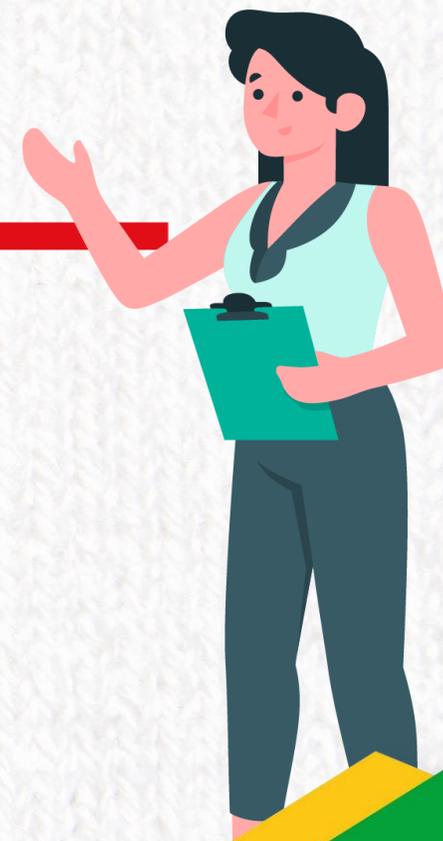


# ANÁLISIS TERRITORIALES

## PARA COMPLEMENTACIÓN DEL EXPEDIENTE DISTRITAL



División de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial

OCTUBRE 2024

# 4.

- USO COMERCIAL EN ZONAS O ÁREAS RESIDENCIALES.



En el punto anterior se aborda el análisis realizado por el equipo profesional de Diagnóstico y Formulación del PEMP Centro Histórico, del cual se puede evidenciar la omisión o extralimitación del POT vigente sobre el instrumento establecido por el Ministerio de Cultura, Resolución 043 de 1994. Según el concepto emitido en enero de 2022, solo un PEMP puede reemplazar la Resolución 043 de 1994, siendo el POT un instrumento de menor jerarquía, al establecer la última opción de segunda opción de uso, ocasionó un cambio de patrón de uso en el centro.

El Plan de Ordenamiento territorial vigente adoptó nueve (9) cuadros de reglamentación de usos, cuyo régimen define principal, complementario, restringido y prohibido. En cuadro 1, de la reglamentación de la actividad residencial en suelo urbano y suelo de expansión, se tiene como restringido el Comercial 2, para lo cual, se dio aplicación a la Circular No.2 de 2002, donde se define el concepto previo de impacto urbano. En el año 2022 se adoptó el lineamiento para la solicitud de conceptos previos, que incluye:

1. Certificado del uso del suelo requerido para el desarrollo del proyecto objeto de solicitud, identificando si la actividad propuesta se enmarca dentro de un uso restringido, teniendo en cuenta el Plan de Ordenamiento Territorial, Decreto 0977 de 2001.



2. Registro fotográfico y planimétrico del predio y su entorno, en el que se ubique la manzana y frentes de las manzanas colindantes, características y tipologías de las vías adyacentes, y análisis de flujo vehicular para el acceso al predio de acuerdo con la actividad descrita.
3. Memoria descriptiva detallada en la cual el particular debe describir y justificar la actividad a desarrollar, incluyendo aspectos como: aforo peatonal y/o vehicular, tipo de bienes o servicios que se ofertarán o prestarán, identificación de impactos y propuesta de mitigación de acuerdo al tipo de actividad (flujo vehicular, peatonal, salidas de emergencia, consumo de bebidas alcohólicas, ruido, olores, manejo de emisiones, impactos ambientales, entre otros), número de empleados, horario de funcionamiento.
4. Propuesta de intervención sobre planos de zonificación y esquemas básicos que aporte el usuario, los cuales señalen el proyecto propuesto o existente, indicando localización, área del lote o lotes, frente del predio, área a intervenir, área libre, parqueaderos, localización de áreas de cargue y descargue, Planos en escala 1:100, 1:50.
5. Factibilidad de infraestructura de servicios públicos para la actividad a desarrollar.
6. Los anteriores documentos deberán ser aportados en medio físico y digital y radicados ante la oficina de Correspondencia y Archivo de la Alcaldía Mayor de Cartagena ubicadas en la Plaza de la Aduana en el Centro Histórico, a efectos de realizar un análisis riguroso de las actividades que se pretenden desarrollar sobre los predios con uso restringido, y determinar así la viabilidad o no de lo requerido y propender así por la salvaguarda del orden urbanístico en el Distrito de Cartagena de Indias.

### **Enlace a la información listado de solicitudes registradas.**

<https://outlook.office.com/host/377c982d-9686-450e-9a7c-22aeaf1bc162/7211f19f-262a-42eb-a02e-289956491741>



De otra parte, el área de actividad mixta 2 se aplicaría como aparece en el texto normativo **3.5.2.6, del Documento técnico de Soporte que hace parte del POT Vigente:**

**Mixta 2.** Se aplica con el objeto de priorizar las actividades terciarias e institucionales entre las cuales se encuentran el turismo, el comercio y equipamientos distritales, compatibles con la vivienda, pero localizados en áreas especiales. Entre ellos se encuentra El Laguito y parte de los barrios de Bocagrande, Marbella, Cabrero y Manga. Así mismo los predios sobre las vías arteriales y algunas colectoras que definen bordes de las zonas residenciales.

No obstante, desde la administración anterior, año 2021, por determinación del profesional especializado que se encontraba a cargo de esta división, se indicó que este uso estaría “No disponible” en la plataforma MIDAS. Esta determinación, que carece de análisis o consenso con las otras áreas y profesionales, fue discutida con el secretario para realizar un ejercicio de análisis geoespacial y determinar que predios, en cumplimiento de los requisitos y localizados en “áreas especiales” deberían aparecer nuevamente en disponibilidad en la plataforma.

