágrafo del mismo artículo. Para el resto de las centralidades rurales relacionadas en el artículo 19 del POT, así como para el suelo suburbano de la Zona Norte y Barú, se continúa aplicando el Cuadro 8 original con todas sus aclaraciones y notas incluidas en el POT y sus complementos del Acuerdo 14 arriba descritas.
2. En el cuadro que se presenta a continuación se resumen las normas del POT y complementos del Acuerdo 14 que se deben aplicar en el suelo suburbano de la Zona Norte y Barú, no incluidas en el cuadro del artículo 5 del acuerdo 33.

### ÁREAS DE ACTIVIDAD EN SUELO SUBURBANO DE LA ZONA NORTE

	ÁREA CONSTRUIBLE	ALTURAS	CESIONES				CESIÓN ESTRUCTURAL	ÍNDICE DE OCUPACIÓN	USOS DEL SUELO
			CESIONES SOBRE EL ÁREA BRUTA						
			TIPO A	TIPO B	COMUNALES / Tipo III (Acuerdo 14)	TOTAL			
1.1.1 Lotes de 1 hasta 10 Has:	10% Área Bruta + Área de Altillo (*1)	1 + Altillo (*3)					Áreas de Protección Y Conservación (*5)	10% ÁREA TOTAL DEL PREDIO (*8)	EN CUADRO No. 8 del POT (*9)
1.1.2 Lotes de 10,1 hasta 30 Has:	20% Área Bruta + Área de Altillo + Área de voladizo (*1)	2 + Altillo (*3)	25% (*5)	20% (*5)		45%			
1.1.3 Lotes de más de 30 Has:	30% Área Bruta + Área de Altillo + Área de voladizo (*1)	3 + Altillo (*3)							
1.1.4 Alternativa de altura y cesiones	Según tamaño de lote (numerales 1.1.1, 1.1.2 y 1.1.3)	5 + Altillo (*4)	25% (*5)	20% (*5)	30% (*6)	75%			
1.2 Asentamientos Existentes	15 VIV/HA + Bonificaciones (*2)	5 + Altillo (*4)	No Aplica	40% (*7)	15% (*7)	55%			

#### REFERENCIAS:

- \*1 POT: Cuadro No. 8 y artículos 227, 229.
- \*2 ACUERDO 14: Cuadro No. 1 y artículos 28 al 33 y el 41
- \*3 POT: Cuadro No. 8 y artículo 229.
- \*4 ACUERDO 14: Artículo 25-g
- \*5 POT: Artículo 304
- \*6 ACUERDO 14: Artículo 18
- \*7 ACUERDO 14: Cuadro No. 1 y Artículo 29, Parágrafo 2
- \*8 En POT, artículo 305 y Decreto Nacional No. 2181 de 2006, artículo 2.
- \*9 POT: Cuadro No 8 y Circular No. 2 de 2004



# ALCALDÍA MAYOR DE CARTAGENA

## SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL

- 1 ÁREA CONSTRUIBLE PARA LA ZONA NORTE. (En POT: Cuadro No. 8 y artículos 227, 229.)
  - Se aplica la densidad del cuadro No. 8 del POT de acuerdo al tamaño del lote multiplicando por 2 o 3 veces el área ocupable según sea el caso. Al área construible resultante de la anterior operación se le puede adicionar áreas de altillo y voladizos. La definición de altillo corresponde a la del Acuerdo 14, artículo 25g.
  
- 2 ÁREA CONSTRUIBLE PARA LOS ASENTAMIENTOS EXISTENTES Y LAS ÁREAS DESIGNADAS PARA SU POSIBLE EXPANSIÓN. (En Acuerdo 14: Cuadro No. 1 y artículos 28 al 33 y el 41)
  - El Acuerdo 14 en el artículo 41 contempla que en el área de expansión de los asentamientos existentes se podrá aplicar una densidad de 15 Viv/Ha. Adicionalmente se pueden aplicar bonificaciones según el artículo 28, que son "beneficios en el aumento de la densidad base permitida", con las condiciones explicadas en el párrafo 2 del artículo 29.
  - El área que se determina como Área de Expansión corresponde a: lo delimitado en el Plano de Manejo (No. 2) y en el artículo 37º del Acuerdo 14.
  - Las normas del Acuerdo 33 en su artículo 6 referente al artículo 53 del POT, párrafo 1 se refieren a los centros poblados constituidos por las cabeceras corregimentales determinadas en el artículo 51 del POT (Bayunca, Bocachica, La Boquilla y Pasacaballos). Los asentamientos existentes a los que se refiere el Acuerdo 14 se determinan en su plano 2: Plano de Manejo, gráfico de sectorización, e incluyen adicionalmente con normas específicas a Manzanillo del Mar, Punta Canoas, Arroyo de Piedra, Arroyo Grande, Pontezuela, Puerto Tierra Baja - El Pozón, Las Canoas y Puerto Rey. Las áreas de expansión de los asentamientos existentes, en las cuáles se deben aplicar las normas del cuadro aclaratorio de la presente circular se encuentran en el plano 2: Plano de Manejo bajo la convención 2.1.1.2 del Acuerdo 14.
  
- 3 ALTURAS PARA LA ZONA NORTE. (En POT: Cuadro No. 8 y artículo 229. Ver notas b. y d.)
  - Se aplican las indicadas en el cuadro No. 8 del POT. También se permite la construcción de altillo según la definición del Acuerdo 14.
  
- 4 ALTURAS ALTERNATIVAS PARA LA ZONA NORTE Y LOS ASENTAMIENTOS EXISTENTES Y LAS ÁREAS DESIGNADAS PARA SU POSIBLE EXPANSIÓN. (En Acuerdo 14: Artículo 25-g)
  - Con la altura propuesta en el Acuerdo 14 se concentra el desarrollo y se logra mayor porcentaje de área libre y zonas verdes. Solamente si un proyecto propone dejar cesiones comunales tipo III referenciadas en el Acuerdo 14 (ver numeral 6), se le permitirá usar una altura de 5 pisos más altillo.
  - La expansión de los asentamientos existentes se le aplica una altura de 5 pisos más altillo como se indica en el Acuerdo 14.

*J. 10/12*



# ALCALDÍA MAYOR DE CARTAGENA

## SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL

### 5 CESIONES. (En POT: Artículo 304)

- Se aplican las normas para cesiones indicadas en el POT, Cesión Estructural, Cesión para protección de los sistemas de aprovisionamiento de los servicios de agua potable y saneamiento básico, y cesiones Tipo A y Tipo B.
- Para el objeto de la presente circular se aclara que la "Función Social" de la Cesión Tipo A, además de cumplir con los requerimientos del artículo 304 del POT, puede destinarse a parques públicos siempre y cuando éstos estén integrados a equipamientos e instalaciones que presten un servicio que cubra un radio de influencia más amplio que el de los residentes o usuarios directos del proyecto propuesto. Esta cesión tipo A puede actuar como complemento de la cesión tipo B, siempre y cuando los equipamientos y funciones que se propongan se puedan integrar a las zonas públicas de parque con 'equipamientos especiales' de tipo cultural (bibliotecas, escuelas), recreativo (canchas o escenarios deportivos), de bienestar (salones comunales, centros de servicios), de seguridad (cañ's, bomberos, atención de emergencias, etc.), u oficinas administrativas públicas. El promotor deberá entregar los espacios públicos según las normas incluidas en el artículo 18 numeral b. del Acuerdo 14.

### 6 ALTERNATIVA DE ALTURA Y CESIONES SEGÚN ACUERDO 14. (En Acuerdo 14, Artículo 18. Ver Nota )

- El Acuerdo 14 da especial importancia a la consolidación de áreas verdes con elementos como la altura y las cesiones. Si un proyecto de conjunto cerrado propone dejar cesiones comunales tipo III referenciadas en el Acuerdo 14, se le permitirá usar una altura de 5 pisos más altillo. Para esto debe cumplir con lo expresado en el artículo 19 del Acuerdo 14.

### 7 CESIONES ACUERDO 14 PARA ASENTAMIENTOS EXISTENTES. (En Acuerdo 14: Cuadro No. 1 y Artículo 29, Parágrafo 2)

- La expansión de los asentamientos existentes se le aplica una cesión de 40% pública y 15% comunal como se indica en el Acuerdo 14.

### 8 DEFINICIONES PARA DETERMINACIÓN Y CÁLCULO DE LAS CESIONES. (En POT, artículo 305)

- Se aplican las definiciones del artículo 305 del POT y se complementan con las del decreto nacional No. 2181 de 2006, artículo 2, así:
  - **ÍNDICE DE OCUPACIÓN:** "Es la proporción del área de suelo que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área total del predio"
  - **ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN:** "Es el número máximo de veces que la superficie de un terreno puede convertirse por definición normativa en área construida, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área total de un predio."

JH  
12



## ALCALDÍA MAYOR DE CARTAGENA

### SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL

9 USOS DEL SUELO. (En POT: Cuadro No 8 y Circular No. 2 de 2004 de la Secretaría de Planeación Distrital de Cartagena de Indias D. T. Y C.)

- Se aplican los indicados en el cuadro No. 8 del POT, Actividad Suburbana
- Predios con frente hacia los corredores viales nacionales: "podrán desarrollar algunas de las actividades establecidas para Comercial 2 y 3 como Uso Restringido, consideradas actividades de servicios comerciales de apoyo, previo concepto de la Secretaría de Planeación (impacto urbanístico), las cuales en su orden son: restaurantes, estaciones de servicio, (combustibles y similares), talleres de mecánica automotriz y montallantas, hoteles, apartahoteles, moteles." según la Circular No. 2 de 2004 de la Secretaría de Planeación Distrital de Cartagena de Indias.

10 LOTES EXISTENTES CON MENOS DE UNA HECTÁREA EN SUELO RURAL SUBURBANO. (En Acuerdo 33, artículo 9, párrafo 1 y en Acuerdo 14, artículo 23)

- Se regirán por lo establecido en el Acuerdo 33, Artículo 9, Parágrafo 1: "Las áreas mínimas para suelo rural suburbano se regirán por lo establecido en el Acuerdo 14 de [1994], acreditando ante las curadurías urbanas que el desenglobe del predio se efectuó antes del 25 de marzo de 1994."
- Los lotes existentes de menos de una hectárea de superficie que quieran acceder a más densidad de una vivienda por hectárea deberá acogerse al artículo 23 del Acuerdo 14 o aplicar lo que establece el POT en los artículos 312 y 313 o artículo 9 del acuerdo 33 según fuere del caso.

  
ZAIDA SALAS FRANCO  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL

