

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

	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 Vivienda unifamiliar y bifamiliar	Residencial Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar	Residencial Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar	Residencial 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 (Sólo embarcaderos)	Institucional 1 y 2 - Portuario 1 (Sólo embarcaderos)
RESTRINGIDO	Comercial 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 por c/0.80 m2 de A. Const.	1 m2 libre por c/0.80 m2 de A. Const.
AREA Y FRENTE MÍNIMOS	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
AISLAMIENTOS				
ANTEJARDÍN	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	3 m x 3 m	3 m x 3 m	3 m x 3 m	3 m x 3 m
VOLADIZO	1.20 m (2do. Piso)	Bifamiliar 1.20 m (2do. Piso) Multifamiliar 2.50 m (2do piso)	Bifamiliar 2.50 m máximo Multifam. 1.2 m antej. Y 0.80 m post.	Bifamiliar 2.50 m máximo Multifam. 1.2 m antej. y 0.80 m post
LATERALES		Multifamiliar 3 m desde 2do. Piso	Multifamiliar 3.5 m desde 2do piso.	Multifamiliar 3.5 m desde 2do piso.
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.

REGLAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD INSTITUCIONAL EN SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSION
CUADRO No. 2

Hoja 1 de 3

	INSTITUCIONAL 1	INSTITUCIONAL 2	INSTITUCIONAL 3	INSTITUCIONAL 4
TIPO DE ESTABLECIMIENTO	Establecimientos que prestan servicios de primera necesidad y cobertura local. Considerados de bajo impacto ambiental y urbanísticos, no generan tráfico o congestión notoria, no generan ruidos o contaminación y no propician usos complementarios significativos.	Establecimientos públicos o privados, de mediano impacto, de cobertura zonal compatibles con el uso residencial.	Establecimientos que prestan servicios especializados de cobertura distrital. Considerados de alto impacto urbanístico, requieren edificaciones especializadas de gran magnitud obras de infraestructura de servicios públicos y su cobertura abarca la totalidad del territorio y áreas de municipios vecinos.	Establecimientos públicos o privados de alto impacto, de cobertura intermunicipal, no compatibles con el uso residencial. Destinados a la prestación de servicios públicos (acueducto, alcantarillado, energía, gas, saneamiento) y funerarios necesarios para la actividad residencial y las actividades de consumo, producción e intercambio comercial.
ASISTENCIAL	Puesto de salud, dispensario, sala cunas, centros comunales.	Centro de salud, clínica, ancianato, hogar de paso	Hospital, Clínica general.	FUNERARIOS: Cementerio, Jardín Cementerio, horno crematorio. SANEAMIENTO: Sistema de disposición final de residuos, bombeo de aguas residuales. SERVICIOS PÚBLICOS: Plantas térmicas de energía, plantas de tratamiento de agua cruda, estaciones de transmisión de energía, gas y teléfono, estaciones de bombeo, tanques de almacenamiento de agua, entre otros.
EDUCATIVO	Guardería, jardín infantil, educación preescolar	Colegio(Prim-Bach), centro de educ. tecnologico, seminario	Universidad, Escuela Militar, Instituto Tecnológico.	
ADMINISTRATIVO		JAL, embajada, consulado, notaria, curaduría, comisaría de familia, inspección de policía.	Alcaldía, Gobernación, Juzgado, Centro Administrativo, Cabildo, Sedes de empresas de servicios públicos, equipamientos de transporte.	
CULTURAL		Teatro, auditorio, museo, biblioteca	Teatro, Auditorio Sinfónico, Biblioteca, Hemeroteca, Museo, Feria de exposición, Centro de Convenciones.	
SEGURIDAD	Puesto de policía, CAI, puesto militar	Subestación o estación militar o de policía, bombero.	Cuartel, Cárcel, Instalaciones Militares y de Policía, Fiscalía, Base Naval.	
CULTO	Capilla, Sala de culto	Iglesia parroquial, sedes de cultos, convento, sala de velación	Catedral, Palacio Arzobispal.	
RECREATIVO	Clubes campestres, parques y zonas verdes de cobertura local.	Centro deportivo y de espectáculos, club social, parque de diversiones, parques y zonas verdes de cobertura zonal	Centro deportivo, Plaza de Toros, Villa Olímpica, Parques y Zonas Verdes de cobertura Distrital, unidad deportiva	
USOS				
PRINCIPAL	Institucional 1	Institucional 2	Institucional 3	Institucional 4
COMPATIBLE	Residencial – Turístico	Institucional 1, Residencial, Turístico	Institucional 1 y 2 –Turístico	Institucional 1, 2 y 3
COMPLEMENTARIO	Comercial 1 – Portuario 1	Comercial 1 y 2, Industrial 1 , Portuario 1	Comercial 1 y 2 – Industrial 1 – Portuario 1	Portuario 1 y 2.
RESTRINGIDO	Comercial 2, Industrial 1, Portuario 2	Industrial 2, Portuario 2	Industrial 2 – Portuario 2	Comercial 1, 2, 3 y 4 - Industrial 3, Portuario 3 y 4.
PROHIBIDO	Comercial 3 y 4, Portuario 3 y 4, Industrial 2 y 3	Comercial 3 y 4, Portuario 3 y 4, Industrial 3	Comercial 3 y 4–Port. 3 y 4–Indust. 3-Residencial	Residencial, Turístico
AREA LIBRE				
ASISTENCIAL	1 m2 área libre x c/1.50 m2 de área construida	1 m2 área libre x c/1.50 m2 de área construida	1 m2 área libre x c/1.50 m2 de área construida	FUNERARIOS: 1m2 área libre x c/1.50m2 de construcción SANEAMIENTO: 1m2 área libre x c/1.50m2 de construcción SERVICIOS PÚBLICOS: 1m2 área libre x c/1.50m2 de construcción.
EDUCATIVO	1 m2 área libre x c/1.50 m2 de área construida	1 m2 área libre x c/1.50 m2 de área construida	1 m2 área libre x c/1.50 m2 de área construida	
ADMINISTRATIVO		1 m2 área libre x c/1.50 m2 de área construida	1 m2 área libre x c/1.50 m2 de área construida	
CULTURAL		1 m2 área libre x c/1.50 m2 de área construida	1 m2 área libre x c/1.50 m2 de área construida	
SEGURIDAD	1 m2 área libre x c/1.50 m2 de área construida	1 m2 área libre x c/1.50 m2 de área construida	1 m2 área libre x c/1.50 m2 de área construida	
CULTO	1 m2 área libre x c/1.50 m2 de área construida	1 m2 área libre x c/1.50 m2 de área construida	1 m2 área libre x c/1.50 m2 de área construida	
RECREATIVO	1 m2 área libre x c/1.50 m2 de área construida	1 m2 área libre x c/1.50 m2 de área construida	1 m2 área libre x c/1.50 m2 de área construida	

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”

	INSTITUCIONAL 1	INSTITUCIONAL 2	INSTITUCIONAL 3	INSTITUCIONAL 4
AREA Y FRENTE MÍNIMOS				
ASISTENCIAL EDUCATIVO ADMINISTRATIVO CULTURAL SEGURIDAD CULTO RECREATIVO	El lote lo determinará el tamaño del barrio donde se ubique y el tipo de servicio para el cual se destine el inmueble. El uso no se puede ubicar dentro de la vivienda. Deben englobarse predios para construir este tipo de establecimiento. FRENTE MÍNIMO: 12 Mts	El lote lo determinará el tamaño del barrio donde se ubique y el tipo de servicio para el cual se destine el inmueble. El uso no se puede ubicar dentro de la vivienda. Deben englobarse predios para construir este tipo de establecimientos. FRENTE MÍNIMO: 20 Mts	Servicio de tipo Distrital, el lote lo determinara el tamaño del establecimiento y el tipo de servicio para el cual se destine el inmueble. Este uso debe ubicarse en areas de actividad mixta y en ningun caso puede este uso ubicarse dentro de la vivienda. FRENTE MINIMO : 30 Mts	El lote lo determinara el tamaño del establecimiento y el tipo de servicio para el cual se destine el inmueble. Este uso debe ubicarse en areas de actividad especializada y en ningun caso puede este uso ubicarse dentro de la vivienda. De todas maneras deben englobarse predios para construir este tipo de establecimientos. FRENTE MÍNIMO: 50 Mts.
ALTURA MÁXIMA	Según aplicación del área libre e índice de construcción. Para altura superior a 4 pisos, la edificación deberá dotarse de ascensor.	Según aplicación del área libre e índice de construcción. Para altura superior a 4 pisos, la edificación deberá dotarse de ascensor.	Según aplicación del área libre e índice de construcción. Para altura superior a 4 pisos, la edificación debera dotarse de ascensor.	Según aplicación del área libre e índice de construcción. Para altura superior a 4 pisos, la edificación debera dotarse de ascensor.
INDICE DE CONSTRUCCIÓN				
1 piso	0.6	0.6	0.6	0.6
2 pisos	1.2	1.2	1.2	1.2
Hasta 4 pisos		1.8	1.8	1.8
Para mayores alturas			Hasta 2.4	Hasta 2.4
AISLAMIENTOS				
ANTEJARDÍN	De acuerdo a las exigencias del sistema vial.	De acuerdo a las exigencias del sistema vial.	De acuerdo a las exigencias del sistema vial.	De acuerdo a las exigencias del sistema vial.
POSTERIOR	7 mts	10 mts.	7 mts	10 mts.
PATIO INTERIOR				
VOLADIZO				
LATERAL	No requiere en barrios de vivienda tipo A yB. Para el resto, 2.5 M	3.0 mts.	4.0 mts	5 mts.

REGLAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD INSTITUCIONAL EN SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSION
 CUADRO No. 2

	INSTITUCIONAL 1	INSTITUCIONAL 2	INSTITUCIONAL 3	INSTITUCIONAL 4
ESTACIONAMIENTOS	Lote debe ser autosuficiente, dentro de sus linderos debe albergar la actividad que se desarrolle, incluidos los espacios de parqueo para empleados y para visitante.	Lote debe ser autosuficiente, dentro de sus linderos debe albergar la actividad que en se desarrolle, incluidos los espacios de parqueo para empleados y para visitante.	Lote debe ser autosuficiente, dentro de sus linderos debe albergar la actividad que en se desarrolle, incluidos los espacios de parqueo para empleados y para visitante.	Lote debe ser autosuficiente, dentro de sus linderos debe albergar la actividad que en se desarrolle, incluidos los espacios de parqueo para empleados y para visitante.
ASISTENCIAL	1 por cada 20 m2 de area construida, dentro del area privada y para visitantes 1 por cada 3 cupos privados.	1 por cada 20 m2 de area construida, dentro del area privada y para visitantes 1 por cada 3 cupos privados.	1 por cada 25 m2 de area construida, dentro del area privada y para visitantes 1 por cada 3 cupos privados.	FUNERARIO: 1 cupo privado por c/25 m2 de área const. localizado dentro del área privada y para visitantes 1 por c/2 cupos privados. SANEAMIENTO: 1 cupo privado por c/10 m2 de área const. localizado dentro del área privada y para visitantes 1 por c/3 cupos privados. SERVICIOS PÚBLICOS: 1 cupo privado por c/25 m2 de área const. localizado dentro del área privada y para visitantes 1 por c/3 cupos privados. RECREATIVO: 1 cupo privado por c/30 m de lote localizado dentro del área privada y para visitantes 1 por c/3 cupos privados.
EDUCATIVO	1 por cada 20 m2 de area construida, dentro del area privada y para visitantes 1 por cada 3 cupos privados.	1 por cada 20 m2 de area construida, dentro del area privada y para visitantes 1 por cada 3 cupos privados.	1 por cada 25 m2 de area construida, dentro del area privada y para visitantes 1 por cada 3 cupos privados.	
ADMINISTRATIVO		1 por cada 25 m2 de area construida, dentro del area privada y para visitantes 1 por cada 3 cupos privados.		
CULTURAL				
SEGURIDAD	1 por cada 25 m2 de area construida, dentro del area privada y para visitantes 1 por cada 3 cupos privados.	1 por cada 25 m2 de area construida, dentro del area privada y para visitantes 1 por cada 3 cupos privados.	1 por cada 25 m2 de area construida, dentro del area privada y para visitantes 1 por cada 3 cupos privados.	
CULTO	1 por cada 10 m2 de area construida, dentro del area privada y para visitantes 1 por cada 3 cupos privados.	1 por cada 10 m2 de area construida, dentro del area privada y para visitantes 1 por cada 3 cupos privados.	1 por cada 10 m2 de area construida, dentro del area privada y para visitantes 1 por cada 3 cupos privados.	
RECREATIVO	1 por cada 30 m2 del lote y para visitantes 1 por cada 3 cupos privados.	1 por cada 30 m2 del lote y para visitantes 1 por cada 3 cupos privados.	1 por cada 30 m2 del lote, dentro del area privada y para visitantes 1 por cada 3 cupos privados.	
NIVEL DE PISO	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.	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.

	COMERCIAL 1	COMERCIAL 2	COMERCIAL 3	COMERCIAL 4
CLASIFICACION DE ESTABLECIMIENTO	<p>Es aquel comercio constituido por establecimientos dedicados al comercio detallista de artículos necesarios y compatibles con el uso principal del barrio en el cual se encuentran localizados. Establecimientos de bajo impacto ambiental, de uso frecuente y periódico de la comunidad. Son compatibles con el uso residencial y cumplen con las siguientes características:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Destinados a la venta al detal de bienes y servicios de primera necesidad, en horarios diurnos y que no empleen más de 3 personas. • Acceso que permita su abastecimiento con vehículos pequeños o medianos. No requiere de zona especializada de descargue. • Pueden ubicarse sobre las vías secundarias cuando sea el caso. • El intercambio debe realizarse ágilmente, que no implique el estacionamiento de vehículos por mucho tiempo. • No requiere infraestructura diferente a las previstas para zonas residenciales. • No requieren edificaciones especiales ni modificaciones en el espacio público inmediato. • Que no ocasionen ruido, ni olores nocivos, ni molestias para los vecinos. • Que no utilicen más de cinco caballos de fuerza trifásica. 	<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<p>Es aquel constituido por locales destinados al intercambio de servicios que por sus características debe estar localizado en zonas especialmente determinadas y que se lleva a cabo a nivel de ciudad. Requiere servicios complementarios. Establecimiento de alto impacto ambiental y urbanístico con soluciones particulares para cada caso, en locales que conforman unidades arquitectónicas con zonas y servicios comunales compartidos o en establecimientos únicos con oferta diversificada de bienes, con las siguientes características:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ocurren en edificaciones o agrupaciones especialmente diseñadas para tal fin, con horarios laborales especiales. • Aseguran condiciones de acceso que permiten su abastecimiento con vehículos adecuados, por lo tanto requieren zonas especializadas para el descargue y estacionamientos de vehículos de empleados. • Requieren servicios complementarios como parte de la edificación. • No son compatibles con el uso residencial. 	<p>Es aquel constituido por instalaciones destinadas al intercambio de servicios que por sus características debe estar localizado en zonas especialmente determinadas y que se lleva a cabo a nivel intermunicipal o Inter-regional. Establecimiento de alto impacto ambiental y urbanístico con soluciones particulares para cada caso, en locales especializados, con las siguientes características:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ocurren en edificaciones o agrupaciones especialmente diseñadas para tal fin, con horarios laborales especiales. • Aseguran condiciones de acceso que permiten su abastecimiento con vehículos adecuados, por lo tanto requieren zonas especializadas para el descargue y estacionamientos de vehículos de usuarios y empleados. • No son compatibles con el uso residencial.
VENTA DE BIENES	Tienda de barrio (artículos de consumo inmediato) salsamentaria, cigarrerías, biscocherías, tienda de mascotas, venta de alimentos para animales, zapaterías, misceláneas, droguerías, perfumerías, papelerías, fotocopiadora, librerías, fuente de soda, heladerías, floristerías, modistería, boutique, laboratorio de fotografía, recepción de lavandería, oficinas profesionales, salon de belleza, taller de cerámica, farmacia, cerrajería, video tienda.	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).	Combustibles y similares, estaciones de servicio, montallantas, maquinaria pesada, insumos agrícolas o de construcción, vehículos automotores, embarcaciones, bodegas de almacenamiento y depósitos, centrales de mayoristas, bares, tabernas, venta de repuestos de autos, buses, camionetas, motos, lanchas y barcos, plazas de mercado y discotecas.	Central de abastos, centro de acopio, almacenamiento de combustible.

REGLAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL EN SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSION
CUADRO No 3

	COMERCIAL 1	COMERCIAL 2	COMERCIAL 3	COMERCIAL 4
VENTA DE SERVICIOS	Estudios profesionales y oficinas personales anexos a vivienda, cerrajerías, remontadoras.	Edificio de oficinas, para estacionamiento de vehículos, entidades bancarias y corporaciones, academias de enseñanza, hoteles, apartahoteles, residencias, salas de cine, casinos.	Talleres de mecánica automotriz y naval, diagnosticentros, galleras, moteles, amoblados y similares. Talleres de mecánica, reparación de motores, cajas, suspensiones, radiadores, latonería, pintura y similares pertenecientes a automotores. Talleres de reparación y cambio de tapicería, bocelería, vidrios, reparaciones eléctricas, cambio de llantas, aceites y similares, reparación de frenos, cambios de bandas, etc. Talleres de ornamentación de muebles, enseres y artículos para la terminación de edificaciones, enchapados, closets, puertas, ventanas, etc. y ebanistería. Talleres de latonería y plomería, tapicería y pintura al duco de artículos de madera y metálicos. Depósitos de materiales de construcción, carbón de piedra y similares. Depósitos, almacenaje en general, bodegas y comercio al por mayor, depósito de chatarra.	Mataderos, frigoríficos, zona franca, terminal de transporte terrestre, central de carga.
USOS				
PRINCIPAL	COMERCIAL 1	COMERCIAL 2	COMERCIAL 3	COMERCIAL 4
COMPATIBLE	Residencial – Turístico – Industrial 1	Comercial 1 – Industrial 1	Portuario 1, 2, 3 y 4	Portuario 2 – Industrial 2, Comercio 3
COMPLEMENTARIO	Institucional 1 - portuario 1	Institucional 1 y 2 – portuario 1	Industrial 2 y 3, Institucional 3 y 4	Institucional 1 y 2 – Portuario 1, Comercio 2.
RESTRINGIDO	Industrial 2, institucional 2	Industrial 2, Institucional 3 - Residencial - turístico.	Institucional 1 y 2 – Comercio 2	Portuario 3 y 4, Institucional 3 y 4.
PROHIBIDO	Industrial 3, Institucional 3 y 4 - portuario 2, 3 y 4.	Industrial 3, Institucional 4 – Portuario 2, 3 y 4.	Residencial, Industrial 1 – Turístico – Comercio 1	Residencial - Industrial 3 – Turismo – Comercio 1
REQUISITOS Y CARACTERÍSTICAS	REQUISITOS: Predio a predio hasta 3 locales con baño c/u. Únicamente en primer piso y uso residencial en segundo piso. CARACTERÍSTICAS: Venta de bienes o servicios de primera necesidad, al detal; Horario diurno y/o nocturno; No requiere de edificaciones especiales; No modifica el espacio público; Intercambio comercial ágil; No produce ruidos ni olores.	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.	REQUISITOS: En predios englobados, en centros comerciales, 1 o más pisos de conjuntos o urbanizaciones. CARACTERÍSTICAS: Venta de bienes o servicios al detal y al por mayor; Horario diurno y/o nocturno; Requiere locales especiales con zonas y servicios comunales compartidos; Requiere zona de descargue y parqueos empleados y visitantes.	REQUISITOS: En predios especializados para estas instalaciones. CARACTERÍSTICAS: Venta de bienes o servicios; Horario diurno y/o nocturno; Requiere locales especiales con zonas y servicios comunales compartidos; Requiere zona de descargue y parqueos para empleados y visitantes.

REGLAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL EN SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSION

CUADRO No. 3

AREA LIBRE				<p>Por tratarse de establecimientos de alto impacto urbanístico, los indicadores de área libre del lote, área y frente mínimo de lotes, altura máxima, índice de construcción, aislamientos, nivel piso fino, estacionamientos y área mínima del establecimiento, serán concertados conjuntamente con la Secretaría Distrital de Planeación y la respectiva autoridad competente encargada de la reglamentación para su adecuado funcionamiento.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Á.M.L.: No podrá ser inferior a 260m2 • F: 10 M • A.Ocupación: Para plataforma básica 85% • Para la utilización del 100% del lote, deberán asegurarse óptimas condiciones de iluminación, ventilación y facilidad de acceso a bomberos. En tal caso no se requerirá de aislamiento posterior. • Mezanine: El área ocupada por mezanine se tendrá en cuenta como parte de la plataforma básica, siempre y cuando no supere el 55% del área ocupada por la plataforma y la altura libre total de éste no supere los 8,5 metros. En caso contrario, la mayor cantidad de área será contabilizada como parte de la plataforma. • Alturas: Para los pisos superiores al mezanine, el área de construcción en ningún caso podrá exceder el 55% del área del lote en cada piso. Los lotes esquineros podrán contemplar un aumento de los anteriores indicadores, hasta del 5%. En ningún caso la altura de la edificación podrá ser superior a la sumatoria del ancho de la vía más dos veces el retroceso exigido de acuerdo al tipo de la vía. • En las zonas de tratamiento de renovación urbana y conservación arquitectónica y urbanística, se aplicará continuidad de la norma vigente hasta la sanción del presente reglamento.
1 PISO	1 m2 área libre x c/1.5m2 de área const.	1 m2 área libre x c/4m2 de área const.	1 m2 área libre x c/4m2 de área const.	
2 PISOS	1 m2 área libre x c/1.5m2 de área const.	1 m2 área libre x c/4m2 de área const.	1 m2 área libre x c/4m2 de área const.	
AREA Y FRENTE MÍNIMOS	Regirán los mismos indicadores que para las áreas residenciales de la cual forman parte.	Área mínima Lote 250 m2 Frente mínimo 10 m.	Área mínima Lote 250 m2 Frente mínimo 10 m.	
ALTURA MÁXIMA	Regirán los mismos indicadores que para las áreas residenciales de la cual forman parte.	No podrá ser mayor a 2 pisos	No podrá ser mayor a 2 pisos	
INDICE DE CONSTRUCCIÓN	Regirán los mismos indicadores que para las áreas residenciales de la cual forman parte.	1.0	2.4	
AISLAMIENTOS	Regirán los mismos indicadores que para las áreas residenciales de la cual forman parte.	Regirán los mismos indicadores que para las áreas residenciales de la cual forman parte.	Regirán los mismos indicadores que para las áreas residenciales de la cual forman parte.	
ESTACIONAMIENTOS	1 estacionamiento por c/30m2 de local comercial u oficina.	1 estacionamiento por cada 50m2 de local comercial u oficina 1 estacionamiento por cada 5 unidades o fracción superior a 3 unidades, para visitantes	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.	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.	
ÁREA MÍNIMA DEL ESTABLECIMIENTO	10 m2 dentro de los cuales quedará incluido por lo menos un baño con sanitario y lavamanos.	15 m2 dentro de los cuales quedará incluido por lo menos un baño con sanitario y lavamanos.	15 m2 dentro de los cuales quedará incluido por lo menos un baño con sanitario y lavamanos.	

REGLAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL EN SUELO URBANO Y DE EXPANSION

CUADRO No. 4

Hoja 1 de 2

	INDUSTRIAL 1	INDUSTRIAL 2	INDUSTRIAL 3
<p>TIPO DE ESTABLECIMIENTO</p>	<p>Establecimientos considerados de bajo impacto ambiental y urbanístico. Se pueden ubicar en espacios habilitados para tal efecto dentro de edificaciones comerciales o vivienda unifamiliar, con las siguientes características: Manufactura artesanal (manual) de productos o con equipos caseros en horarios diurnos. El abastecimiento debe ser adelantado mediante vehículos pequeños o medianos, que no demanden especificaciones del espacio público diferentes a la de los sectores residenciales; no requieren condiciones especiales de infraestructura, ya que no producen ruidos, olores ni efluentes contaminantes. Máximo 3 empleados. Fabricación de dulces caseros, repostería. Cestería, cerámica. Actividades de edición, encuadernadoras. Talleres de modistería, orfebrería, tapicería de muebles, ortopedia.</p>	<p>Por su alto impacto ambiental y mediano impacto urbanístico, es complementaria del uso comercial, no es compatible con el uso residencial y puede ubicarse en locales o bodegas independientes, en áreas con uso principal comercial. Son aquellas que por las características de las materias primas utilizadas o procesadas, dan lugar a desechos sólidos, líquidos o gaseosos en concentraciones y cantidades tales que puedan causar molestias pero que con manejo y controles adecuados minimizan los impactos en la salud y/o el ambiente. Preparación de carnes frías, jamones, tocinetas, embutidos, chicharrones y demás elaboraciones no enlatadas, en pequeña escala; fabricación de productos lácteos, que no generen residuos orgánicos; envase de conserva de frutas y legumbres, no enlatados; molinos y transformación industrial de harinas; fábrica de galletas, chocolates y confites; industria de confección y similares; tostadoras de Café; fabricación de salsas, condimentos, vinagre, almidón y sus derivados, levaduras y pastas alimenticias; fábrica de cigarrillos y cigarros; fábrica de vinos, gaseosas y bebidas en general; fábrica de estructuras metálicas; industrias de prefabricados que no produzcan residuos de cementos y se prevén un control adecuado para evitar el polvo; fabricación de artículos eléctricos y similares; fabricación de artículos de cuero, excepto el curtimiento; fabricación de artículos de madera y corcho; fabricación de piezas para maquinarias, productos alimenticios en menor escala, artículos de tocador, artículos eléctricos; fábrica de vestidos; fábrica de chicles; productos fotográficos; reciclaje.</p>	<p>Es aquella que por su alto impacto ambiental, urbanístico y magnitud considerable debe localizarse distante a los sectores residenciales y comerciales y presentan las siguientes características: Requieren para su buen funcionamiento edificaciones especializadas y elementos o equipos para el control de contaminación por ruidos, olores, vapores o efluentes líquidos contaminantes. Requieren condiciones de espacio publico especiales que faciliten la circulación de vehículos pesados y provean las necesarias franjas de protección ambiental y aislamientos. Requieren formas específicas de infraestructura y prestación de los Serv. Púb. Para su buen funcionamiento y control de efluentes contaminantes. Son incompatibles con las demás actividades urbanas debido a su alto impacto, solo se permiten en sectores especializados denominados agrupaciones o complejos industriales. DEF.: Son aquellas que utilizan materia prima que, por sus propiedades físicas, biológicas, térmicas y/o radioactivas, después de ser procesadas y/o manipuladas, dan lugar a desechos sólidos, líquidos o gaseosos en concentraciones y cantidades suficientes a ser susceptible de causar perjuicio a la salud de la comunidad, la ciudad o el ambiente. Cervecería; procesadoras de pescado; Procesadoras de sal y azúcar; Alcalis e industria de cloro; Textiles; Destilerías; Industrias lecheras; Fábrica de grasas y jabones; Industria de papel y pulpa; Industria de cuero; Fabricación de metales; Lavanderías; Fabricación de cementos; Plaguicidas; Mataderos; Ensamble de automóviles; Fabrica de pinturas; Fábrica de plásticos; Fábrica de colas y pegantes; Fabricación de vidrios y productos de vidrio en general; Industrias de aluminio; Industria de fertilizantes Nitrogenados; Asbesto; Acero; Explosivos; Plantas de Energía con carbón; Planta de energía nuclear; Descerezación y fermentación de café; Muelles carboníferos; Productos farmacéuticos; Grasas y jabones; Fabricación de llantas; Plantas de Coke; Refinería de petróleo.</p>
<p>NORMAS COMUNES AREAS DE ACTIVIDAD INDUSTRIAL</p>	<ul style="list-style-type: none"> • La industria extractiva por su alto impacto ambiental queda prohibida al interior de los suelos urbanos y de expansión urbana. • Las disposiciones relativas al tratamiento de desechos, salud ocupacional, seguridad industrial, emisiones y vertimientos serán las establecidas por las autoridades ambientales y demás instituciones competentes 		

REGLAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL EN SUELO URBANO
CUADRO No. 4

Hoja 2 de 2

USOS	Industrial 1	Industrial 2	Industrial 3
PRINCIPAL	Industrial 1	Industrial 2	Industrial 3
COMPATIBLE	Comercial 1 y 2	Industrial 1, Comercial 1, 2 y 3 – Portuario 1 y 2	Industrial 2 – Comercial 3 y 4 – Institucional 2, 3 y 4
COMPLEMENTARIO	Institucional 1 - Portuario 1 - Residencial - Turístico	Institucional 1, 2 y 3	Comercial 2 - Portuario 3
RESTRINGIDO	Ninguno	Comercial 4 – Institucional 4	Industrial 1 - Portuario 1 y 2
PROHIBIDO	Comercial 3 y 4 - Institucional 2, 3 y 4 - Portuario 2, 3 y 4	Residencial – Turístico	Residencial – Turístico - Comercio 1
AREA DE OCUPACIÓN	Hasta un 60% del área del lote	Hasta un 70% del área del lote	Hasta un 50% del área del lote
AREA Y FRENTE MÍNIMOS	AML.: 600 m ² FM.: 20 m	AML.: 2000 M ² FM.: 30 M	AML.: 2500 M ² FM.: 40 M
ALTURA Y NÚMERO DE PISOS	Hasta 2 pisos	Hasta 3 pisos en edificios de administración y operativos. En caso de construirse mezanine o segundo piso, deberá localizarse sobre la fachada principal y su profundidad no excederá 8.0 mts.	Hasta 3 pisos en edificios de administración y operativos. En caso de construirse mezanine o segundo piso, deberá localizarse sobre la fachada principal y su profundidad no excederá 8.0 mts.
AREA DE CONSTRUCCIÓN	Hasta el 130% del área del lote.	Hasta el 140% del área del lote	Hasta el 100% del área del lote
AISLAMIENTOS			
ANTEJARDÍN	7 m. sobre vías principales y 5 m. sobre vías secundarias	10 m. sobre vías principales y 5 m. sobre vías secundarias	10 m. Sobre cada uno de los linderos
PATIO INTERIOR	Deberán tener 15 m ² . cuadrados de área mínima con 3 m ² . mínimo en el lado menor.	Deberá tener 25 m ² de área mínima con 5 m. mínimo en el lado menor.	Deberá tener 42 m ² de área mínima con 6 m. mínimo en el lado menor.
ESTACIONAMIENTOS	Deberá proveerse al menos un cupo privada por cada 30m ² de área construida y un cupo para visitantes por cada cupo privado. El área asignada para tales cupos será parte del espacio privado. En ningún caso podrá ser localizado en espacios públicos.	Se destinará el 15% del área total del lote para fines de cargue, descargue y estacionamiento. Deberá proveerse 2 cupos de estacionamientos privados por establecimiento y un cupo para visitantes por cada 2 cupos privados, y deberá garantizarse suficiente espacio para maniobra de cargue y descargue sin ocupación del espacio público.	Se destinará el 15% del área total del lote para fines de cargue, descargue y estacionamiento. Deberá proveerse 2 cupos de estacionamientos privados por establecimiento y un cupo para visitantes por cada 2 cupos privados, y deberá garantizarse suficiente espacio para maniobra de cargue y descargue sin ocupación del espacio público.
ÁREA MÍNIMA DE ESTABLECIMIENTO	El área mínima construida no podrá ser inferior a 30m ² por establecimiento. Deberá incluirse por lo menos dos unidades sanitarias con ducha, sanitario y lavamanos, o en su defecto una unidad sanitaria y espacio suficiente para vestier de damas y caballeros.	El área mínima construida no podrá ser inferior a 50m ² por establecimiento. Deberá incluirse por lo menos dos unidades sanitarias con ducha, sanitario y lavamanos, o en su defecto una unidad sanitaria y espacio suficiente para vestier de damas y caballeros.	El área mínima construida no podrá ser inferior a 50m ² por establecimiento. Deberá incluirse por lo menos dos unidades sanitarias con ducha, sanitario y lavamanos, o en su defecto una unidad sanitaria y espacio suficiente para vestier de damas y caballeros.

ACTIVIDAD TURÍSTICA BOCAGRANDE-BOQUILLA	
TIPO DE ESTABLECIMIENTO	Hoteles, Apartahoteles y en general establecimientos turísticos de alojamiento. Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.
USOS	
PRINCIPAL	Turístico
COMPATIBLE	Comercial 1 y 2 - Industrial 1 - Institucional 1 - Portuario 1 - Residencial
COMPLEMENTARIO	Institucional 2
RESTRINGIDO	Institucional 3
PROHIBIDO	Industrial 2 y 3 - Portuario 2,3 y 4 - Comercial 3 y 4
AREA LIBRE	1 m2 área libre por cada 0.80 m2. de área construída
AREA Y FRENTE MÍNIMOS	AML: 960 m2 – F: 24 m AML: 1440 m2 – F: 24 m AML: 3000 m2 – F: 50 m
ALTURA Y NÚMERO DE PISOS	Resultante de la aplicación del área libre y el índice de construcción. Para La Boquilla la altura máxima permitida es de 6 pisos
AREA DE CONSTRUCCIÓN	Lote 1: 2.4 Lote 2: 3.5 Lote 3: 2.0
AISLAMIENTOS	
ANTEJARDÍN	9 m. sobre vías principales y 7 m. sobre vías secundarias
POSTERIOR	5 m. mínimo
LATERAL	Bocagrande 3.5 m. mínimo – La Boquilla 5.0 m. mínimo
PATIO INTERIOR	3.0 m. x 3.0 m. mínimo
ESTACIONAMIENTOS	
Bocagrande	2 garajes por cada apartamento para residentes 3 parqueaderos por cada 5 apartamentos para visitantes 1 parqueadero por cada oficina 1 parqueadero por cada 50 m2 de comercio
La Boquilla	1 garaje por cada 3 habitaciones 1 parqueadero por cada 5 habitaciones para visitantes 1 estacionamiento para taxi por cada 20 habitaciones
NIVEL PISO	En lote sin inclinación 0.30 metros de la rasante en el eje de la vía.

REGLAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD PORTUARIA EN SUELO URBANO - CUADRO No. 6

	ACTIVIDAD PORTUARIA 1	ACTIVIDAD PORTUARIA 2	ACTIVIDAD PORTUARIA 3	ACTIVIDAD PORTUARIA 4
<p>TIPO DE ESTABLECIMIENTO</p> <p>Puerto: Es el conjunto de elementos físicos que incluyen obras, canales de acceso, instalaciones y servicios que permiten aprovechar mi área frente a la costa o ribera de un río en condiciones favorables para realizar operaciones de cargue y descargue de toda clase de naves, intercambio de mercancías entre tráfico terrestre, marítimo y/o fluvial. Dentro del puerto quedan los terminales portuarios, muelles y embarcaderos. (Art. 5 Ley 1 de 1991).</p>	<p>CLASIFICACION:</p> <p>Comprende muelles, terminales y establecimientos cuya función, equipos y servicios, atienden embarcaciones menores dedicadas al transporte de personas y/o actividades deportivas acuáticas, embarcaderos, puertos turísticos, deportivos, marinas, clubes náuticos y los de cabotaje menor.</p>	<p>CLASIFICACION:</p> <p>Comprende muelles, terminales y establecimientos cuya función, equipos y servicios, atienden embarcaciones de todos los tamaños dedicadas al transporte de carga excepto hidrocarburos y combustible. Se incluyen en esta actividad los puertos pesqueros, los astilleros y buques escuela.</p>	<p>CLASIFICACION:</p> <p>Comprende muelles, terminales y establecimientos cuya función, equipos y servicios, atienden embarcaciones de todos los tamaños dedicadas al transporte de productos químicos, hidrocarburos y combustibles.</p>	<p>CLASIFICACION:</p> <p>Comprende muelles, terminales y establecimientos cuya función, equipos y servicios atienden exclusivamente embarcaciones militares de todo tamaño.</p>
<p>NORMAS COMUNES AREAS DE ACTIVIDAD PORTUARIA</p>	<ul style="list-style-type: none"> Las normas de construcción de muelles, puertos y obras marítimas, son las establecidas por el Ministerio de Transporte y la Dirección Marítima DIMAR, o las entidades que hagan sus veces. Deberán contar con la licencia y/o permiso de las autoridades ambientales competentes. El uso portuario se clasifica de acuerdo a la clase de servicio portuario que prestan las instalaciones, edificaciones, terminales y muelles en dos grupos: Públicos : cuando el servicio del muelle se ofrece sin restricción a cualquier usuario. Privados : los que solamente podrán ser utilizados por el titular de la concesión para las mercancías del rol de su actividad comercial o industrial. 			
<p>USOS</p>				
PRINCIPAL	Portuario 1	Portuario 2	Portuario 3	Portuario 4
COMPATIBLE	Comercial 1 y 2 - Industrial 1 – Institucional 1	Portuario 1 – Industrial 1 y 2 – Institucional 1 y 2	Comercial 3 - Portuario 2	Comercial 3 - Institucional 1, 2 y 3 - Industrial 2
COMPLEMENTARIO	Residencial – Institucional 2 –Turístico	Institucional 3 – Turístico – Comercial 2	Institucional 3 – Comercial 4 - Industrial 3	Comercial 2
RESTRINGIDO	Portuario 2 y 4.	Institucional 4 –Portuario 4 – Comercial 3	Institucional 4 - Portuario 1 y 4 - Industrial 2	Institucional 4 – Portuario 1, 2 y 3 – Comercial 1
PROHIBIDO	Industrial 2 y 3 – Portuario 3 - Comercial 3 y 4	Comercial 1 - Industrial 3 - Residencial	Comercial 1 y 2 - Residencial – Industrial 1 - Institucional 1 y 2 - Turístico	Residencial – Industrial 3 - Turístico

REGLAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD MIXTA EN SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSION
 CUADRO No. 7

	ACTIVIDAD MIXTA 1	ACTIVIDAD MIXTA 2	ACTIVIDAD MIXTA 3	ACTIVIDAD MIXTA 4	ACTIVIDAD MIXTA 5
USOS					
PRINCIPAL	Residencial y Comercio 1	Institucional 3, Comercial 2	Comercial 1 y 2 – Institucional 2	Comercial 3 – Industrial 2	Industrial 3 – Comercial 3 Portuario 3
COMPATIBLE	Comercial 2 – Industrial 1 – Portuaria 1 – Institucional 1 y 2 – Turístico	Comercial 1 – Industrial 1 – Portuario 1 y 2 – Institucional 1 y 2 – Turístico – Residencial	Portuario 1	Portuario 1 y 2	Institucional 3 Transporte
COMPLEMENTARIO	Institucional 1	Institucional 3 Portuario 4	Industrial 1 – Institucional 1	Comercial 2	Portuario 1 y 2 – Comercial 4
RESTRINGIDO	Institucional 2 Portuario 2	Institucional 4 y Comercio 3	Institucional 3 – Residencial	Comercial 4 – Portuario 3 y 4	Institucional 4 – Portuario 3 y 4
PROHIBIDO	Comercial 3 y 4 – Industrial 2 y 3 – Portuario 3 y 4	Industrial 2 y 3 – Portuario 3 – Comercial 4	Industrial 2 y 3 – Institucional 4 – Portuario 2, 3 y 4 - Comercial 3 y 4.	Residencial – Turístico	Residencial – Turístico Comercial 1
INTENSIDAD DEL USO COMPATIBLE					
INTENSIDAD DEL USO COMPLEMENTARIO			Hasta 50 % del uso compatible.	Hasta 50 % del uso compatible.	Hasta 50 % del uso compatible.

AREAS DE ACTIVIDAD EN SUELO RURAL SUBURBANO
CUADRO No. 8

Hoja 1 de 1

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 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.

	ACTIVIDAD SUBURBANA
USOS	
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
Zona ÁREA Y FRENTE MÍNIMOS	<p>AML: De 1 hasta 10 Ha – FML: 30 Mts Índice de ocupación: 10% Número de pisos 1</p> <p>AML: De 10.1 hasta 30 ha – FML: 100 Mts Índice de ocupación: 10% Número de pisos 2</p> <p>AML: Más de 30 ha – FML: 200 Mts Índice de ocupación: 10% Número de pisos 3</p>
AREA LIBRE	90%
 AISLAMIENTOS	10 m. mínimo en cada uno de los linderos
 ESTACIONAMIENTOS	<p>Para residentes mínimo 1 estacionamiento por cada vivienda</p> <p>Para comercio y oficina: mínimo 1 sitio por cada 80 m² de zona comercial</p> <p>Para Hoteles y similares: mínimo 1 sitio de estacionamiento por cada 200 m² de área construida o por cada 5 trabajadores permanentes.</p> <p>Todos los estacionamientos deberán ubicarse al interior del lote.</p>

USO RESIDENCIAL:

En los lotes de más de 30 Hectáreas el área de construcción podrá ser utilizada entre 2 y 3 pisos de altura mas 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 ningun caso se podra exceder el indice 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.

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”

AREAS DE ACTIVIDAD LOCALIZADAS EN SUELO RURAL.
CUADRO No. 9

Hoja 1 de 1

Las normas que regulan, a nivel general, las áreas de actividad en suelo rural del distrito además de regular la actividad productora, tienen relación con las actividades residenciales comerciales e industrial turístico.

	PARCELACIONES	ACTIVIDAD EN SUELO RURAL PRODUCTOR AGROINDUSTRIAL
USOS		
PRINCIPAL	Residencial Unifamiliar	Labores agrícolas, horticultura, floricultura y pasto, animales de labores, ganadería, aves de corral, apiarios, acuicultura, explotaciones forestales, camaronerías.
COMPLEMENTARIO	Vivienda Unifamiliar, Celaduría. Servicios comunales (cuarto de máquinas, basuras)	Portuario ¹ , además bodegas, silos, establos, galpones, plantas de procesamiento de productos agrícolas, estanques artificiales.
COMPATIBLE	Institucional 4 – Jardines Cementerio	Vivienda unifamiliar, bodegas, silos, establos. Intensidad del uso compatible 75% del uso principal
ÁREA MÍNIMA DEL LOTE	AML: 100000 M2 (10 Ha) – FML: 50 Mts	AML: 10000 M2 – FM: 70 Mts
AREA MIN. DE LA PARCELA	AMP : 10000 M2 FM : 50 Mts	
AREA LIBRE	20 M2 de area libre x c/ 20 M2 de area Constr.	5 M2 de area libre x c/ 2 M2 de area Constr.
AREA LIBRE NO URBANIZABLE	Las establecidas en este reglamento para cesiones tipo A y tipo B.	
ALTURA MÁXIMA		
AISLAMIENTOS	10 Mts por cualquier lindero del lote	10 Mts por cualquier lindero del lote
CONDICIONES ESPECIALES DE LAS PARCELACIONES	Deberá asegurarse el acceso vehicular a cada una de las parcelas. No se permitirá la subdivisión de parcelas. El tamaño de las unidades agrícolas familiares está comprendido en el rango de 41 a 56 Hectáreas	
REGLAMENTACIÓN ESPECIAL	Los predios con frente sobre el Corredor Vial Bayunca-Pontezuela se regirán por las normas establecidas en el presente Decreto para el suelo rural suburbano de la zona norte y Barú.	