



**SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL
CARTAGENA DE INDIAS D. T. Y C.**

CIRCULAR No. 02 de 2004

Cartagena de Indias, septiembre 21 de 2004

Arquitectos

Skarling León y Julio Bustamante

CURADORES URBANOS No. 1 Y No. 2

Distrito T y C. de Cartagena de Indias.

Ciudad.-

Asunto : Circular No 2 de 2004

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 P.O.T., 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.



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL CARTAGENA DE INDIAS D. T. Y C.

Posteriormente, la expedición del Decreto 0747 de noviembre de 2003, aumentó el malestar en los constructores puesto que se había generado un desequilibrio y una inequidad para aquellos que desearan realizar desarrollos urbanos en procura de la consolidación de la ciudad actual por fuera de los límites del área del Triangulo de Desarrollo social, todo ello en contravía de los principios normativos del desarrollo urbano presentes en la Ley 388 de 1997, pues en el área beneficiada con la norma urbana los índices de construcción podían destinarse a proyectar áreas más funcionales y confortables a la par que se posibilitaba en el diseño el aumento de unidades habitacionales.

Con la decisión que se asumirá se pretende una mejor utilización del área total resultante de la aplicación del índice de construcción en áreas de urbanización o desarrollos más funcionales y confortables en beneficio de los usuarios finales del proyecto a ejecutar.

INTERPRETACIÓN:

En consecuencia, la norma jurídica contenida en los cuadros de reglamentación específica del polígono uno (1) del Plan Parcial del Triangulo de Desarrollo Social Decreto 0747 de noviembre de 2003 se aplicará en lo sucesivo a cualquier desarrollo que se realice en el suelo urbano y suburbano de la ciudad de Cartagena de Indias. El texto normativo a aplicar es del siguiente tenor:

"Para efectos de la aplicación del índice de construcción se entiende por área total construida la suma de la superficie de los pisos excluyendo, azoteas, áreas duras sin cubrir o techar, equipamiento comunal privado, instalaciones mecánicas, puntos fijos, estacionamiento en sótanos, semisótanos y a nivel, estos últimos hasta en un piso como máximo:

Punto fijo: corresponde al modulo conformado por la caja de ascensores, las escaleras y el hall de circulación que no excede en mas de una vez el área de ascensores y escaleras en cada piso.

El piso que se destine en su totalidad a estacionamientos y a instalaciones mecánicas, puntos fijos y equipamiento comunal privado se denomina no habitable y no se contabilizará como piso dentro de la altura permitida. Las áreas que se excluyen del índice de construcción se contabilizan para efectos de pago de impuestos.

2. ACTIVIDAD RESIDENCIAL

a. DEFINICIÓN DE FRENTES Y ÁREAS MINIMAS PARA PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

EL PROBLEMA

El Plan de Ordenamiento Territorial de Cartagena de Indias, no definió normas minimas para proyectos referentes a Programas de Vivienda de Interés Social.

L. Lopez



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL CARTAGENA DE INDIAS D. T. Y C.

Por su parte, el artículo 26 de la ley 546 de 1999 dispone que los Planes de Ordenamiento Territorial deben facilitar la construcción de todo tipo de vivienda de interés social definidos por los Planes de Desarrollo y por las reglamentaciones del Gobierno Nacional, de tal manera que se garantice el cubrimiento del déficit habitacional para la vivienda de interés social.

De igual forma, el parágrafo del artículo 15 de la Ley 388/97 dispone que las normas para la urbanización y construcción de vivienda no podrán limitar el desarrollo de programas de vivienda de interés social, de tal manera que las especificaciones entre otras de loteo, cesiones y áreas construidas deberán estar acordes con las condiciones de precio de la vivienda.

Por lo que, se hace necesario establecer las normas mínimas para el desarrollo de programas de vivienda de interés social que aseguren el cumplimiento de los preceptos de la Constitución Política y demás normas legales.

CONSIDERACIONES

Los Decretos 2060 y 2083 de junio de 2004 (24 y 26 respectivamente), adoptaron normas mínimas para la urbanización y construcción de programas de vivienda de interés social (VIS) tipo 1 y 2 y el porcentaje mínimo de las cesiones urbanísticas gratuitas de los mismos.

Por su parte, el Decreto 0977 del 20 de noviembre de 2001 define los programas prioritarios en su artículo 99 y describe los objetivos del programa de vivienda en el artículo 102, entre otros establece que el objetivo general de la provisión de vivienda es ampliar la oferta de suelo urbanizado y urbanizable con el fin de cubrir las necesidades de vivienda nueva para los hogares que hacen parte de los estratos 1, 2 y 3, y desincentivar la ocupación ilegal de suelos y áreas de protección en el distrito.

Esta Secretaria en su afán de minimizar el déficit de vivienda de los hogares que hacen parte de los estratos 1 y 2, al tiempo de propender por la construcción de espacios cómodos y funcionales y alcanzar el máximo número de soluciones posibles en las condiciones de precio digno establecerá normas mínimas, para el Distrito de Cartagena para lo cual tendrá en cuenta las condiciones climáticas, el costo de la tierra y la situación socioeconómica.

INTERPRETACIÓN:

Las normas mínimas para este tipo de programas serán:

Tipo de Vivienda	lote mínimo	frente mínimo	aislamientos
Unifamiliar	50 M2	5 Mts	A* y P*: 2 Mts
Bifamiliar	105 M2	7 Mts	A* y P*: 2 Mts
Multifamiliar	320 M2	16 Mts	A* y P*: 5Mts

A* : Antejardín.

P* : Posterior

[Handwritten signature]



**SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL
CARTAGENA DE INDIAS D. T. Y C.**

b. NORMAS ESPECIALES SOBRE CONJUNTOS O AGRUPACIONES RESIDENCIALES

EL PROBLEMA

Los Curadores Urbanos de la ciudad han manifestado ausencia de normas para los sistemas de agrupaciones y conjuntos de viviendas bajo el concepto de tipo de vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar, lo que conlleva a que no se puedan desarrollar proyectos de esta naturaleza en la ciudad.

CONSIDERACIONES.

El Decreto 0977 del 20 de noviembre de 2001, en el capítulo VI correspondiente a las Áreas de Actividad para el suelo urbano y de expansión, artículo 210 determina sobre la **CLASIFICACION DE LOS USOS**. Los usos se clasifican de acuerdo al tipo de establecimiento requerido para su funcionamiento de la siguiente manera:

1. EL USO RESIDENCIAL. El uso residencial es aquel que se desarrolla en edificaciones destinadas a vivienda o habitación de una o más personas, que cuentan con las comodidades mínimas o esenciales para tal objeto, la actividad residencial se desarrolla en varias modalidades, de acuerdo con el tipo de vivienda: unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

Los conjuntos residenciales, urbanizaciones y otros tipos de agrupaciones de vivienda pertenecen a la modalidad de multifamiliar. (subrayado propio)

Para los efectos de este Decreto, se establecen 4 tipos de actividad residencial, de acuerdo con el área del lote.

Para la decisión que se tomara, se ha tenido en cuenta que son agrupaciones, vivienda y multifamiliares:

Agrupación. Es la obra arquitectónica ejecutada con unidad en su diseño, compuesta por tres o más unidades de un mismo uso, integrada en su totalidad por zonas de propiedad y uso privado y comunal, o de la combinación de las zonas de uso y propiedad comunal con zonas de uso y propiedad individual.

Vivienda. Edificación destinada en forma especial y permanente, a residencia o habitación de una o más personas, que cuenta con las comodidades mínimas o esenciales para tal objeto, cualquiera que sea su tamaño y forma de tenencia.

Vivienda Multifamiliar. Es el edificio o construcción con unidad arquitectónica y áreas aptas para la residencia independiente de tres familias o más.

Handwritten signature



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL CARTAGENA DE INDIAS D. T. Y C.

INTERPRETACIÓN.

La norma jurídica contenida en el artículo 210 ibidem, permite concluir que los proyectos urbanos a desarrollar en las áreas de actividad residencial tomarán como base los requerimientos señalados para el tipo de vivienda multifamiliar contenida en cada uno de los tipos de actividad residencial de que se trate.

En lo referente a las cesiones para uso publico se dará cumplimiento a lo preceptuado en los artículos 387 a 393 del Decreto citado.

c. FRENTE Y ÁREAS DE LOTE PARA MULTIFAMILIARES BARRIOS CONCEPCIÓN, SANTA LUCIA Y EL RECREO

EL PROBLEMA

Del concepto técnico emitido por los Arquitectos Olaff Puello C. y Eduardo Simancas C. de fecha Marzo 30 de 2004, se desprende que existe una contradicción en la exigencia normativa de área mínima de lote y frente mínimo de los Barrios **CONCEPCIÓN, SANTA LUCIA y EL RECREO**, respecto de otros barrios incluidos en la delimitación del tratamiento de consolidación que hace parte del Plan Parcial del Triangulo de Desarrollo Social, lo que genera inequidad para la construcción de proyectos que pertenecen a la modalidad de multifamiliar en esas áreas de la ciudad.

CONSIDERACIONES

En este acápite se tendrán como fundadas las consideraciones técnicas de los Arquitectos Olaff Puello C. y Eduardo Simancas C. quienes sobre el asunto manifestaron que "...la exigencia del frente mínimo establecido para la construcción de Multifamiliar exigido para algunos barrios localizados dentro del área de consolidación que hace parte del Plan Parcial del Triangulo de Desarrollo Social, hubo un error involuntario, ya que esta supera considerablemente las normas generales indicadas en el Plan de Ordenamiento Territorial. El Plan Parcial del TDS debe precisar mejores condiciones, ajustando la norma para unificar el desarrollo equitativo de su área delimitada y con el fin de lograr un tejido urbano planificado, estable y sostenible en el tiempo y con mejoras sustanciales en el nivel de vida de sus habitantes.

Concluimos que el frente mínimo para multifamiliar debe ser de 16.00 metros, esto fundamentado en la recopilación de los datos y visita de campo"

INTERPRETACIÓN

Esta secretaria acoge el concepto técnico emitido por los Arq. Olaff Puello C. y Eduardo Simancas y aclara que en el frente mínimo y área mínima de lote para multifamiliares en los barrios Concepción, Santa Lucia y El Recreo será de 16 metros y 480 Mts² respectivamente.

6/14
1802



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL CARTAGENA DE INDIAS D. T. Y C.

Se unifica de esta manera la reglamentación para este tipo de proyectos en el área de consolidación del Plan Parcial Triangulo de Desarrollo Social

d. DEFINICIÓN DEL TIPO DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL DENTRO DE LA ACTIVIDAD MIXTA II.

EL PROBLEMA:

El Decreto 0977 de 2001 no ha definido la norma específica para el tipo de actividad residencial aplicable dentro de la actividad mixta 2, por lo que existe vacío normativo que es preciso llenar.

CONSIDERACIONES:

En virtud de la ausencia de norma descrita esta Secretaria asumirá una decisión teniendo en cuenta la situación socioeconómica, las características físicas, el tipo de viviendas establecido y la estructura predial promedio del área a regular.

INTERPRETACION:

El tipo de actividad residencial aplicable dentro de la actividad mixta 2, será aquel dentro del cual se ubica o forme parte la actividad Mixta 2.

Para los Barrios de Bocagrande, Manga, Pie de la Popa, Chambacú y Marbella se aplicara la actividad residencial tipo D.

Para barrio el Espinal se aplicara la actividad residencial tipo A.

Y para los barrios del Centro, San Diego y Getsemaní se acogerán a la reglamentación establecida para el Centro Histórico.

3. ACTIVIDAD INSTITUCIONAL

a. ESTACIONAMIENTOS EN LA ACTIVIDAD INSTITUCIONAL

El Cuadro N° 2 del Decreto 0977 de 2001, de reglamentación de la Actividad institucional determina unas exigencias para estacionamientos con referencia a la totalidad del área construida, dando como resultado una desproporción entre el área construida y el área libre (zona dura), quedando grandes áreas de terreno subutilizadas que pueden ser aprovechadas para la construcción de instalaciones mas cómodas y funcionales a la vez que reduce la exigencia de mayores áreas de lote para el uso referido.

RESUMEN FORMAN PARTE

7/14
[Signature]



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL CARTAGENA DE INDIAS D. T. Y C.

Por su parte, la Circular N° 4 de Noviembre 27 de 2002, relacionada con los estacionamientos en los establecimientos institucionales 1 y 2 asistenciales y educativos localizados en zonas residenciales Tipo A y tipo B, minimizó la exigencia de estacionamientos determinando que debía destinarse uno por cada 20 m² de área administrativa. Esa decisión redujo el impacto de áreas duras subutilizadas con respecto al área construida y libre.

En tanto, que la Circular No. 2 del 1 de abril de 2003 relacionada con los estacionamientos en los establecimientos educativos institucional 1 y 2 ubicados en actividad residencial tipo C, D y Mixta 2, en lo que respecta al tema que se plantea, con base en los mismos argumentos citados dispone el cumplimiento de un estacionamiento por cada 20 m² de área administrativa, adicionando un cupo de estacionamiento por cada 70 m² y/o fracción de resto de área construida diferente a la administración, en los cuales donde por cada treinta (30) cupos de estacionamiento, un (1) cupo deberá ser para minusválidos. Este incremento adicional se fundamentó en las características y la situación socioeconómica de la actividad residencial de la cual hacen parte

EL PROBLEMA

La reglamentación contenida en el Decreto 0977 de 2001 y las Circulares N° 4 de Noviembre 27 de 2002 y No 2 del 1 de abril de 2003, regularon los Estacionamientos en establecimientos institucionales 1 y 2, asistenciales y educativos localizados en zonas residenciales tipo A y B y Establecimientos Educativos Institucionales 1 y 2 en actividad residencial Tipo C, D y Mixta 2, respectivamente; pero las normas expedidas a través de los documentos aludidos, no solucionaron en su totalidad la problemática descrita y presentada en la Actividad Institucional, así mismo no se han llenado los vacíos existentes en el cuadro de Reglamentación Nro. 2. en lo referente a estacionamientos, lo que conduce a que los proyectos para construcción de establecimientos institucionales que se pretendan desarrollar en la ciudad, no sean idóneos frente a la función a prestar y que parqueaderos se subutilicen por la ocupación con otras actividades.

Con base en lo anterior, se pretende superar el vacío existente en la norma respecto de área de los estacionamientos para los establecimientos institucionales, los cuales se calcularan así:

Institucional asistencial: 1 por cada 20 M² de administración y 1 por cada 150M² del resto de área construida diferente a la de administración aplicables dentro de la Actividad Residencial Tipo C, D y Mixta 2.

Institucional administrativo: 1 por cada 50 M² o fracción de área construida y visitantes uno (1) por cada tres (3) oficinas o unidades privadas.

Institucional cultural: 1 por cada 100 M² o fracción de área construida, dentro de actividad residencial tipo A y B.

Uno (1) por cada 50 M² o fracción de área construida, dentro de actividad residencial tipo C, D y Mixta 2.

28/11/04
Core



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL CARTAGENA DE INDIAS D. T. Y C.

Institucional seguridad: 1 por cada 50 M2 o fracción de área construida dentro del área privada y para visitantes 1 por cada 3 cupos privados (grupo 1 y 2), 1 por cada 30 M2 o fracción de área construida dentro del área privada y para visitantes 1 por cada 3 cupos privados (grupo 3 y 4),

Institucional de culto: 1 por cada 100 M2 o fracción de área construida dentro del área privada y para visitantes 1 por cada 3 cupos, dentro de actividad residencial tipo A y B; 1 por cada 50 M2 de área construida dentro del área privada y para visitantes 1 por cada 3 cupos, dentro de actividad residencial tipo C, D y mixta 2.

Institucional recreativo: 1 por cada 200 M2 o fracción del lote y para visitantes 1 por cada 5 cupos privados.

Todo proyecto que desee aplicar esta aclaración y tenga requerimientos superiores a cuarenta (40) estacionamientos deberá previa la obtención de licencia de urbanismo o de construcción en cualquiera de sus modalidades, que el proyecto sea presentado a esta Secretaría, acompañado de un estudio de tráfico (suscrito por un profesional con título de especialista en la materia) que indique si su necesidad de parqueos se ajusta o no a las exigencias del P.O.T. y los instrumentos que lo desarrollan y complementan. La Secretaría de Planeación expedirá la respectiva constancia de aprobación del estudio solicitado, el cual debe ser solicitado por el Curador correspondiente antes de la expedición de la licencia.

b. ÁREA DE LA BOCANA DE MAREAS ESTABILIZADAS

EL PROBLEMA

El director General del Establecimiento Público ambiental, Dr. Edgar Mateus Hernández, luego de haber revisado, estudiado y analizado la cartografía que soporta el decreto 0977 de 2001, correspondiente al modelo de ocupación de territorio, clasificación del suelo y del uso del suelo, manifiesta que encontró errores evidentes y diferencias en la misma con relación a la delimitación de suelo urbano y las áreas de protección, específicamente en el área del Sector de cielo Mar donde se ubica la Bocana de Mareas Estabilizada, lo que no ocurre con la realidad, ya que los cuerpos de agua que se encuentran en el proyecto aparecen como suelo a pesar de que este área fue puesto al servicio como un canal antes de la vigencia del decreto que regula el Plan de Ordenamiento Territorial, así mismo en el plano aparecen unas zonas como si fueran cuerpos de agua y unos cuerpos de agua como si fueran suelos consolidados, presentándose una evidente contradicción entre los planos del POT.

Por lo expuesto, y a la jerarquización de normas que se contienen en la Ley 388 de 1997, le preocupa a la dirección del EPA, la situación jurídica de esta área, debido a que el área colindante y la misma Bocana aparece, entre otros aspectos, en los planos referidos como suelo consolidado.

19/14 *[Handwritten signature]*



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL CARTAGENA DE INDIAS D. T. Y C.

CONSIDERACIONES

El área del Sector de Cielo Mar donde se ubica la Bocana de Mareas Estabilizada se encuentra delimitada así:

Al norte: Centro poblado de la Boquilla, anillo vial de por medio.

Al este: Ciénaga de la Virgen.

Al oeste: Mar Caribe, anillo vial de por medio.

Al sur: Canal de intercambio y esclusas del Proyecto Bocana de Mareas Estabilizadas.

En efecto, revisada la cartografía que hace parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial de Cartagena y referida al área objeto de solicitud, se estableció que esta se encuentra indicada y delimitada gráficamente en los siguientes planos así:

1. En el plano del Modelo de Ocupación Territorial PFG 1A/5 como **SUELO URBANO**.
2. En el plano de Clasificación del Suelo PFG 5A/5 como **SUELO URBANO, SUELO RURAL Y SUELO DE PROTECCIÓN**.
3. En el plano Uso del Suelo PFU 5B / 5, como **SUELO URBANO- ACTIVIDAD RESIDENCIAL TIPO C -RC, SUELO RURAL Y SUELO DE PROTECCIÓN**.

INTERPRETACIÓN

En virtud de lo solicitado por el EPA esta Secretaría aclara que la zona que constituye la Bocana de Marea Estabilizada es un cuerpo de agua y que por lo mismo no es susceptible de ser rellenado ni de asignarle uso diferente al que naturalmente tienen. La virtud de ser cuerpo de agua no concuerda con los planos aludidos correspondientes al Plan de Ordenamiento Territorial de Cartagena de Indias y enunciados en párrafo antecedente.

En lo que se relaciona con la actividad, al área le corresponde la institucional 4 "destinado a la prestación de servicios públicos (acueducto, alcantarillado, energía, gas, saneamiento)" establecido en el Cuadro No. 2 de Reglamentación de la Actividad Institucional en suelo urbano y suelo de expansión.

En lo que respecta a los usos de los terrenos ubicados al norte de esa obra pública se le respeta el uso conforme lo indica y delimita el plano del modelo de ocupación del territorio identificado como PFG 1-5, al que se le aplica el uso de la actividad residencial tipo C-RC dadas las características que prevalecen en el área en proceso de desarrollo incompleto, como se indica en el plano de Uso del Suelo PFU 5B / 5. Con relación al **SUELO DE PROTECCIÓN**, se deberá solicitar a la autoridad ambiental un peritazgo y concepto ambiental para ser incorporado al Plan de Ordenamiento Territorial, de conformidad con el párrafo del Artículo 5° del Decreto 0977 del 20 de Noviembre de 2001.

10/14 *[Signature]*



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL CARTAGENA DE INDIAS D. T. Y C.

4. ACTIVIDAD COMERCIAL

a. ALTURA MÁXIMA PARA LA ACTIVIDAD COMERCIAL II

EL PROBLEMA

Los Curadores Urbanos del Distrito de Cartagena, en numerosas ocasiones en forma verbal y escrita han manifestado a esta Secretaría que la norma urbanística limita a dos (2) pisos la altura de las edificaciones destinadas a la actividad comercial tipo 2 y 3 cuya venta de bienes y servicios la determina el cuadro N° 3 de reglamentación de la actividad comercial en el suelo urbano y suelo de expansión, siendo los mas afectados las edificaciones destinadas a centros comerciales, edificio de oficinas, entidades bancarias y corporaciones, hoteles, apartahoteles, moteles, amoblados y similares, salas de cine, casinos y plazas de mercado.

Lo que riñe con la realidad pues en la actualidad existen edificios de oficinas en Bocagrande como el Centro Ejecutivo; en el Centro en la Matuna; los Ejecutivos, Santa Lucia, ejemplos que permiten concluir que el funcionamiento de estas actividades no genera impacto negativo sobre la actividad residencial, permiten desconcentrar el Centro Histórico a la vez que convierte nuevos sectores en polos de desarrollo y de renovación a las áreas que influyen.

En lo que se relaciona con las salas de cine, especialmente tipo Múltiplex, las cuales constituyen una actividad "ancla" de un Centro Comercial y preferentemente deben situarse en el segundo piso del mismo, sin embargo, por especificaciones técnicas no pueden hacerlo porque sobrepasaría la altura permitida de dos pisos.

Igual tratamiento reciben los establecimientos de apoyo a la actividad turística, los cuales se encuentran clasificados como comercio 2 (Hoteles y Apartahoteles) en el parágrafo 1 del artículo 256 del Decreto 0977 /2001, y a los que se les determina el cumplimiento de las normas específicas señaladas para las áreas de actividad comercial II.

CONSIDERACIONES

La limitante de la norma imposibilita que se construyan en Cartagena de Indias edificaciones destinadas al comercio 2 y 3 las cuales son importantes para el desarrollo optimo de las funciones urbanas.

INTERPRETACIÓN

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.

[Handwritten signature]
11/16/04



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL CARTAGENA DE INDIAS D. T. Y C.

b. SERVICIOS COMERCIALES DE APOYO EN SUELOS RURALES Y SUBURBANOS

EL PROBLEMA

No existen dentro de la reglamentación contenida en el Decreto 0977/01 normas jurídicas que permitan el desarrollo de actividades de apoyo y complementarias a la red vial nacional, las cuales son necesarias para el desarrollo óptimo de las funciones y operaciones del orden regional y Nacional que permitan fortalecer la visión del Modelo de ocupación del Territorio, en los que se relaciona con la intercomunicación, el intercambio comercial y las actividades turísticas.

CONSIDERACIONES

La Jefe de la División de Desarrollo Urbano, en informe previo considera que existen errores en el Cuadro Nro. 9 de Reglamentación de la Actividad Localizada en suelo rural, debido a que por ejemplo, se incluyeron actividades complementarias que son servicios, no se incluyeron usos restringidos ni prohibidos quedando incompleta la reglamentación. Adicionalmente no es claro el cuadro cuando establece como uso compatible Institucional 4- Jardines Cementerio. Por lo que, sugiere llenar el vacío existente en la norma.

Esta Secretaria comparte el concepto que deben permitirse actividades más funcionales y de mayor complementariedad para estas áreas del suelo rural y suburbano, en especial para los predios localizados sobre vías nacionales.

La decisión que se asumirá se fundamenta en que el desarrollo de la visión estratégica plasmada en el modelo de ocupación del territorio del P.O.T. de Cartagena de Indias, que impone tomar decisiones que dinamicen la economía, generen empleo, transformen y mejoren el entorno urbano.

INTERPRETACIÓN

Los predios con frente hacia los corredores viales nacionales (V1) dentro del suelo rural y suburbano de este Distrito podrán desarrollar algunas de las actividades establecidas para la actividad Comercial tipo 2 y 3 como Uso Restringido, consideradas actividades de servicios comerciales de apoyo, previo concepto de la Secretaria 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.

La reglamentación contenida en los cuadros de las actividades en suelo rural y suburbano, se adiciona y complementa así:

12/12/04
[Signature]



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL
CARTAGENA DE INDIAS D. T. Y C.

ACTIVIDAD EN SUELO RURAL SUBURBANO

Usos	Actividad Suburbana
Principal	Turístico, Residencial, Vivienda temporal
Compatible	Comercial 1 y 2- Industrial 1-Portuario 1- Agroindustrial
Complementario	Industrial 1 y 2
Restringido	Institucional 4: Jardines Cementerios, Comercial 3*
Prohibido	Comercial 4- Industrial 3-Portuario 2, 3 y 4

*Solamente se aplicara a predios con frente a Vías Nacionales V 1

ACTIVIDAD EN SUELO RURAL

Usos	Actividad Rural
Principal	Residencial vivienda unifamiliar
Compatible	Comercial 1 - Industrial 1-Institucional 4: Jardines cementerio.
Complementario	Institucional 1 y 2- Portuario 1
Restringido	Comercial 2*, 3* y 4, Institucional 3 y 4 (las demás actividades), Industrial 2.
Prohibido	Industrial 3-Portuario 2 y 3.

*Solamente se aplicara a predios con frente a Vías Nacionales V 1

En todo caso, cumplirán con los requerimientos establecidos dentro de cada una de las actividades comerciales de la cual forman parte.

5. ACTIVIDAD TURÍSTICA

a. APLICABILIDAD DE LOS ÍNDICES DE CONSTRUCCIÓN EN LA ACTIVIDAD TURÍSTICA.

EL PROBLEMA

El cuadro N° 5 REGLAMENTACION DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA BOCAGRANDE Y LA BOQUILLA, dispone que los índices de construcción en el segmento AREA DE CONSTRUCCIÓN será:

Lote 1: AML 960 mts ² - F: 24m. Área de construcción	2.4
Lote 2: AML 1.440 mts ² - F: 24m. Área de construcción	3.5
Lote 3: AML 3.000 mts ² - F: 50m. Área de construcción	2.0

13/4
[Handwritten signature]



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DISTRITAL CARTAGENA DE INDIAS D. T. Y C.

Lo que significa una falta de proporcionalidad del contenido jurídico, pues a los lotes con mayor tamaño se les concede un índice de construcción menor en relación con el predio más pequeño lo que evidencia una inexactitud.

En el Cuadro de reglamentación analizado, se observa un incremento progresivo en las áreas mínimas de lote sin correspondencia en la proporción de aprovechamiento en el índice de construcción, lo que es contradictorio, pues no hay coherencia técnica entre el área mínima de lote y el índice de construcción.

INTEPRETACION

Se aclara que a partir de la fecha el cuadro N° 5 de REGLAMENTACION DE LA ACTIVIDAD TURÍSTICA BOCAGRANDE Y LA BOQUILLA, en el punto sujeto a estudio y sobre los índices de construcción se aplicara así:

Lote 1: AML 960 mts ² - F: 24m	Área de construcción	2.4
Lote 2: AML 1440 mts ² - F: 24m	Área de construcción	3.5
Lote 3: AML 3000 mts ² - F: 50m	Área de construcción	4.0

Dejo de esta manera sentado el criterio de esta Secretaria de Planeación Distrital en los aspectos objeto de estudio.

De los Señores Curadores,

JUAN GREGORIO CORREA REYES
Secretario de Planeación.

Proyectaron: Olaff Puello C. Arquitecto Urbanista
Liliana M. Ordóñez O Abogada.

INDICES PARA TURISTICO



Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias D. T. y C.

Cartagena de Indias, 4 de octubre de 2004

57.570-04

Doctores
SKARLING LEON Y JULIO BUSTAMANTE C.
Curadores Urbanos
Ciudad

Ref: Aclaración Circular Nro. 2 de 2004 Punto 4. literal a.

Señores Curadores

De conformidad con su solicitud verbal de aclaración de la interpretación sobre la Altura máxima para la actividad comercial II este Despacho procede a hacerlo así:

"INTERPRETACIÓN"

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".

La frase "se homologan los indicadores para altura máxima" significa que se toma como referencia la reglamentación correspondiente a la altura máxima de la actividad comercial I, que preceptúa que regirán los mismos indicadores de altura que para las áreas residenciales de la cual forman parte.

De los señores Curadores, cordialmente,


ENRIQUE CHARTUNI G
Secretario de Planeación Distrital (E)

Proyectó: Olaff Puello O
Liliana Maria Ordoñez O


12-Oct-04



Alcaldía de Cartagena de Indias

D. T. y C.

Cartagena de Indias, 4 de octubre de 2004.
5.1.550-04

Doctores
SKARLING LEON Y JULIO BUSTAMANTE
Curadores Urbanos.
Ciudad.

REF: Aclaración Circular No. 2 de 2004 Punto 4. literal a.

Señores Curadores:

De conformidad con su solicitud verbal de aclaración de la interpretación sobre la Altura máxima para la actividad comercial II, este Despacho procede a hacerlo así:

"INTERPRETACIÓN

Con el objeto de dar solución al problema de limitación, dispuesto en el Cuadro No. 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."

La frase "se homologan los indicadores para altura máxima" significa que se toma como referencia la reglamentación correspondiente a la altura máxima de la actividad comercial I, que preceptúa que regirán los mismos indicadores de altura que para las áreas de actividad residencial de la cual forman parte, al igual que el índice de construcción requeridos para las mismas.

1- ACTIVIDADES EN GENERAL.

INTERPRETACION:

El inciso último del numeral 1º quedará así:

"El piso que destine a estacionamiento, hasta en un piso como máximo, instalaciones mecánicas, puntos fijos y equipamiento comunal privado se denomina no habitable y no se contabilizará como piso dentro de la altura permitida. Las áreas que se excluyen del índice de construcción se contabilizan para efectos de pago de impuestos.

De los señores Curadores, cordialmente,

ENRIQUE CHARTUNI G.
Secretaría de Planeación Distrital (E).

Proyectó: Olaff Puella
Liliana Ma. Ordóñez.