



https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=HSRdsqJyM%2B%2FCrF%2B%5tjndCkGKMjm4akPYhDWHLCnTYI%3D

Cartagena de Indias D. T y C., viernes, 30 de agosto de 2024



Alcaldía Mayor de
Cartagena de Indias

Oficio AMC-OFI-0114932-2024

Señor
RODOLFO GONZALEZ CORTES
Email: juniorgonzales0912@gmail.com
Cel. 304 341 1497
Cartagena de Indias

Asunto: Respuesta a su solicitud identificada con radicado EXT-AMC-24-0107399

Cordial saludo,

Por medio de la presente y de la manera más respetuosa, acude ante usted el suscrito Secretario de Planeación Distrital, con el objeto de atender su solicitud de la referencia, mediante la cual requiere lo siguiente:

De la manera más atenta, me permito solicitar concepto de Impacto Urbano, acatando las consideraciones en respuesta dada por su despacho en el certificado de Uso de Suelo con código de oficio **AMC-OFI-0092795-2023**, sobre el predio con Referencia catastral No. 010101650020000, ubicado en el Barrio Manga C 25 19 26, que se encuentra determinado con uso **RESIDENCIAL TIPO D**, referenciado en la plataforma MIDAS, y para desarrollar la actividad **COMERCIAL 2 - EXPENDIO A LA MESA DE COMIDAS PREPARADAS (RESTAURANTE)**, la cual se encuentra restringida se requiere un estudio especial de acuerdo a lo establecido en las normas que regula el Decreto 0977 de Noviembre 20 de 2001 POT donde el uso restringido está supeditado a la Circular No. 2 del 17 de Junio de 20002, en su numeral 4 (..)” .

En ese sentido, de conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Cartagena de Indias adoptado mediante el Decreto 0977 de 2001 y los instrumentos que lo desarrollan, procedemos a emitir concepto previo para el predio con Referencia Catastral No. 010101650020000 ubicado en el barrio MANGA; con uso de suelo principal RESIDENCIAL TIPO D -RD; en el cual se encuentra RESTRINGIDA la actividad COMERCIO 2 - EXPENDIO A LA MESA DE COMIDAS PREPARADAS asociado a RESTAURANTE, que se pretende desarrollar en el predio objeto de estudio.

CONCEPTO PREVIO PARA USO RESTRINGIDO EN SUELO URBANO

1. INFORMACION DE LA SOLICITUD					
Radicado:	EXT-AMC-24-0107399	Fecha RAD:	16/08/2024	Fecha Expedición:	16/082024
Solicitante:	RODOLFO GONZALEZ CORTES			Identificación:	1143397840
Correo:	Juniorgonzales0912@gmail.com			Celular:	304 3411497

2. NORMA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL VIGENTE	
Decreto 0977, 20 de noviembre 2001, " POR MEDIO DE LA CUAL ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO TURÍSTICO Y CULTURAL DE CARTAGENA DE INDIAS" , y los instrumentos que lo desarrollan y/o complementan.	

3. INFORMACION DEL PREDIO 1			
Referencia Catastral:	010101650020000	M. Inmobiliaria	060-0015388
Dirección del Predio:	C 25 19 26		
Tipo de Suelo:	Urbano	Ficha Aplicable:	Técnica Cuadro 1. REGLAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD RESIDENCIAL EN SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSION
Uso de Suelo:	Residencial Tipo D -RD-		
Actividad objeto de evaluación:	COMERCIO 2 - EXPENDIO A LA MESA DE COMIDAS PREPARADAS asociado a RESTAURANTE		
Tratamiento:	Conservación Arquitectónica		

4. RIESGOS DEL PREDIO	
Naturales:	Sin información

5. INFORMACION GRÁFICA	
PLANO CLASIFICACIÓN DEL SUELO	PLANO USO DE SUELO
De conformidad con el Plano PFG 5B/5 del POT, el predio con Referencia Catastral No. 010101650020000;	De conformidad con el Plano PFU 5A/5 del POT el predio con Referencia Catastral No.



https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=HSRdsqJyM%2B%2FCrF%2B5tjndCkGKMjm4akPyhDWHLCnTY1%3D

se encuentran en suelo urbano del Distrito de Cartagena.

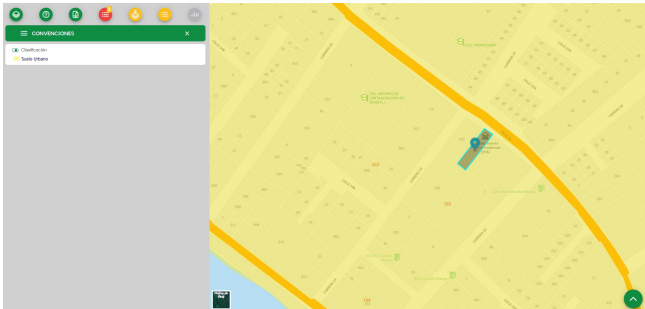


Imagen 1. Clasificación de suelo PFG 5B/5.
Fuente: Mapa Interactivo Digital de Asuntos del suelo (MIDAS).
<https://midas.cartagena.gov.co/>.

010101650020000; tienen uso principal Residencial Tipo D -RD-.

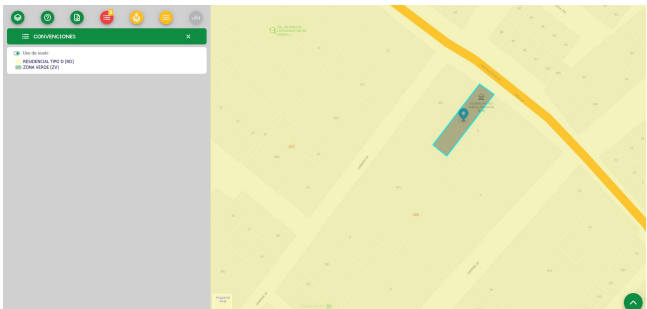


Imagen 2. Plano Uso de Suelo PFU 5A/5.
Fuente: Mapa Interactivo Digital de Asuntos del suelo (MIDAS).
<https://midas.cartagena.gov.co/>.

6. CUADRO NO. 1 REGLAMENTACIÓN DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL EN SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSIÓN -RESIDENCIAL TIPO D RD.

Uso Principal	Residencial, Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar
Uso compatible	Comercio 1 – Industrial 1
Uso Complementario	Institucional 1 y 2 - Portuario 1 (solo embarcaderos)
Uso Restringido	Comercio 2
Uso Prohibido	Comercio 3 y 4 – Industrial 2 y 3 – Turístico – Portuario 2, 3 y 4 – Institucional 3 y 4

CUADRO No. 1 REGLAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD RESIDENCIAL EN SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSION

Hoja 1 de 1

	RESIDENCIAL TIPO A RA	RESIDENCIAL TIPO B RB	RESIDENCIAL TIPO C RC	RESIDENCIAL TIPO D RD
UNIDAD BÁSICA	30 M2	40 m2	60 m2	60 m2
2 ALCOBAS	40 M2	50 m2	80 m2	80 m2
3 ALCOBAS	50 M2	70 m2	100 m2	100 m2
USOS				
PRINCIPAL	Residencial	Residencial	Residencial	Residencial
	Vivienda unifamiliar y bifamiliar	Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar	Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar	Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar
COMPATIBLE	Comercio 1 - Industrial 1	Comercio 1 - Industrial 1	Comercio 1 - Industrial 1	Comercio 1 - Industrial 1
COMPLEMENTARIO	Institucional 1 y 2 - Portuario 1	Institucional 1 y 2 - Portuario 1	Institucional 1 y 2 - Portuario 1 (Solo embarcaderos)	Institucional 1 y 2 - Portuario 1 (Solo embarcaderos)
RESTRINGIDO	Comercio 2	Comercio 2	Comercio 2	Comercio 2
PROHIBIDO	Comercio 3 y 4 – Industrial 2 y 3 – Turístico – Portuario 2, 3 y 4 – Institucional 3 y 4	Comercio 3 y 4 – Industrial 2 y 3 – Turístico – Portuario 2, 3 y 4 – Institucional 3 y 4	Comercio 3 y 4 – Industrial 2 y 3 – Turístico – Portuario 2, 3 y 4 – Institucional 3 y 4	Comercio 3 y 4 – Industrial 2 y 3 – Turístico – Portuario 2, 3 y 4 – Institucional 3 y 4
AREA LIBRE				
UNIFAMILIAR 1 piso	De acuerdo con los aislamientos	De acuerdo con los aislamientos	1 m2 libre por c/0.80 m2 de A. Const.	1 m2 libre por c/0.80 m2 de A. Const.
UNIFAMILIAR 2 pisos	1 m2 libre x c/0.80 m2 de A. Const.	1 m2 libre x c/0.80 m2 de A. Const.	1 m2 libre por c/0.80 m2 de A. Const.	1 m2 libre por c/0.80 m2 de A. Const.
BIFAMILIAR	1 m2 libre x c/0.80 m2 de A. Const.	1 m2 libre x c/0.80 m2 de A. Const.	1 m2 libre por c/0.80 m2 de A. Const.	1 m2 libre por c/0.80 m2 de A. Const.
MULTIFAMILIAR	1 m2 libre x c/0.80 m2 de A. Const.	1 m2 libre x c/0.80 m2 de A. Const.	1 m2 libre por c/0.80 m2 de A. Const.	1 m2 libre por c/0.80 m2 de A. Const.
AREA Y FRENTE MINIMOS	Área Mínima de Lote (AML) - Frente Mínimo de Lote (F)			
UNIFAMILIAR 1 piso	AML: 120 m2 – F: 8 m	AML: 200 M2 – F: 8 m	AML: 250 M2 – F: 10 M	AML: 360 M2 – F: 12 M
UNIFAMILIAR 2 pisos	AML: 90 m2 – F: 6 m	AML: 160 M2 – F: 8 M	AML: 200 M2 – F: 8 M	AML: 200 M2 – F: 10 M
BIFAMILIAR	AML: 200 M2 – F: 10 M	AML: 250 M2 – F: 10M	AML: 300 M2 – F: 10 M	AML: 300 M2 – F: 12 M
MULTIFAMILIAR		AML: 480 M2 – F: 16 M	AML: 600 M2 – F: 20 M	AML: 750 M2 – F: 25 M
ALTURA MÁXIMA	2 pisos	4 PISOS	Según área libre e índice de const.	Según área libre e índice de const.
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN				
UNIFAMILIAR 1 piso	0.6	0.6	0.6	0.6
UNIFAMILIAR 2 pisos	1.0	1	1	1
BIFAMILIAR	1.1	1.1	1.2	1.2
MULTIFAMILIAR		1.2	2.4	2.4
 AISLAMIENOS				
ANTEJARDIN	3 m	Unifam. 3 m sobre vías secund., 5 m sobre vías ppales. Bifamiliar 3 m sobre vías secund., 5 m sobre vías ppales. Multifamiliar 5 m	Unifam. 7 m sobre vías secund., 9 m sobre vías ppales. Bifamiliar 7 m sobre vías secund., 9 m sobre vías ppales. Multifamiliar 9 m	Unifam. 7 m sobre vías secund., 9 m sobre vías ppales. Bifamiliar 7 m sobre vías secund., 9 m sobre vías ppales. Multifamiliar 9 m
POSTERIOR	3 m	Unifamiliar 4 m Bifamiliar 4 m Multifamiliar 5 m	Unifamiliar 7 m Bifamiliar 7 m Multifamiliar 7 m	Unifamiliar 7 m Bifamiliar 7 m Multifamiliar 7 m
PATIO INTERIOR MÍNIMO VOLADIZO	3 m x 3 m 1.20 m (2do. Piso)	3 m x 3 m Bifamiliar 1.20 m (2do. Piso) Multifamiliar 2.50 m (2do piso)	3 m x 3 m Bifamiliar 2.50 m máximo Multifam. 1.2 m antej. y 0.80 m post. Multifamiliar 3.5 m desde 2do piso.	3 m x 3 m Bifamiliar 2.50 m máximo Multifam. 1.2 m antej. y 0.80 m post. Multifamiliar 3.5 m desde 2do piso.
LATERALES				
ESTACIONAMIENTOS	1 por cada 10 viviendas	Unifam. 1 x c/100 m2 de A. Cons. Bifam. 1 x c/100 m2 de A. Cons. Multifam. 1 x c/70 m2 de A. Cons. Y visitantes 1 x c/210 m2 de A. Cons.	Unifam. 1 x c/100 m2 de A. Cons. Bifam. 1 x c/100 m2 de A. Cons. Multifam. 1 x c/100 m2 de A. Cons. Y visitantes 1 x c/400 m2 de A. Cons.	Unifam. 1 x c/100 m2 de A. Cons. Bifam. 1 x c/100 m2 de A. Cons. Multifam. 1 x c/100 m2 de A. Cons. Y visitantes 1 x c/400 m2 de A. Cons.
NIVEL DE PISO	Lotes sin inclinación 0.30 mts de la rasante en el eje de la vía.	Lotes sin inclinación 0.30 m de la rasante en el eje de la vía.	Lotes sin inclinación 0.30 mts de la rasante en el eje de la vía.	Lotes sin inclinación 0.30 mts de la rasante en el eje de la vía.

DECRETO No. 0977 de 2001
"Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias"

Fuente: Decreto No. 0977 de 2001

“ Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias” .

7. DEFINICIONES

Con el fin de propender a un mejor entendimiento de los conceptos establecidos en la norma urbanística y en concordancia con el principio normativo de simplicidad contenido en el artículo N° 100 de la Ley 388 de 1997, se adoptan las siguientes definiciones:

Uso Restringido	<i>USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO: Uso que presenta algún grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental que se puede controlar de acuerdo con las condiciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes. (Decreto 1077 del 2015, Artículo 2.2.1.1 Definiciones)</i> <i>USO RESTRINGIDO. Se refiere a los usos que, si bien pueden ser compatibles con el uso principal, en caso de presentarse será enmarcado dentro de limitaciones precisas. (Decreto 0977 de 2001 – Componente Urbano, Numeral 3.5.3)</i> <i>“ USO RESTRINGIDO: Es el uso supeditado al tratamiento al cual se somete el área o zonas dadas sus características. Requiere establecer la valoración de la actividad que pretende desarrollarse frente al área donde se establece como tal. De tal manera que es posible encontrar que dentro de una zona determinada por un tratamiento existan</i>
------------------------	--



https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=HSRdsqJyM%2B%2FCrF%2B%5tjndCkGKMjm4akPYhDWHLChTYI%3D



algunas actividades catalogadas dentro de un uso, y estén excluidas otras actividades del mismo uso. El uso restringido requiere entonces un desarrollo especial dentro de cada uno de los tratamientos y para cada una de las zonas, y hasta tanto no se expida el documento que lo contenga, se requerirá concepto previo de la Secretaría de Planeación Distrital.” . (Circular No. 2 del 17 de junio del 2002)

8. REVISIÓN DE LA SOLICITUD		
ITEM	DESCRIPCIÓN	CONSIDERACIÓN
1	Revisión y análisis de uso de suelo requerido para el desarrollo del proyecto objeto de solicitud, e identificar que la actividad propuesta se enmarca en un uso restringido, teniendo en cuenta el Plan de Ordenamiento Territorial, Decreto 0977 de 2001, los cuadros anexos de reglamentación de las actividades y demás instrumento que lo desarrollen y/o complementen, verificando el cumplimiento de los requisitos exigidos para el desarrollo de cada uso.	El uso de suelo del predio objeto de estudio es Residencia Tipo D RD ; La actividad EXPENDIO A LA MESA DE COMIDAS PREPARADAS asociado a RESTAURANTE que se pretende desarrollar está clasificada como COMERCIO 2 de USO RESTRINGIDO acorde al Decreto 0977 del 2001.
2	Análisis del sistema de movilidad que afecta el predio objeto de estudio.	MANZANA CATASTRAL: 0165 SISTEMA DE MOVILIDAD: ? Predio con Referencia Catastral 010101650020000: da con frente hacia la calle 25, clasificada en el Plano de Sistema Vial General PFU 3A/5, como vía V4, que conforme con el artículo 66 del Decreto 0977 del 2001, lo define como: Son las vías que dan acceso a los barrios y sirven de distribuidoras dentro de estos. Hacen parte de este Sistema: Vías Locales Generales, V4. Se ubican indistintamente en el conjunto del territorio. Vías Locales de Eje Ambiental, V4E. Se localizan colindando con un cuerpo de agua o un canal.
3	Revisión y valoración de la memoria descriptiva presentada por el solicitante.	Descripción de los predios: El predio con referencia catastral No. 010101650020000, se encuentra localizado en Cartagena de Indias en el barrio Manga, C 25 19 26, con un área aproximada de 421 m2. Es un lote medianero que da con frente hacia la calle 25. El solicitante afirma que el predio cuenta con un frente de 10 m. Para el desarrollo de la actividad, el solicitante describe las áreas que conforman el expendio a la mesa de comidas preparadas asociada a Restaurante e indica que cuenta con: entrada y recepción, sala principal del comedor, barra y área de espera, cocina, baños, almacén y área del personal, parqueaderos (inicia que en el sitio dispone de cinco (5) parqueadero y que en las horas pico dispone de un predio para parqueo a 180m de distancia del predio objeto de estudio). Descripción del entorno más próximo: el solicitante afirma que en el área de influencia se desarrollan las siguientes actividades, comercial tipo 1 representa en un 20% y comercial 2 un 40%, institucional 2 un 2% y residencial Tipo D un 38%. Descripción y justificación de la actividad a desarrollar: el solicitante expresa la necesidad de un restaurante en el barrio manga y expone las siguientes razones/beneficios: satisface la demanda gastronómica, el desarrollo de la actividad genera un punto de encuentro, estimula la economía local, promociona la cultura local, mejora la seguridad y actividad de la zona, tiene acceso a servicios de calidad, fomenta los estilos de vida saludable, entre otros.



https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=HSRdsqJyM%2B%2FCrF%2B%5tjndCkGKMjm4akPYhDWHLChTYI%3D



		Factibilidad de servicios públicos: en cuanto a este aspecto, el solicitante anexa los recibos de servicios públicos domiciliarios como; agua, energía y gas.
--	--	---

9. CONCLUSIONES																														
Para el desarrollo del USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO SOLICITADO, teniendo en cuenta el grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental establecida, <u>este se puede controlar de conformidad con las condiciones y limitaciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes, de conformidad con las siguientes conclusiones:</u>																														
Generales	El predio cuenta con todos los servicios públicos. Se reitera que el cuadro que permite desarrollar y controlar la actividad EXPENDIO A LA MESA DE COMIDAS PREPARADAS relacionado con RESTAURANTE, es el CUADRO No. 3 REGLAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL EN SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSIÓN.																													
Específicas	Específicamente, la columna de COMERCIO 2 del cuadro reglamentario precitado en las conclusiones generales, dota de la siguiente norma para desarrollar y controlar la actividad Comercio 2:																													
	<table><tr><th colspan="2">COMERCIAL 2</th></tr><tr><td>Clasificación del establecimiento</td><td>Es aquel constituido por locales destinados al suministro de servicios y artículos para el uso principal de la zona y que se agrupan en áreas especialmente determinadas. Establecimientos de bajo impacto ambiental y urbanístico. Su uso restringido en las áreas residenciales cumple con las siguientes características: ? Están destinados a la venta al detal de bienes y servicios que suplen demandas especializadas generadas en la comunidad de una zona urbana, en horario diurno. ? Requieren zonas especializadas para el descargue y para el estacionamiento de vehículos de empleados. ? Ofrecen bienes y servicios cuyo intercambio puede realizarse pausadamente y en espacios suficientes de estacionamiento para vehículos de visitantes. ? Requieren infraestructura de servicios diferente a las previstas para las zonas residenciales. ? Requieren una zonificación específica destinada a este uso en el área residencial. CARACTERÍSTICAS: Venta de bienes o servicios especializados, al detal; Horario diurno y/o nocturno; Requiere locales especiales, vitrinas; Requiere zona de descargue y parqueos empleados; Se localizan sobre vías arterias; Intercambio comercial pausado</td></tr><tr><td>Venta de bienes</td><td>Almacenes de ropas, textiles, electrodomésticos, muebles, discos, decoración, artículos de cuero, artículos eléctricos y electrónicos, ferretería, repuestos, joyerías, relojerías, cafés, restaurantes, casas importadoras o distribuidoras, tienda de iluminación, galería de arte, marquetería, antigüedades, porcelanas y artesanías, instrumentos científicos y musicales, fotografía, ópticas, artículos deportivos, religiosos, comidas rápidas, asaderos, supermercados, almacén agrícola y veterinario, café internet, almacenes concesionarios de automóviles, centros comerciales, salas de juego (tragamonedas).</td></tr><tr><td>Venta de servicios</td><td>Edificio de oficinas, para estacionamiento de vehículos, entidades bancarias y corporaciones, academias de enseñanza, hoteles, apartahoteles, residencias, salas de cine, casinos.</td></tr><tr><td>Requisitos y características</td><td>REQUISITOS: Predio a predio 1 o más locales con baño c/u. Uno o dos pisos sin uso residencial. CARACTERÍSTICAS: Venta de bienes o servicios especializados, al detal; Horario diurno y/o nocturno; Requiere locales especiales, vitrinas; Requiere zona de descargue y parqueos empleados; Se localizan sobre vías arterias; Intercambio comercial pausado.</td></tr><tr><td>Área libre 1 piso</td><td>1 m2 área libre x c/4m2 de área construida</td></tr><tr><td>Área libre 2 pisos</td><td>1 m2 área libre x c/4m2 de área construida</td></tr><tr><td>Área y frente mínimos</td><td>Área mínima Lote 250 m2 Frente mínimo 10 m.</td></tr><tr><td>Altura máxima</td><td>No podrá ser mayor a 2 pisos</td></tr><tr><td>Índice de construcción</td><td>1.0</td></tr><tr><td>Aislamiento</td><td>Regirán los mismos indicadores que para las áreas residenciales de la cual forman parte.</td></tr><tr><td>Estacionamientos</td><td>1 estacionamiento por cada 50m2 de local comercial u oficina 1 estacionamiento por cada 5 unidades o fracción superior a 3 unidades, para visitantes</td></tr><tr><td>Nivel de piso</td><td>Lotes sin inclinación 0.30 mts de la rasante en el eje de la vía.</td></tr><tr><td>Área mínima del establecimiento</td><td>15 m2 dentro de los cuales quedará incluido por lo menos un baño con sanitario y lavamanos.</td></tr></table>		COMERCIAL 2		Clasificación del establecimiento	Es aquel constituido por locales destinados al suministro de servicios y artículos para el uso principal de la zona y que se agrupan en áreas especialmente determinadas. Establecimientos de bajo impacto ambiental y urbanístico. Su uso restringido en las áreas residenciales cumple con las siguientes características: ? Están destinados a la venta al detal de bienes y servicios que suplen demandas especializadas generadas en la comunidad de una zona urbana, en horario diurno. ? Requieren zonas especializadas para el descargue y para el estacionamiento de vehículos de empleados. ? Ofrecen bienes y servicios cuyo intercambio puede realizarse pausadamente y en espacios suficientes de estacionamiento para vehículos de visitantes. ? Requieren infraestructura de servicios diferente a las previstas para las zonas residenciales. ? Requieren una zonificación específica destinada a este uso en el área residencial. CARACTERÍSTICAS: Venta de bienes o servicios especializados, al detal; Horario diurno y/o nocturno; Requiere locales especiales, vitrinas; Requiere zona de descargue y parqueos empleados; Se localizan sobre vías arterias; Intercambio comercial pausado	Venta de bienes	Almacenes de ropas, textiles, electrodomésticos, muebles, discos, decoración, artículos de cuero, artículos eléctricos y electrónicos, ferretería, repuestos, joyerías, relojerías, cafés, restaurantes, casas importadoras o distribuidoras, tienda de iluminación, galería de arte, marquetería, antigüedades, porcelanas y artesanías, instrumentos científicos y musicales, fotografía, ópticas, artículos deportivos, religiosos, comidas rápidas, asaderos, supermercados, almacén agrícola y veterinario, café internet, almacenes concesionarios de automóviles, centros comerciales, salas de juego (tragamonedas).	Venta de servicios	Edificio de oficinas, para estacionamiento de vehículos, entidades bancarias y corporaciones, academias de enseñanza, hoteles, apartahoteles, residencias, salas de cine, casinos.	Requisitos y características	REQUISITOS: Predio a predio 1 o más locales con baño c/u. Uno o dos pisos sin uso residencial. CARACTERÍSTICAS: Venta de bienes o servicios especializados, al detal; Horario diurno y/o nocturno; Requiere locales especiales, vitrinas; Requiere zona de descargue y parqueos empleados; Se localizan sobre vías arterias; Intercambio comercial pausado.	Área libre 1 piso	1 m2 área libre x c/4m2 de área construida	Área libre 2 pisos	1 m2 área libre x c/4m2 de área construida	Área y frente mínimos	Área mínima Lote 250 m2 Frente mínimo 10 m.	Altura máxima	No podrá ser mayor a 2 pisos	Índice de construcción	1.0	Aislamiento	Regirán los mismos indicadores que para las áreas residenciales de la cual forman parte.	Estacionamientos	1 estacionamiento por cada 50m2 de local comercial u oficina 1 estacionamiento por cada 5 unidades o fracción superior a 3 unidades, para visitantes	Nivel de piso	Lotes sin inclinación 0.30 mts de la rasante en el eje de la vía.	Área mínima del establecimiento	15 m2 dentro de los cuales quedará incluido por lo menos un baño con sanitario y lavamanos.
	COMERCIAL 2																													
	Clasificación del establecimiento	Es aquel constituido por locales destinados al suministro de servicios y artículos para el uso principal de la zona y que se agrupan en áreas especialmente determinadas. Establecimientos de bajo impacto ambiental y urbanístico. Su uso restringido en las áreas residenciales cumple con las siguientes características: ? Están destinados a la venta al detal de bienes y servicios que suplen demandas especializadas generadas en la comunidad de una zona urbana, en horario diurno. ? Requieren zonas especializadas para el descargue y para el estacionamiento de vehículos de empleados. ? Ofrecen bienes y servicios cuyo intercambio puede realizarse pausadamente y en espacios suficientes de estacionamiento para vehículos de visitantes. ? Requieren infraestructura de servicios diferente a las previstas para las zonas residenciales. ? Requieren una zonificación específica destinada a este uso en el área residencial. CARACTERÍSTICAS: Venta de bienes o servicios especializados, al detal; Horario diurno y/o nocturno; Requiere locales especiales, vitrinas; Requiere zona de descargue y parqueos empleados; Se localizan sobre vías arterias; Intercambio comercial pausado																												
	Venta de bienes	Almacenes de ropas, textiles, electrodomésticos, muebles, discos, decoración, artículos de cuero, artículos eléctricos y electrónicos, ferretería, repuestos, joyerías, relojerías, cafés, restaurantes, casas importadoras o distribuidoras, tienda de iluminación, galería de arte, marquetería, antigüedades, porcelanas y artesanías, instrumentos científicos y musicales, fotografía, ópticas, artículos deportivos, religiosos, comidas rápidas, asaderos, supermercados, almacén agrícola y veterinario, café internet, almacenes concesionarios de automóviles, centros comerciales, salas de juego (tragamonedas).																												
	Venta de servicios	Edificio de oficinas, para estacionamiento de vehículos, entidades bancarias y corporaciones, academias de enseñanza, hoteles, apartahoteles, residencias, salas de cine, casinos.																												
	Requisitos y características	REQUISITOS: Predio a predio 1 o más locales con baño c/u. Uno o dos pisos sin uso residencial. CARACTERÍSTICAS: Venta de bienes o servicios especializados, al detal; Horario diurno y/o nocturno; Requiere locales especiales, vitrinas; Requiere zona de descargue y parqueos empleados; Se localizan sobre vías arterias; Intercambio comercial pausado.																												
	Área libre 1 piso	1 m2 área libre x c/4m2 de área construida																												
	Área libre 2 pisos	1 m2 área libre x c/4m2 de área construida																												
	Área y frente mínimos	Área mínima Lote 250 m2 Frente mínimo 10 m.																												
	Altura máxima	No podrá ser mayor a 2 pisos																												
	Índice de construcción	1.0																												
	Aislamiento	Regirán los mismos indicadores que para las áreas residenciales de la cual forman parte.																												
	Estacionamientos	1 estacionamiento por cada 50m2 de local comercial u oficina 1 estacionamiento por cada 5 unidades o fracción superior a 3 unidades, para visitantes																												
	Nivel de piso	Lotes sin inclinación 0.30 mts de la rasante en el eje de la vía.																												
Área mínima del establecimiento	15 m2 dentro de los cuales quedará incluido por lo menos un baño con sanitario y lavamanos.																													
Fuente: Decreto No. 0977 de 2001																														
“ Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias” .																														
En todo caso, el uso COMERCIAL 2, de conformidad con el componente urbano del Plan de Ordenamiento Territorial, es de Uso restringido en las áreas de Uso Residencial Tipo D RD, por lo que su habilitación previa y/o funcionamiento debe cumplir con los siguientes requisitos y características:																														
? Están destinados a la venta al detal de bienes y servicios que suplen demandas especializadas generadas en la comunidad de una zona																														



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=HSRdsqJyM%2B%2FCrF%2B%5tjndCkGKMjm4akPYhDWHLCnTYI%3D>

	urbana, en horario diurno. ? Requieren zonas especializadas para el descargue y para el estacionamiento de vehículos de empleados. ? Ofrecen bienes y servicios cuyo intercambio puede realizarse pausadamente y en espacios suficientes de estacionamiento para vehículos de visitantes. ? Requieren infraestructura de servicios diferente a las previstas para las zonas residenciales. ? Requieren una zonificación específica destinada a este uso en el área residencial. REQUISITOS: Predio a predio 1 o más locales con baño c/u. Uno o dos pisos sin uso residencial.
ES IMPORTANTE INDICAR QUE EL TRÁMITE DE LICENCIAMIENTO URBANÍSTICO ESTÁ A CARGO DE LOS CURADORES URBANOS, Y QUE EL PRESENTE DOCUMENTO SE CONSTITUYE COMO UN CONCEPTO PREVIO PARA LOS USOS RESTRINGIDOS.	

Este concepto se expide de conformidad con el numeral 3 del artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o hayan sido ejecutoriadas, ni autoriza ningún tipo de intervención diferente a lo conceptuado en el presente documento. Tampoco consolida situaciones particulares o concretas, ni libera a las personas naturales o jurídicas del cumplimiento de las normas legales vigentes.

Es importante advertir que desarrollar actividades en un predio sin aprobación previa de licencia urbanística, autorización y/o permiso, implica la configuración de un comportamiento contrario a la integridad urbanística, el cual puede ser objeto de la aplicación de las medidas correctivas de que trata el artículo 135 de la ley 1801 de 2016 modificado por el artículo 10 del decreto 555 de 2017.

De igual forma, de acuerdo con el artículo 2.2.6.1.1.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015 solo el otorgamiento de licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el respectivo acto administrativo, y la autorización específica sobre el uso y aprovechamiento del suelo en tanto este vigente o cuando se haya ejecutado la obra, siempre y cuando se haya cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma.

Anexo: CUADRO 3. REGLAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL EN SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSIÓN.

De esta forma damos respuesta a su solicitud

Atentamente,

Camilo Rey Sabogal
Secretario de Planeación

Proyectó: Arq. Claudia López - Asesora Externa SPD

Revisó: Germán González Torres -Asesor Jurídico Externo SPD

Revisó: Paola Saladén - Asesora Jurídica Externa SPD