



Cartagena de Indias D. T. y C., Octubre de 2019

Señor

**RAFAEL MEZA PEREZ**

Presidente

**CONCEJO DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS. D.T Y C.**

Ciudad

**REFERENCIA: PROYECTO DE ACUERDO "POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA PARCIALMENTE LA NORMA QUE ESTABLECE LA ACTIVIDAD RESIDENCIAL TIPO D PARA EL BARRIO DE CASTILLOGRANDE"**

Honorables Concejales

En cumplimiento de la Ley 388 de 1977, se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial - POT, mediante Decreto No 0977 de 2001, que establece en el Sub - Capítulo II La Estructura del Uso del Suelo según Áreas de Actividades y en el Sub-Capítulo III las Normas Generales de las Áreas de Actividad Residencial

La vigencia establecida para el Decreto No 0977 de 2001 -POT, será igual al tiempo de la administración que lo adoptó y tres períodos más de administraciones distritales. El artículo 28 de la Ley 388 de 1977, modificado por el artículo 2 de la Ley 902 de 2004, y el Decreto Nacional 4002 de 2004, estableció el procedimiento de carácter técnico y jurídico para modificar o ajustar los contenidos del POT que dificultan o entorpecen la construcción de un modelo de ciudad.

El Plan de Ordenamiento Territorial - Decreto No 0977 de 2001 -señaló en el modelo de ciudad, la Actividad Residencial Tipo D para el barrio de Castillogrande y en el Cuadro No 1 definió la "Reglamentación de la actividad Residencial en el Suelo Urbano y Suelo de Expansión" señalando los usos: Compatible, Complementario, Restringido y Prohibido.

Los cambios de uso, que poco a poco se han generado en los distintos barrios de la Ciudad, se amparan en los usos compatibles, complementarios y restringidos, afectando así las condiciones del sitio y los inconvenientes para la aplicación de la norma. Como ejemplo de esta situación se señala el barrio de Castillogrande en donde hoy se realizan actividades comerciales tales como clínicas, veterinarias, salas de bellezas, oficina, consultorios médicos, restaurantes, etc., en garajes y/o viviendas unifamiliares, bifamiliares y en edificaciones multifamiliares, que además no cumplen con los requisitos exigidos para cada una de las actividades especialmente la relacionada con el número de estacionamientos según el área de servicios, respeto de antejardines y zonas verdes en general y el dimensionamiento de los avisos y tableros.



Nos encontramos con la oportunidad de efectuar los ajustes y contribuir al *Objetivo No 1 del POT* donde define "Que el Plan de Ordenamiento es el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal o Distrital, entendido como el conjunto de directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas que deben adoptar cada municipio para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo".

Para dar cumplimiento a lo anterior, se hace necesario aclarar la norma relacionada con el barrio de Castillogrande, a fin de permitir que los instrumentos de planeación, al igual que los control, respondan a las realidades territoriales, sociales, económicas, de movilidad, paisaje urbano y en últimas, facilite a la Administración Distrital asumir sus funciones y competencias establecidas en el artículo 65 de la Ley 99 de 1993 y a los ciudadanos o habitantes del territorio garantizar el valor de la propiedad y la buena convivencia.

Es por ello que, respetuosamente presentamos a su consideración el presente proyecto de acuerdo, soportado en la necesidad de proteger y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo.

## **MEMORIA JUSTIFICATIVA**

### **1. ASPECTOS GENERALES**

- **Localización**

El barrio de Castillogrande se localiza al norte del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias en el Departamento de Bolívar. Se asienta sobre una península adentrada a la Bahía de Cartagena, con frente norte hacia la isla de Tierrabomba y hacia el sur, con la bahía interior. Sus vecinos inmediatos son los barrios de Bocagrande y El Laguito.

- **Delimitación del barrio de Castillogrande**

El barrio de Castillogrande corresponde al área comprendida entre las carreras 6<sup>o</sup> y 15<sup>o</sup> y las calles 4a y 6<sup>o</sup>. Está conformado por veintiún (21) manzanas, tres (3) de ellas contienen uso Institucional. Cuenta con dos (2) parques y pequeñas zonas verdes y un paseo peatonal sobre borde marítimos de la bahía y el mar Caribe.

- **Plano del barrio**

Se anexa plano que señala los límites del barrio de Castillogrande y se señalan las áreas donde mayormente se localizan las actividades distintas a la residencial.



## 2. RESEÑA HISTÓRICA

El barrio de Castillogrande, junto a Bocagrande y el Laguito en principio era un territorio inestable habitado por pescadores que posteriormente se trasladan a la Isla de Tierrabomba. Posteriormente se constituyó en villa de descanso para los empleados de la compañía Andian Petroleum Company y como propietaria de los terrenos generó un proceso de planificación y construcción iniciado hace más de sesenta ( 60 ) años sobre enormes playones inundables, en parte por la marea.

Hacia el año de 1967, se inicia el proceso de pavimentación de sus calles y construcción del alcantarillado, obras que también se hicieron para el barrio de Bocagrande generando con ello un impulso al desarrollo del sector turístico. Hacia 1969 se inicia la construcción de la avenida Santander, vía de borde marítimo que permitió la conexión del aeropuerto con Bocagrande y de esta manera se consolidó la franja costera norte como zona residencial y turística definida así en el Plan de Desarrollo del Municipio de Cartagena vigente entre los años 1978-1990, posteriormente se ratificó en los Acuerdos No 044 de 1989, 05 de 1992, 023 Bis de 1996 y en el Decreto 0977 de 2001.

El barrio de Castillogrande nace como viviendas unifamiliares con amplios antejardines en áreas promedios de 2.200 M2. A partir del 2001, se inicia la construcción de torres de viviendas privada que superaron en costos el promedio del valor del metro cuadrado en el País. Hoy cuenta con una población aproximada de 30.000 habitantes entre ocupantes de viviendas multifamiliares y unifamiliares.

A nivel territorial, hace parte de uno de los 82 barrios que hacen parte de la Localidad Histórica y del Caribe Norte.



### **3. ASPECTOS LEGALES Y NORMATIVOS VIGENTES**

Cartagena de Indias, en cumplimiento de la Ley 388 de 1977, adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial, mediante Decreto 0977 del 20 de noviembre de 2001, establece en el Sub – Capitulo II La Estructura del Uso del Suelo Según Áreas de Actividades y en el Sub-Capitulo III las Normas Generales de las Áreas de Actividad Residencial, señalando para el barrio de Castillogrande la Actividad Residencial Tipo D y en el Cuadro No 1 “Reglamentación de la actividad Residencial en el Suelo Urbano y Suelo de Expansión” señala los Usos: “Compatible, Complementario, Restringido y Uso Prohibido” de la siguiente manera:

#### **Actividad Residencial Tipo D**

**Principal:** Residencial: vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

**Uso Compatible:** Comercio 1, Industria 1

**Uso Complementario:** Institucional 1 y 2, Portuario (solo embarcaderos)

**Uso restringido:** Comercio 2

**Uso Prohibido:** Comercio 3 y 4, Industrial 2 y3, Turístico, Portuario 2, 3, y 4, Institucional 3 y 4.

Ahora bien se hace necesario establecer todos los usos que se permiten dentro de los Uso Compatible, Complementario y Restringido así:

- **Comercio 1**

Se define como “aquel comercio constituidos por establecimientos dedicados al comercio detallista de artículos necesarios y compatibles con el uso principal ..”. Se establecen los siguientes tipos de establecimiento:

**Venta de bienes:** Tienda de barrio, salsamentaria, cigarrería, bizcochería, tienda de mascotas, venta de alimentos para animales, zapaterías, misceláneas, droguerías, perfumerías, papelerías, fotocopiadoras, librerías, fuente de soda, heladerías, floristería, modistería, boutique, laboratorio de fotografía, recepción de lavandería, oficinas profesionales, salón de belleza, taller de cerámicas, farmacia, cerrajería, video-tiendas.

**Venta de servicios:** Estudios profesionales y oficinas personales, anexo a vivienda, cerrajería, remontadora.

El uso Comercio 1 como uso principal a su vez establece unos usos compatibles, complementarios, restringidos permitiéndose así el uso residencial –turístico e industrial 2 entre otros.

- **Comercio 2**

Se define como “aquel constituidos por locales destinados al suministro de y que se agrupan en áreas especialmente determinadas” y requieren una zonificación específica destinada a este uso en el área residencial.

Se establecen los siguientes tipos de establecimiento:

**Venta de bienes:** Almacenes de ropa, textiles, electrodomésticos, muebles, discos, decoración, artículos de cuero, artículos eléctricos y electrónicos, ferretería, repuestos, joyería, relojerías, cafés, restaurantes, casas importadoras o



distribuidoras, tienda de iluminación, galería de arte, marquetería, antigüedades, porcelanas, y artesanía, instrumentos científicos, y musicales, fotografía, óptica, artículos deportivos, religiosos, comida rápida, asaderos, supermercados, almacén agrícola y veterinario, asaderos, supermercados, café internet, almacén concesionario de automóviles, centros comerciales, salas de juegos,

**Venta de servicios:** Edificios de oficinas para estacionamientos de vehículos, entidades bancarias, y corporaciones académicas, de enseñanza, hoteles aparta hoteles, residencias, salas de cine y casinos.

El uso Comercio 1 como uso principal a su vez establece unos usos compatibles, complementarios, restringidos permitiéndose así el uso Institucional 3 entre otros.

- **Industria 1**

Son los establecimientos de bajo impacto ambiental y urbanístico. Se pueden ubicar en espacios habilitados para tal efecto dentro de edificaciones comerciales o vivienda unifamiliar que no requiere entre otros condiciones especiales de infraestructura, abastecimiento con vehículos empleados. pequeños y máximo 3 empleados. Estos pueden ser Dulces caseros, repostería, cestería, cerámica, actividades de edición, encuadernación, talleres de modistería, orfebrería, tapicerías de muebles, ortopedia.

El Uso Industria 1 como uso principal, a su vez establece usos Compatibles, Complementarios y Restringidos permitiéndose así el uso Residencial-Turístico.

- **Institucional 1:** Se define como "establecimientos que prestan servicios de primera necesidad y cobertura local. Considerados de bajo impacto ambiental y urbanístico, no generan tráfico o congestión notoria, no generan ruidos o contaminación y no propician usos complementarios significativos: Se establecen los siguientes tipos de establecimiento:

Asistencial: Puesto de salud, dispensario, sala cunas, centros comunales.

Educativo: Guardería, jardín infantil, preescolar.

Seguridad: Puesto de policía, CAI, puesto militar.

Culto: Capillas, sala de culto.

Recreativo: Clubes campestres, parques y zonas verdes de cobertura local.

El uso institucional como uso principal a su vez establece usos compatibles, complementarios, restringidos permitiéndose así el uso residencial -turístico, el portuario 2.

- **Institucional 2:** Se define como "establecimientos públicos o privados de mediano impacto, de cobertura zonal compatible con el uso residencial." Se establecen los siguientes tipos de establecimiento:

Asistencial: Centro de salud, clínica, ancianato, hogar de paso.

Educativo: Colegio primaria - bachillerato, centro de educación tecnológico, seminario.

Administrativo: JAL, embajadas, consulado, notaria, curaduría, comisaría de familia, inspección de policía.

Cultural: Teatro, auditorio, museo, biblioteca.



Seguridad: Sub estación o estación militar, de policía, bomberos.

Culto: iglesia parroquial, sedes de culto, convento, sala de velación.

Recreativo: Centro deportivo y de espectáculos, club social, parque de diversiones, parques y zonas verdes de cobertura zonal.

El uso institucional 2 como uso principal a su vez establece unos usos compatibles, complementarios, restringidos permitiéndose así el uso residencial –turístico, el portuario 2, industrial 2, comercial 1 y 2.

La vigencia establecida para el POT es igual al tiempo de la administración que lo adoptó y tres periodos más de administraciones distritales. El artículo 28 de la Ley 388 de 1977, modificado por el artículo 2 de la Ley 902 de 2004, y el Decreto Nacional 4002 de 2004, estableció el procedimiento de carácter técnico y jurídico para modificar o ajustar los contenidos del POT que dificultan o entorpecen la construcción del modelo de ciudad y señala entre otras motivaciones, que pueden realizarse estas revisiones por “razones de excepcional **interés público**, o de fuerza mayor o caso fortuito”, que así lo justifiquen y estas pueden “emprenderse en cualquier momento a iniciativa del alcalde municipal o distrital, siempre y cuando se demuestren y soporten técnicamente los motivos que dan lugar a su modificación.

#### **4. ASPECTOS SOCIALES Y DE CONVIVENCIA**

La comunidad de Castillogrande junto a los barrios vecinos de Bocagrande y Laguito se encuentra organizada en Juntas de Acción Comunal (JAC). Como organizaciones sociales de elección por voto popular, y que hace parte de la estructura administrativa del Estado pertenece a la zona 1 de Cartagena de Indias denominada Localidad Histórica y del Caribe Norte.

En el marco de este espacio, la comunidad en diversas oportunidades ante funcionarios entre ellos el alcalde mayor y mediante divulgación en la prensa local, ha manifestado la situación de malestar relacionado con los problemas que los aquejan y los están llevando a una condición de alto deterioro, situación que no se compensa con el alto impuesto predial que recauda este sector de la ciudad.

Hoy los mayores problemas que los aquejan son los siguientes:

- Altas concentraciones de vehículos privados, cuyo recorrido obligado para comunicarse con el resto de la ciudad obliga al paso frente a la Base Naval en promedio 14.000 carros en una hora sumando los dos sentidos viales.
- Mayor demanda de vehículos de servicios públicos para transportar a una mayor población que labora en el sector de acuerdo a las necesidades de los nuevos usos.
- Mayor demanda de parqueaderos para los empleados y usuarios del comercio y las instituciones, generando alta movilidad peatonal, requerimiento de bahías de parqueo para el transporte público.



- Mayor demanda de una serie de servicios complementarios asociados a los nuevos usos generando una cadena de necesidades propias de áreas comerciales e institucionales que terminan por cambiar completamente la estructura del barrio.
- Modificación del paisaje urbano debido a la supresión de antejardines para pavimentarse y proveer áreas de estacionamiento improvisadas y ocupación de las vías.
- Afectación al Medio ambiente al ser ocupados inmuebles que fueron destinado a una actividad diferente para la cual fue diseñada arquitectónicamente y estructuralmente.
- Poca capacidad de evacuación de aguas pluviales.
- Inundaciones por crecimiento de mareas y nivel del mar que sobrepasa los límites del trazado urbano.
- Agrietamiento de vías por socavación de nivel freático y corrientes subterráneas.
- Insuficiencia del sistema de alcantarillado y con ello rebosamiento de manjoles y aguas negras con alta presencia en las calles.
- Recurrencia de la presentación de proyectos como marinas, nuevos salones de eventos y restaurantes por autoridades distintas a la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias, en atención a su condición de ciudad costera.
- Alquiler de apartamentos en edificios residenciales para uso de oficinas, es decir modificación del uso para el cual fue dada una licencia de construcción.
- Alquiler de viviendas frente a área de playa para uso dormitorio de personas relacionadas con el turismo sexual.
- Ruido y riñas por la presencia de actividades comerciales.
- No hay control al uso de suelo y se ampara en los usos complementarios sin la debida verificación de las autoridades competentes del cumplimiento de los requisitos para realizar dicha actividad.

Ejemplo también de estos procesos de pérdida de identidad urbana, mal manejo del paisaje y de su estructura ambiental se evidencian en barrios como Manga, Pie de la Popa, Crespo, cuyo uso principal se establece en el POT como vivienda.

## **5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES**

La necesidad de ajustar el uso del suelo del barrio Castillogrande, obedece a la voluntad de los vecinos, encabezada por la Junta de Acción Comunal de conservar las características de un sector de la ciudad que desde su fundación fue concebido para uso exclusivo de la actividad residencial y reclaman la pérdida de valor de la propiedad, la afectación del paisaje, la falta de seguridad, el mayor número de vehículos circulando por una infraestructura vial no adecuada sumada a la falta de estacionamientos

Esta propuesta también se soporta la necesidad de dar cumplimiento a las directrices establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial que luego de veinte años después de haber entrado en vigencia y luego de una mirada a la distribución actual de los usos del suelo en la Localidad



*Concejo Distrital de Cartagena de Indias D. T. y C.*  
*PROYECTO DE ACUERDO No. \_\_\_\_\_ DE 2019*

---

Histórica y del Caribe Norte, muestran un panorama preocupante debido al desplazamiento de la Actividad Residencial amenazada por la proliferación de actividades comerciales. En el barrio de Castillogrande el desplazamiento de la actividad residencial inicia desde la carrera 6<sup>o</sup> hacia el interior de la península amparados en la definición de los Uso Compatible, Uso Complementario y Uso Restringido.

Conservar de manera efectiva la actividad residencial del barrio de Castillogrande y controlar los impactos negativos requiere de una modificación relacionada con los Usos Compatible, Complementario y Restringido vinculados a la actividad Residencial Tipo D, respetando los usos comerciales e institucionales ya instalados siempre que estos cumplan con las normas urbanas y arquitectónicas que rigen a cada uno.

Atentamente,

**CARLOS BARRIOS GOMEZ**

Bancada Cambio Radical



## **ACUERDO**

### **“POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA PARCIALMENTE LA NORMA QUE ESTABLECE LA ACTIVIDAD RESIDENCIAL TIPO D PARA EL BARRIO DE CASTILLOGRANDE”**

#### **EI HONORABLE CONCEJO DISTRITAL DE CARTAGENA DE INDIAS,**

en uso de sus facultades legales, consagradas en el artículo 313 de la Constitución Política Nacional, 32 de la Ley 136 de 1994, y en especial, las que le confiere la Ley 388 de 1997, modificada por la Ley 902 de 2004 y el decreto reglamentario considerando que

De acuerdo con el artículo 33 de la Constitución Política de Colombia, numeral 7, corresponde a los Concejos Distritales y Municipales reglamentar los usos del suelo y, dentro de los límites que fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a la vivienda.

El uso residencial, catalogado como uso principal en el Plan de Ordenamiento Territorial –POT- vigente, para el barrio de Castillogrande, tal y como esta concebida, es insuficiente para detener el deterioro que se le ocasiona a la actividad residencial, generado por otras actividades que, sin el cumplimiento de los requisitos y ante la falta de control, afectan la convivencia en el territorio, el paisaje urbano, la pérdida de identidad y la generación de minusvalía a los propietarios.

La comunidad de Castillogrande en cabeza de la Junta de Acción Comunal y otras organizaciones sociales, han manifestado su preocupación y por ello han solicitado al Gobierno Distrital, a los honorables concejales y autoridades pertinentes ejercer las acciones necesarias para controlar esta situación.

## **ACUERDA**

**Artículo 1º.** Prohíbese en el barrio de Castillogrande, en las área comprendida entre las carreras 6ª y 15ª y las calles 4ª y 6ª inclusive, las actividades Compatible, Uso Complementario y Uso Restringido y solo se permite la Actividad Residencial Tipo D.

**PARAGRAFO No 1** Teniendo en cuenta que a la fecha se presentan inmuebles que han realizado modificaciones, se respetaran los usos comerciales e institucionales (clubes sociales, hospitales, clínicas), que están en pleno funcionamiento a la fecha de entrada del presente ajuste normativo y que se encuentren debidamente legalizados.

**PARAGRAFO No 2.** Aquellos inmuebles que a la fecha presentan actividad institucional y quieren modificar su uso, esta nueva actividad



*Concejo Distrital de Cartagena de Indias D. T. y C.*  
*PROYECTO DE ACUERDO No. \_\_\_\_\_ DE 2019*

---

será siempre la Institucional y aplica igual restricción de no permitir los usos Compatible, Complementario y Restringido.

**Artículo 2º.** Vigencia. El presente acuerdo se expide de conformidad con la normatividad constitucional y legal vigente y rige a partir de su sanción y publicación.