- Indice de Construcción (IC): corresponde a la división del área construida en el barrio por el área total del barrio.

Tabla 40. Índices de Ocupación y Construcción por barrio en el área de estudio

BARRIO	AREA (Ha)	INDICE DE OCUPACIÓN (IO)	INDICE DE CONSTRUCCIÓN (IC)
TORICES	124,10	20%	24%
NARIÑO	21,99	11%	11%
ESPINAL	23,35	19%	20%
LO AMADOR	16,78	32%	37%
PIE DE LA POPA	50,74	29%	50%
LA QUINTA	32,24	10%	12%
MARBELLA	39,23	4%	23%
BOCAGRANDE	122,00	9%	27%
LA MATUNA	9,51	38%	139%
CHAMBACU	28,48	1%	5%
EL CABRERO	15,64	15%	30%
MANGA	179,09	18%	40%
PIE DEL CERRO	27,86	21%	32%

Fuente: SPD, 2022 con base en IGAG, 2015

2.6.2 Parámetros urbanísticos del Área declarada

En este subcapítulo se presenta el análisis de los parámetros urbanísticos de los barrios: Centro, San Diego y Getsemaní, al ser los barrios que conforman el Sector de Interés Cultural -SIC- declarado.

Para la construcción de la información, partimos de los documentos del Contrato de Consultoría SPD-CM-001-20189, en el cual se reporta trabajo de campo predio a predio en el área de estudio. Durante este proceso, hubo predios que no fueron incluidos en los levantamientos y otros que, por no estar edificados, no aportaban información a ser incorporada. Dentro de los datos registrados están: los usos de suelo actuales en primer nivel y en segundo nivel, la altura de las edificaciones existentes y el porcentaje de ocupación por predio.

La información contenida en este subcapítulo está permanentemente en actualización y verificación, y contrastados con la reglamentación vigente.

Usos del suelo

El análisis y revisión de los de usos de suelo establecidos para los barrios declarados BIC, se realizó a partir de lo determinado en normativa vigente para el sector que a su vez incorpora los listados de reglamentación predial establecidos en la Resolución 043 de 1994 elaborada por Colcultura y el Decreto 0977 de 2001 (Plan de Ordenamiento Territorial).

Con base en lo anterior, se realizó el comparativo con los resultados del trabajo de campo realizados en la Consultoría PEMP CH 2019, para con ello poder establecer el análisis de cambio de usos en el área.

- **Resolución 043 de 1994**

La Resolución 043 de 1994 reglamenta y delimita el área del Centro Histórico, su área de influencia y periférica histórica; en esta se establecen las normas urbanísticas y de usos de suelo para las edificaciones. En su Título V entre los Artículos del 68 al 97 se determinan los usos permitidos, los usos prohibidos y las edificaciones con segunda opción de uso (ver tabla a continuación).

La norma se estructura a través de dos zonas de usos dentro de las cuales se definen actividades y usos permitidos y prohibidos. La primera zona es la de predominio residencial y como su nombre lo indica tiene una mayoría de predios designados al uso residencial, existiendo posibilidad de algunas actividades de tipo institucional y comerciales siempre y cuando sean de bajo impacto y se ciñan a la distribución de la edificación y a tipologías arquitectónicas indicadas para ejercer tales usos.

La segunda, es la zona de actividad mixta y se conforma de la zona tradicional comercial y los ejes tradicionales comerciales, sobre los cuales se permiten actividades de uso institucional, residencial y económico; estos últimos pueden ser desarrollados en un mismo inmueble y además se amplía el número de actividades económicas permitidas.

En el Anexo 4 de la Resolución 043 de 1994, se encuentra el listado de reglamentación predial que especifica predio a predio los usos, tipologías arquitectónica y categoría de intervención; esta fue la información base para la construcción de la planimetría que a su vez permitió realizar el cruce de información entre el levantamiento de campo versus lo normado.

Tabla 41. Usos permitidos, Usos prohibidos y Segunda opción de usos de las edificaciones en el Centro Histórico Resolución 43 de 1994.

		ACTIVIDAD	
ZONA DE PREDO	USOS PERMI	**Residencial**	
		Institucional	- Educativos: prescolar, escuelas de artes y oficios y los tradicionales del centro. - Religiosos: los tradicionales del centro histórico.

			- Salud: centros de salud, ancianatos, casad de reposo, laboratorios clínicos. - Culturales; casas de cultura, fundaciones, museos, galerías de arte. - Oficinas de información turística.
		Económica	Se permite solo en los siguientes Casos: - Casas Bajas: locales comerciales de esquina, locales tradicionales (tiendas de esquina) y hostales familiares. Se permite igualmente venta de helados, los anticuarios, restaurantes, almacenes de artesanías y tabernas sujetas al control de ruido y hora de cierre. En todos los casos estos usos se limitan al área que posea el salón, cuando en la crujía frontal exista más de un espacio. - Casas Altas: se limita la posibilidad de localización de estos usos permitidos a las accesorias o locales de la planta baja. - Taller doméstico y de servicio: modistería sastrería, cerámica, joyería, zapatería, peluquería con la limitación de área anterior.
	USOS PROHIBIDOS	Bares, billares, comercio mayorista e industrial, bodegas de almacenamiento, talleres de herrería, automotriz, talleres industriales, de carpintería, aserraderos, estaciones de servicio. Las actividades no enunciadas anteriormente como permitidas y otras nocivas para el uso residencial, se consideran también usos prohibidos para las zonas de predominio residencial.	
ZONAS DE ACTIVIDAD MIXTA	**USOS PERMITIDOS**	**Residencial**	Se reglamenta igual a la de predominio residencial.
		Institucional	- Los mismos permitidos para las zonas de predominio residencial y adicionalmente, previo del análisis del impacto de su localización. - Educativos: escuelas de artes y oficios. - Administración pública: oficinas públicas del gobierno, de las empresas municipales, despachos judiciales y notarias.

		Económica	- El mismo comercio permitido en las zonas residenciales y adicionalmente un comercio de tipo intermedio sin límite de área tanto en las Casa Bajas como en Casas Altas. - Local comercial para venta al detal: víveres, licores, abarrotes, cigarrerías, restaurantes, cafeterías. Supermercados quedan limitados a los existentes y a aquellos que pretendan recuperar usos con tradición en el centro histórico. - Local comercial de artículos manufacturados: almacenes de telas, confecciones, calzado, papelerías, artículos de cuero, musicales, ópticos, eléctricos, loza, cristal, joyerías, platerías, cacharrerías, electrodomésticos, compra-venta y tipografía. - Oficinas de profesionales. - Venta de servicios: agencias de viajes y aseguradoras, oficinas de correos, teléfonos, telégrafo, laboratorios clínicos. - Actividad financiera: sucursales de agencias bancarias, cajas de ahorros, corporaciones de ahorro y vivienda. - Parqueaderos públicos y privados.
	USOS PROHIBIDOS	Se prohíbe la localización de los siguientes usos: bodegas para almacenamiento de artículos o depósitos de materiales de construcción, grandes talleres e industrias, comercio industrial, estaciones de servicio, venta y exhibición de vehículos y de maquinaria pesada, servicio al vehículo, talleres de carpintería, herrerías, ferreterías, marmolerías, taller automotriz y todos los no enunciados como permitidos.	
EDIFICACIONES CON UNA SEGUNDA OPCIÓN DE USOS	Las edificaciones que tienen un uso institucional tienen como segunda opción la de volver al uso residencial. - Edificios ocupados actualmente con un uso diferente al original, podrán retomar el primer uso. - Edificios con valor histórico ocupados actualmente con usos diferentes al inicial, pueden retornar a la actividad inicial u ocuparse con usos institucionales. - El cambio de uso residencial a la actividad económica solo se permitirá cuando sea demostrada la imposibilidad de mantener la residencia en las zonas de uso mixto y no se permitirá en las zonas residenciales.		

Fuente: SPD, 2022 a partir de la Resolución 043 de 1994.

Imagen 166. Inconsistencias y conflictos de usos en la Resolución 43 de 1994

Fuente: SPD, 2022 con base en el Listado de reglamentación predial Resolución 43 del 94 y Planos 5.1, 5.2 y 5.3 de usos del Suelo de la Resolución 43 de 1994.

Como primer hallazgo del proceso de revisión, encontramos que existen diferencias entre lo establecido en el listado de reglamentación predial (Anexo 04) y la planimetría de la misma la Resolución generándose conflictos y/o inconsistencias

en los usos dentro del mismo instrumento; sin embargo, se determinó la prevalencia de lo escrito, tal como lo indica el Decreto Ley 019 de 2019 en su Artículo 190.

Como segundo hallazgo encontramos una marcada diferencia del límite barrial que se muestra en la Resolución 43 entre los barrios San Diego y Centro (en planimetría y listado predial) versus los que se tienen en la actualidad en el POT 2001. Por ello y para permitir una comparación efectiva de la información entre instrumentos, se tomaron los límites barriales que se tienen actualmente en el POT 2001 para el análisis de la información. De acuerdo con lo expuesto, las manzanas que en la Resolución pertenecen al Barrio San Diego corresponden a los números: 82, 83, 84, 85, 94 y 95.

Como parte de los hallazgos del análisis de la distribución de usos, vemos que la actividad **Residencial (64,56%)** se muestra como preponderante en todos los barrios, siendo especialmente marcada en las áreas de predominio residencial; el uso de tipo **Mixto (25,80%)** es el segundo en representación de acuerdo al número de predios, posteriormente se ubica el uso **Económico (3,26%)** y por último el uso **Institucional (2,99%)**. Los demás usos se distribuyen en proporciones menos significativas hasta alcanzar el 100% de los predios.

Es claro, que esta normativa tiene unos niveles de restricción fuertemente marcados al establecer dos áreas especializadas, la de uso residencial y uso mixto y junto con ello busca preservar los ejes tradicionales comerciales del sector. Ello también con la finalidad de brindarle a las áreas residenciales una mejor dinámica de barrio y desarrollar una mejor calidad para sus habitantes.

Tabla 42. Usos del suelo por predio en los barrios declarados, Anexo 04 de la Resolución 043 de 1994.

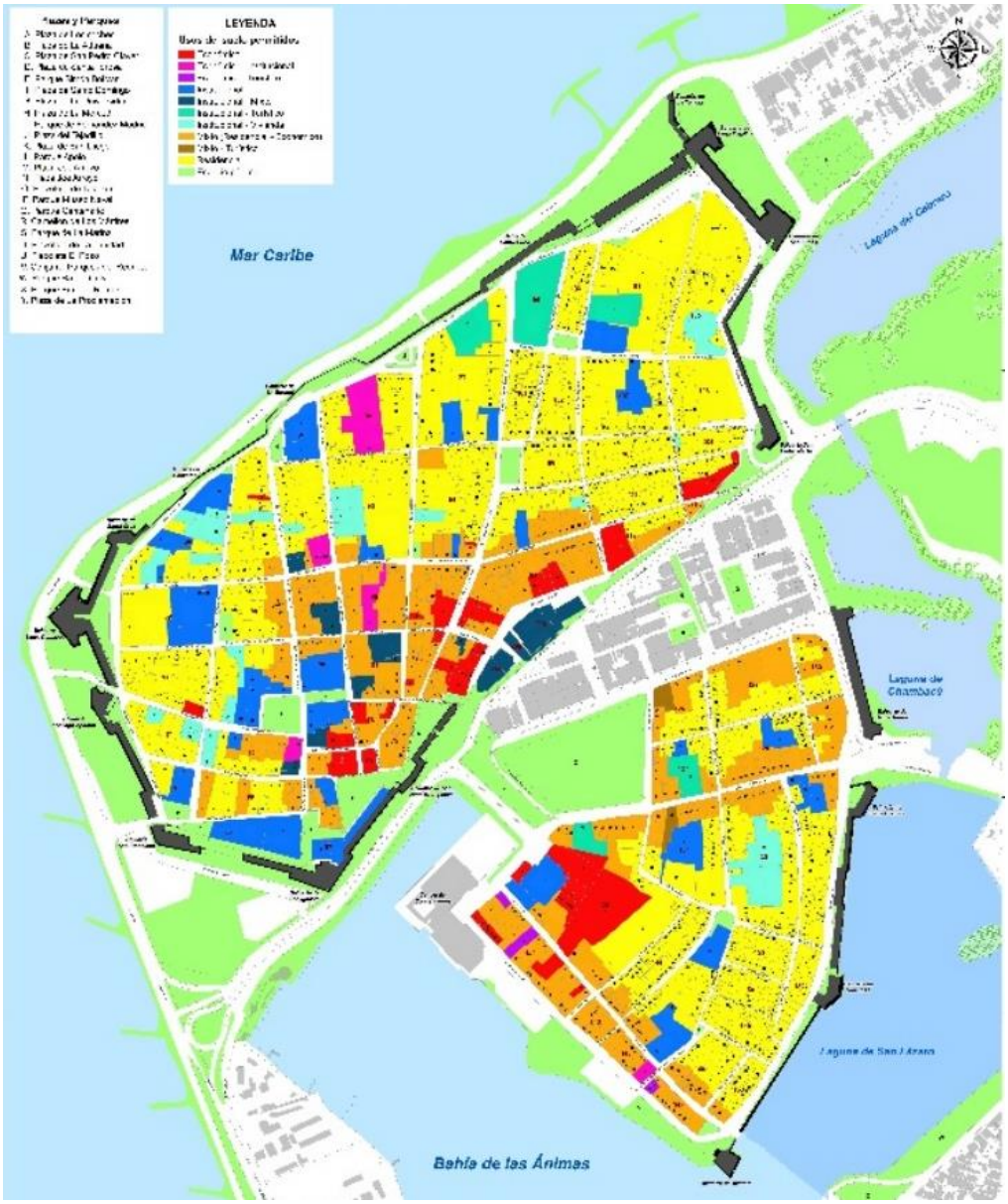
BARRIO	CENTRO	SAN DIEGO	GETSAMANÍ	TOTAL PREDIOS POR USO	%
Económico	27	7	14	**48**	**3,26%**
Económico - Institucional	3	0	1	**4**	**0,27%**
Económico - Turístico	0	0	3	**3**	**0,20%**
Institucional	28	5	11	**44**	**2,99%**
Institucional - Mixto	12	0	0	**12**	**0,81%**
Institucional - Turístico	0	3	2	**5**	**0,34%**
Institucional - Vivienda	19	3	2	**24**	**1,63%**
Mixto - Turístico	0	0	2	**2**	**0,14%**
Mixto (Residencial - Económico)	197	23	160	**380**	**25,80%**
Residencial	228	328	395	**951**	**64,56%**

BARRIO	CENTRO	SAN DIEGO	GETSAMANÍ	TOTAL PREDIOS POR USO	%
TOTAL PREDIOS POR BARRIO	**514**	**369**	**590**	**1473**	**100,00%**

Fuente: SPD, 2022 a partir de la Resolución 43 de 1994

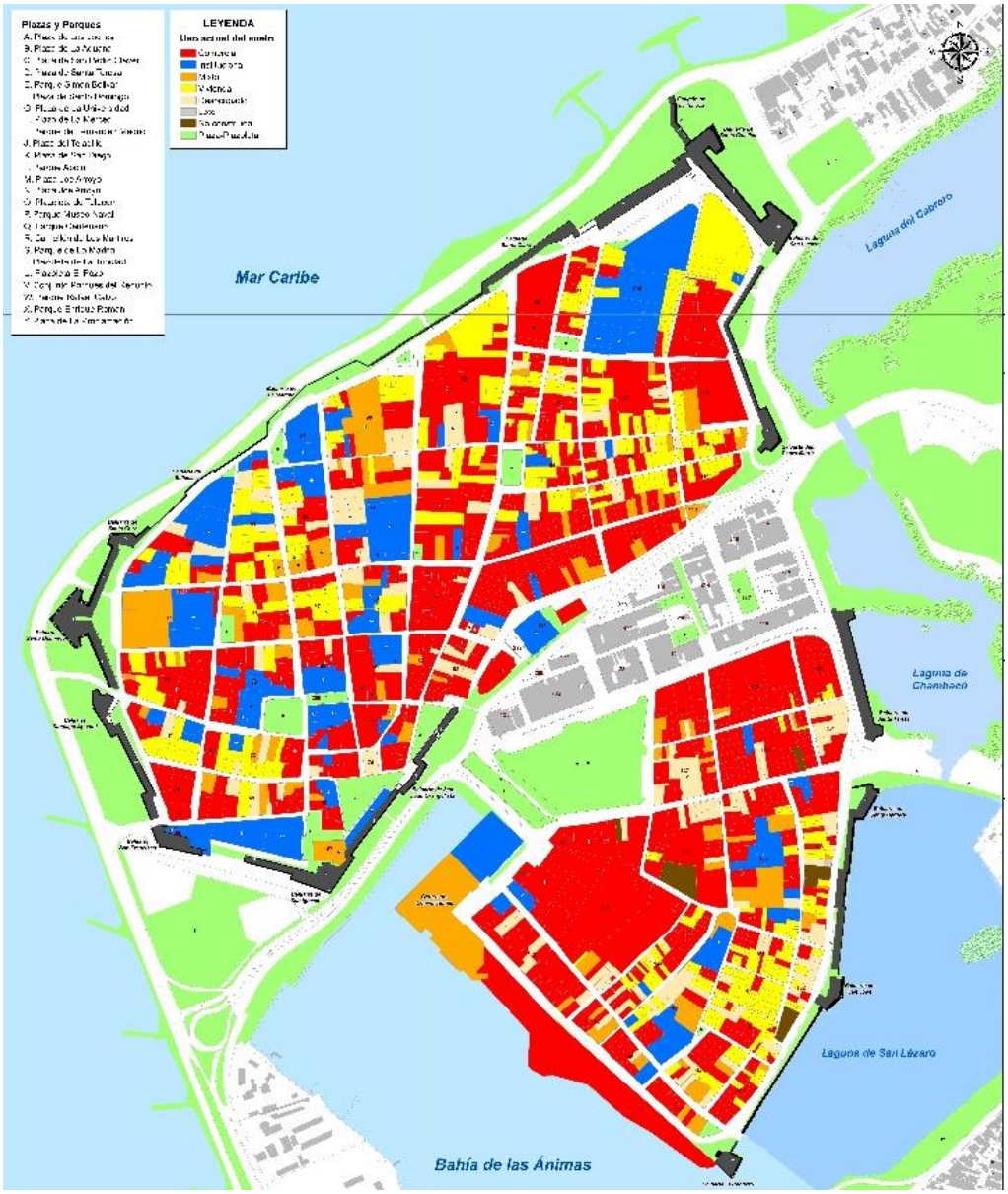
Al realizar contraste de los usos por predios a nivel normativo, vemos como el uso predominante en la actualidad es el **Económico con el 53,92%,** como segundo uso se ubica el **Residencial con el 24,5%**, posteriormente el uso **Mixto con 6,6%** y por ultimo el **Institucional con 5,1%**; quedando en evidencia la dinámica de transformación de usos que se ha presentado en el Sector de Interés Cultural.

Imagen 167. Usos del suelo en los Barrios declarado según la Resolución 43 de 1994



Fuente: SPD, 2021 con base en Documento Análisis y Diagnóstico Contrato de Consultoría SPD-CM-001-2018 y el Anexo 04 de la Resolución 043 de 1994

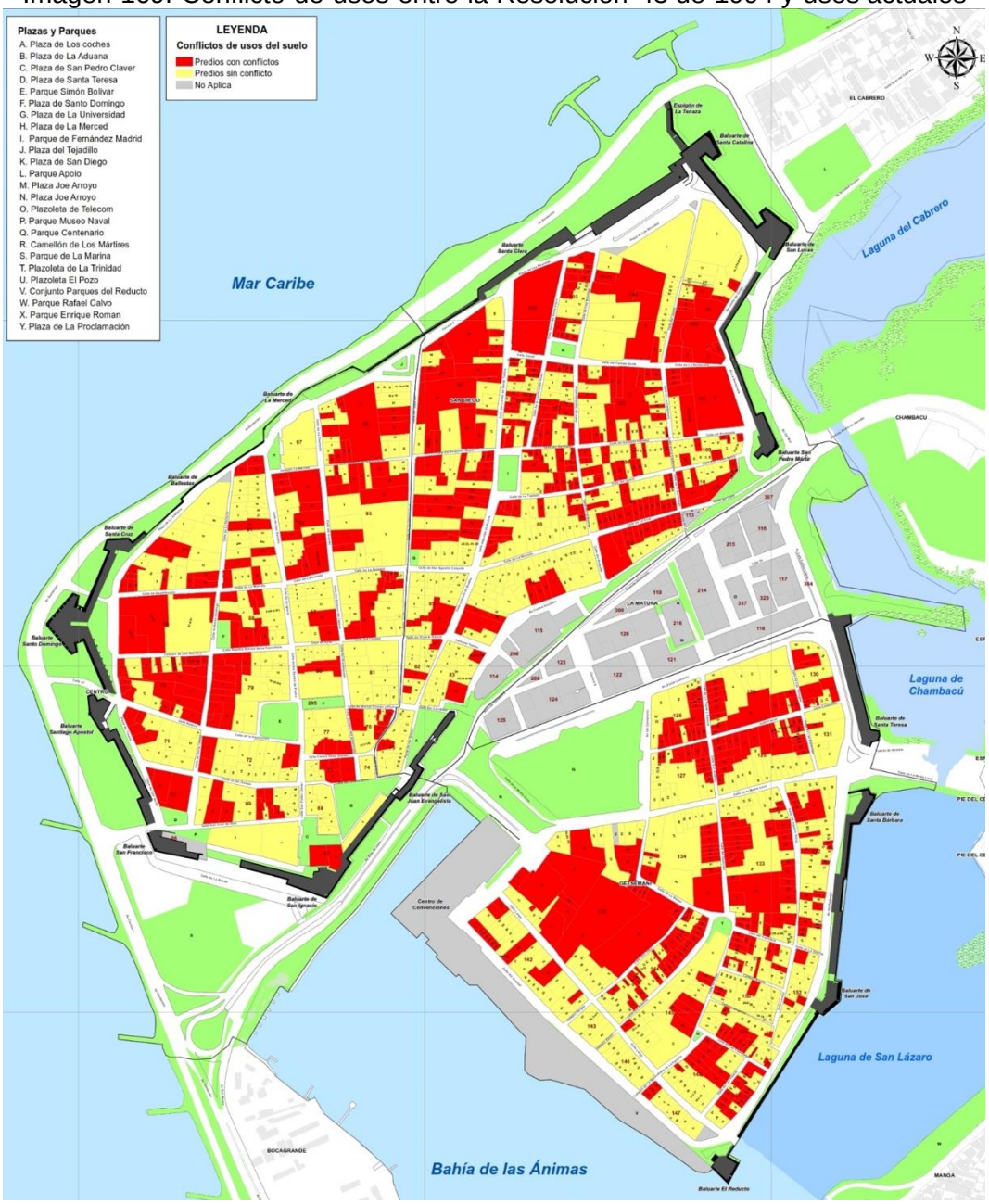
Imagen 168. Usos del suelo Actuales en los Barrios declarados



Fuente: SPD, 2021 con base en Documento Análisis y Diagnóstico Contrato de Consultoría SPD-CM-001-2018 y el Anexo 04 de la Resolución 043 de 1994

Posteriormente, se realizó el cruce de información entre la capas que alimentan los planos previamente señalados, para establecer cuáles son los predios que están mostrando conflicto de uso de acuerdo con lo establecido en la Resolución 043 de 1994 versus los usos actuales resultantes del Documento Análisis y Diagnóstico Contrato de Consultoría SPD-CM-001-2018, el resultado de ese ejercicio se observa en el mapa a continuación, en color rojo se señalan los predios que presentan conflicto de uso.

Imagen 169. Conflicto de usos entre la Resolución 43 de 1994 y usos actuales



Fuente: SPD, 2021 con base en Documento Análisis y Diagnóstico Contrato de Consultoría SPD-CM-001-2018 y el Anexo 04 de la Resolución 043 de 1994.

- **Decreto 977 de 2001**

El Decreto 0977 de 2001, en su octava parte, capítulo VI contiene la reglamentación de usos de las edificaciones en el Centro Histórico, específicamente en los Artículos

446, 447, 448, 449, 450 y 451 (ver tabla resumen a continuación), en estos se determinan los usos permitidos y los usos prohibidos para el centro histórico de Cartagena, los cuales son aplicados en el sector según lo establecido en el listado de reglamentación predial ubicado en el Artículo 522 del POT.

Tabla 43. Usos permitidos, Usos prohibidos y Segunda opción de usos de las edificaciones en el Centro Histórico. Decreto 0977 de 2001.

	USO	ACTIVIDADES
USOS PERMITIDOS	**Institucional**	Educativas, religiosas, culturales, recreativas, salud y de gobierno.
	Residencial	Vivienda y sus espacios complementarios. Las oficinas privadas y los estudios profesionales, guarderías y pre-escolares, talleres para actividades artesanales y el comercio al detal. En las Casas Bajas sólo podrá dedicarse a actividad complementaria al salón y la alcoba con ventana hacia la calle. En tal caso el acceso se efectuará únicamente por el zaguán. En las Casas Altas destinadas a uso residencial solo podrán dedicarse a actividades complementarias las Unidades que tienen acceso directo desde la calle. Los patios y traspatios deberán conservar y/o rescatar su condición de espacios libres arborizados cualquiera que sea la categoría de intervención dada a la edificación y estar vinculados exclusivamente a la actividad residencial.
	Económico	- Comercio al detal. - Actividad direccional, oficinas en general públicas y privadas, estudios profesionales, actividades bancarias, agencias, compañías aseguradoras y servicios de estrecho contacto con el público. - Actividad hotelera. - Restaurantes, bares, refresquerías. - Talleres artesanales de servicios compatibles con la vivienda y que no produzcan emisiones nocivas como las modisterías.
	Mixto	Se permitirán indistintamente las actividades residenciales y las actividades económico o ambas actividades en porcentajes variables.

USOS PROHIBIDOS	Se prohíben para todo el Centro Histórico los usos no autorizados en el presente Acuerdo, especialmente bodegas para almacenamiento de artículos o depósitos al por mayor, talleres e industrias. Quedan también prohibidas aquellas actividades que ocasionen ruidos, olores y gases nocivos y/o molestos para los vecinos.
EDIFICACIONES CON SEGUNDA OPCIÓN DE USOS	- Viviendas con uso institucional actual adecuado. Segunda opción: volver a uso Residencial. - Edificios diseñados para usos institucionales donde se realizan actualmente otros Usos: Segunda opción: Volver al uso inicial. - Edificios con valor histórico agregado. Actividad inicial y segunda opción: Uso Institucional. - Edificios que forman parte de un sector urbano homogéneo en Usos: Segunda opción: pasar a los Usos del sector.

Fuente: SPD, 2022 a partir del Decreto 0977 de 2001.

Tal como se muestra en la tabla previa, los usos permitidos en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente son: Institucional, Económico, Mixto y Residencial. Este último tiene la posibilidad de desarrollar actividades complementarias de comercio al detal, oficinas, guarderías y preescolar, lo cual es aplicable para los inmuebles catalogados como Casas Altas (acceso directo sobre la calle) y Casa Baja (salón y la alcoba con ventana hacia la calle). Si bien existe esta posibilidad de actividad complementaria, la asignación de uso que se le otorga al predio a nivel normativo es de tipo residencial y con base en ello se realiza la cuantificación predial de usos esos en los barrios declarados como se muestra a continuación:

Tabla 44. Clasificación de usos del suelo en los barrios declarados

BARRIO	CENTRO	SAN DIEGO	GETSAMANÍ	PREDIOS POR USO	%
Económico	28	6	14	**48**	**3,25%**
Económico - Institucional	4	0	1	**5**	**0,34%**
Económico - Turístico	0	0	3	**3**	**0,20%**
Institucional	28	6	11	**45**	**3,05%**
Institucional - Mixto	13	0	0	**13**	**0,88%**
Institucional - Turístico	0	3	2	**5**	**0,34%**
Institucional - Vivienda	20	2	2	**24**	**1,63%**
Mixto - Turístico	0	0	2	**2**	**0,14%**
Mixto (Residencial - Económico)	196	26	160	**382**	**25,90%**

Residencial	226	328	394	**948**	**64,27%**
TOTAL PREDIOS POR BARRIO	**515**	**371**	**589**	**1475**	

Fuente: Elaboración propia a partir de lo establecido en el Artículo 522 del Decreto 0977 de 2001

La anterior distribución permite ver que para los barrios declarados el uso **RESIDENCIAL** tiene la asignación preponderante en la norma con el **64,27%** (948 predios), seguido del uso **MIXTO** con un **25,90%** (382 predios), en tercer lugar, se ubica el uso **ECONÓMICO** con el **3,25%** (48 predios) y posteriormente está el uso **INSTITUCIONAL** con un **3,05%** (45 predios). Se debe tener en cuenta que los predios con asignación de uso MIXTO permiten tanto el uso residencial como el económico en proporciones totales o parciales; en ese sentido se ampliaría la oferta de uso ECONÓMICO, la cual podría estar oscilando hasta un 30% del total de los predios.

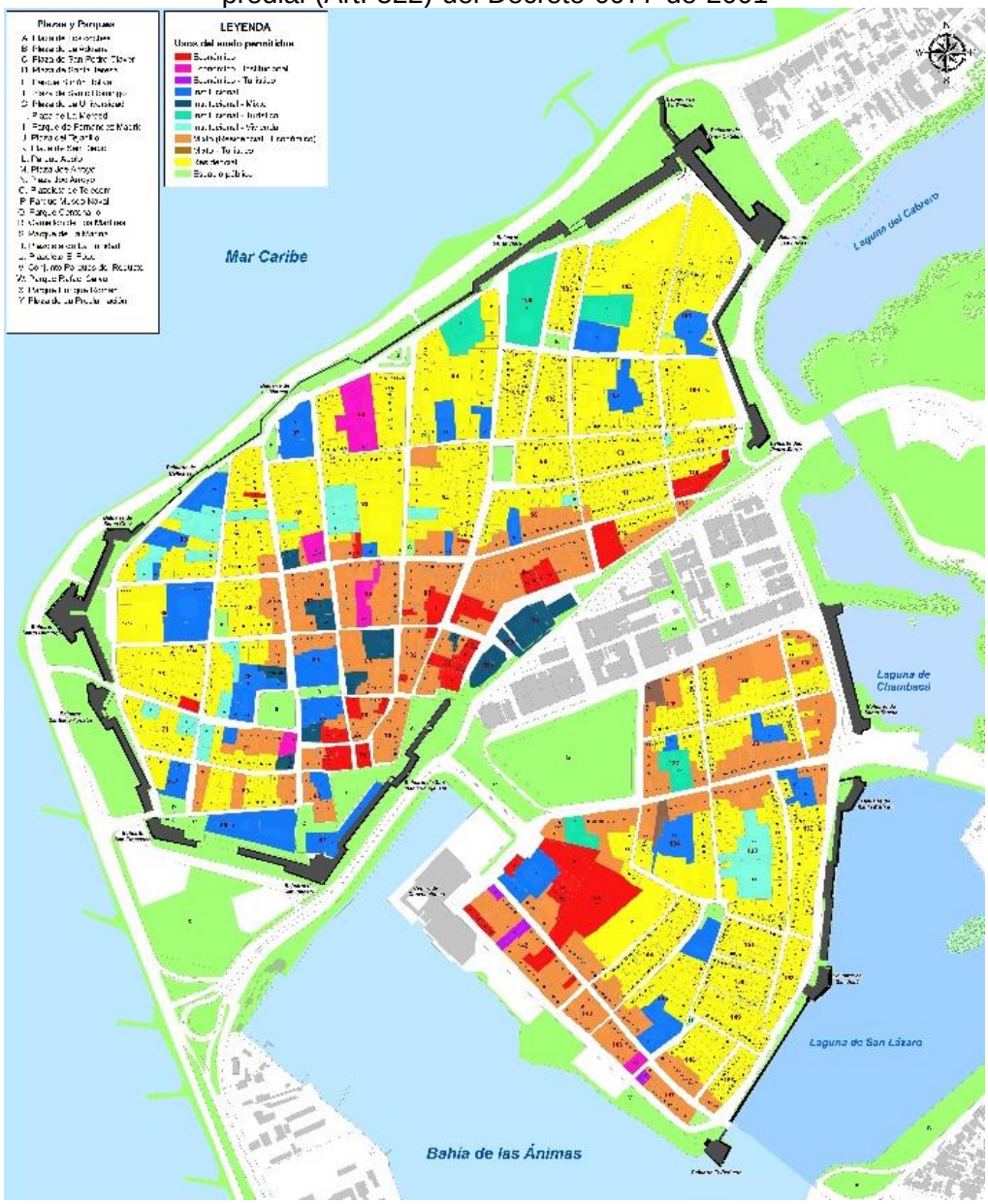
Cabe resaltar que además de los porcentajes globales de uso por predio, la norma tiene asignaciones de uso complementario de comercio de bajo impacto (económico) para la actividad residencial, el cual aplica para las casas altas y casas bajas. Las primeras corresponden a un porcentaje estimado de 11,25% sobre el total de predios y las segundas corresponden al 24,54%. Esta actividad se permite dentro del uso residencial, siempre y cuando se cumpla con las condiciones establecidas en el Artículo 448 del POT.

Este análisis de la asignación de usos a nivel normativo, muestra claramente la intención de proteger y mantener el uso residencial como el predominante en los barrios Centro, San Diego y Getsemaní. No se puede perder de vista que el uso residencial, tiene la posibilidad de tener usos complementarios compatibles con la vivienda y/o de comercio al detal, lo cual brinda cierta área gris al momento de designar hasta qué punto ciertos establecimientos económicos pueden estar integrados con las viviendas.

Como hallazgos de la revisión de la normativa, se evidencia que el listado predial (Art 522. del POT 2001) modificó el uso asignado a 13 predios del Sector de Interés Cultural, esto con respecto a lo establecido en la Resolución 043 de 1994. Sumado a ellos, no se mencionan las áreas de predominancia de usos residencial y mixta que muestra la normativa Nacional.

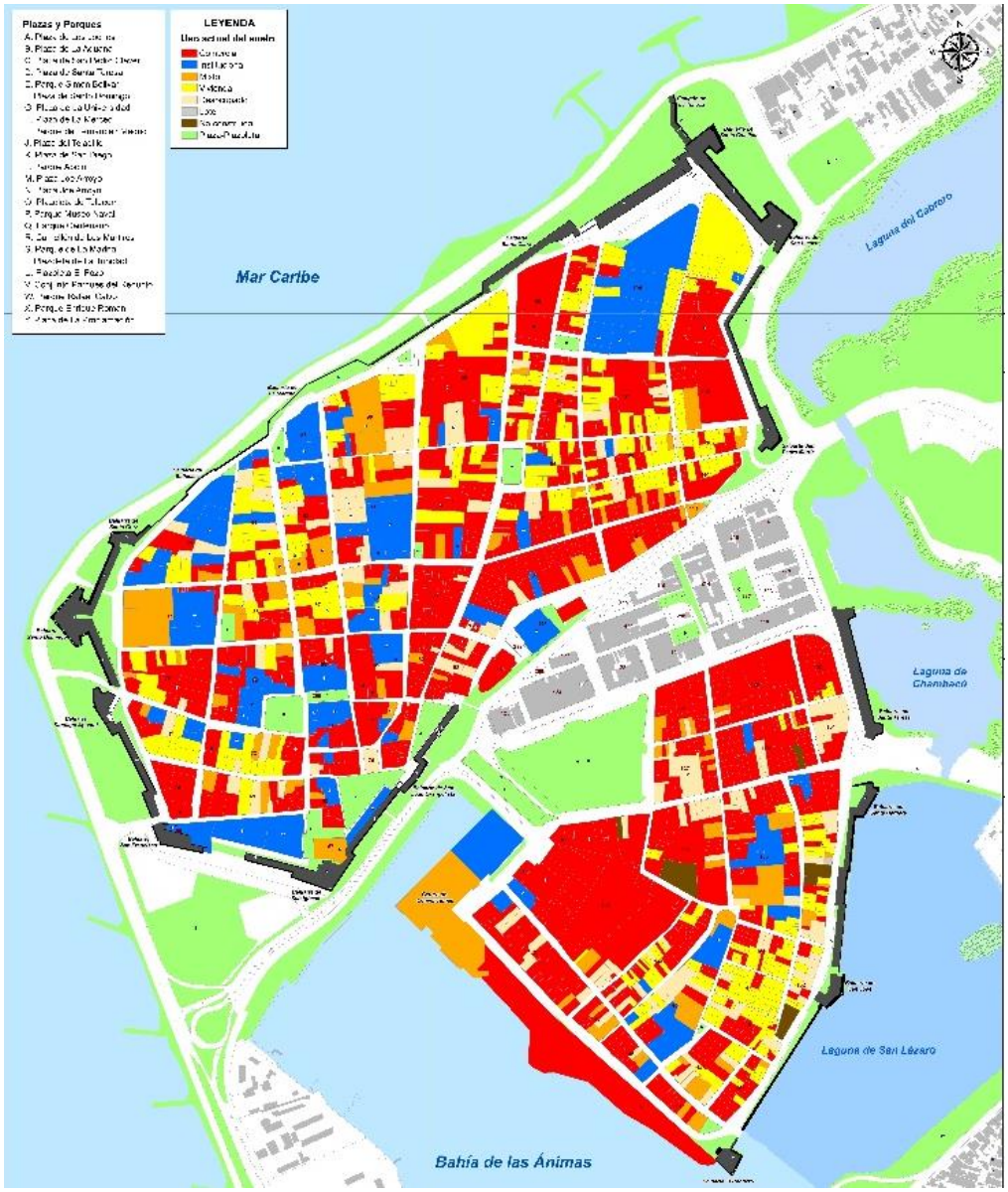
Como se mencionaba anteriormente, es evidente el proceso de transformación de usos en los barrios Centro San Diego y Getsemaní, tomando predominancia el uso Económico frente al Residencial, situación que es reiterativa en el cruce de información para ambos instrumentos.

Imagen 170. Usos del suelo en los Barrios declarado según el listado de Reglamentación predial (Art. 522) del Decreto 0977 de 2001



Fuente: SPD, 2021 con base en Documento Análisis y Diagnóstico Contrato de Consultoría SPD-CM-001-2018 y listado de Reglamentación predial (Art. 522) del Decreto 0977 de 2001.

Imagen 171. Usos del suelo Actuales en los Barrios declarados



Fuente: SPD, 2021 con base en Documento Análisis y Diagnóstico Contrato de Consultoría SPD-CM-001-2018 y listado de Reglamentación predial (Art. 522) del Decreto 0977 de 2001.

Uso del suelo actual en los barrios declarados

El proceso de análisis de la información de usos actuales, inicia con la revisión de la Matiz Predial, la cual es producto del Contrato de Consultoría SPD-CM-001-2018; a partir de ello se realiza el reconocimiento de las actividades asignadas a cada predio, existiendo en varios casos ambigüedad y falta de claridad al momento del trabajo de campo para su asignación. Como ejemplo de lo anterior, nos encontramos con actividades denominadas: justicia, vivienda turística, centro de

producción, entre otros. Fue por ello que, para la realización del análisis predial, se incluyó una nueva columna en la matriz, en la cual se hace la asignación de uso a partir de la normativa de usos establecida para el sector.

En consecuencia, una de las actividades que podría afectar la proporción de los resultados del ejercicio realizado, es la asignación de actividad "Vivienda Turística", que es definida mediante el Decreto 2119 de 2018 *"Por medio del cual se reglamenta la prestación del servicio de alojamiento turístico y se modifican la Sección 12 del Capítulo 4 del Título 4 de la Parte 2 del Libro 2 y el parágrafo del artículo 2.2.4.7.2. del Decreto 1074 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo."*

La vivienda turística es: "*Unidad inmobiliaria destinada en su totalidad a brindar el servicio de alojamiento según su capacidad, a una o más personas, la cual puede contar con servicios complementarios y como mínimo con: dormitorio, cocina y baño. Para efectos de lo dispuesto en la Ley General de Turismo y las normas que la modifican, adicionan o sustituyen, pertenecen a esta clasificación los apartamentos turísticos, fincas turísticas y demás inmuebles cuya destinación corresponda a esta definición*".

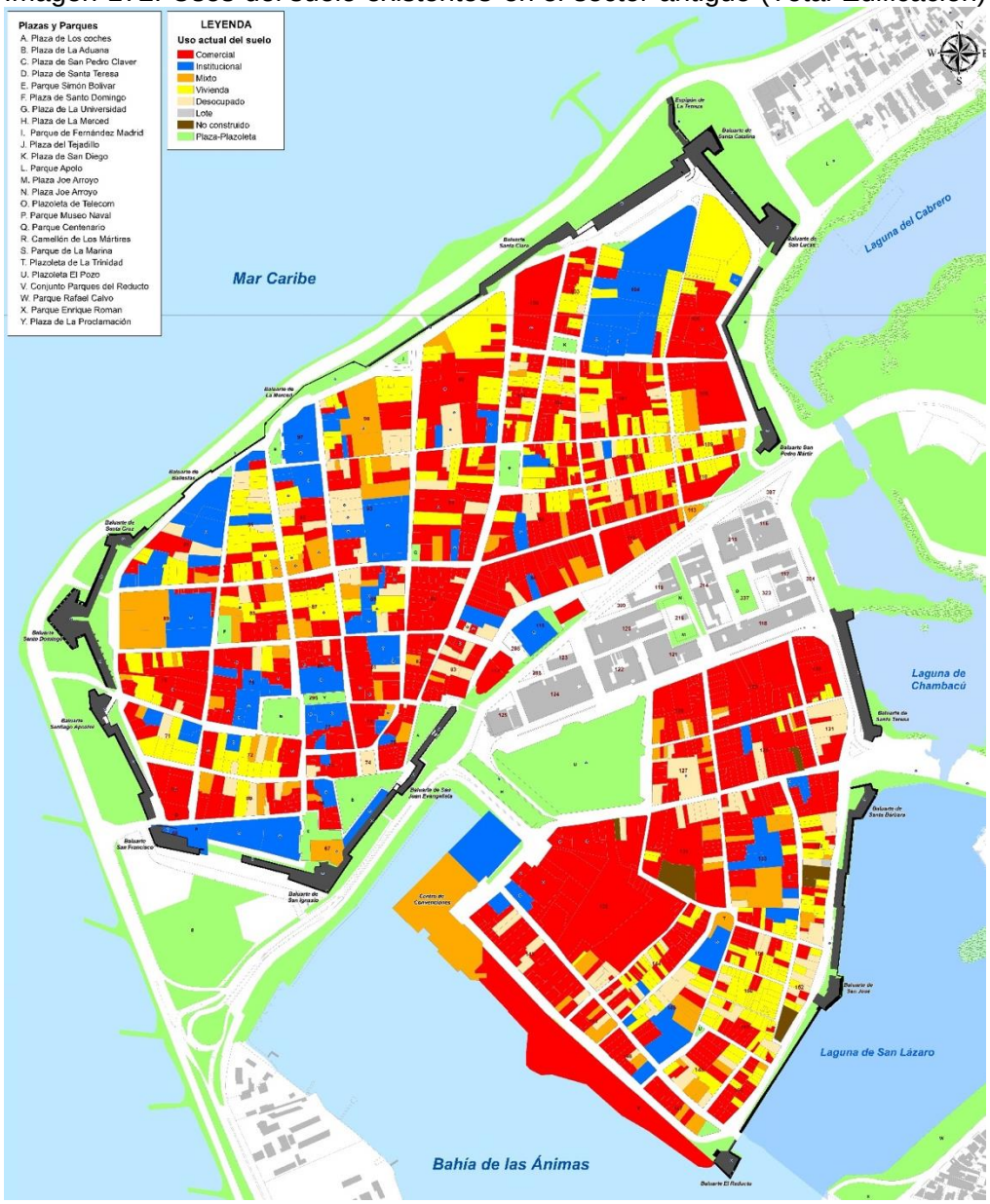
Definición que, al contrastarla con varios de los predios de la matriz a los cuales les fue asignada esa actividad, presenta conflicto, puesto que se está categorizando con dicha actividad a hostales y demás alojamientos, y tal como lo establece el Decreto 2119 de 2018 ese tipo actividad hacen parte de los "Establecimientos de alojamiento turístico"[55]; es por ello que los predios denominados con dicha actividad fueron incluidos en la matriz con designación de uso económico.

A partir de lo anterior y según la normativa para el sector, los usos de suelo que encontramos en el área declarada se clasificaron como: económico, institucional, mixto y vivienda. Para los usos actuales, vemos que el uso **ECONÓMICO** tiene **832** predios que corresponde al **53.92%** del área de estudio, siendo este, el uso predominante en el sector. El uso **RESIDENCIAL** tiene un porcentaje de predios de **24.50%** con un numero de predios de **378**, esta condición lo ubica como el segundo uso en el Centro Histórico, cabe resaltar que la zona de La Matuna no cuenta con predios que estén dentro de esta categoría de uso actual, brindando la posibilidad de incorporar proyectos residenciales en dicho sector. Con relación al uso **MIXTO**, encontramos que un **6.68%** del área se clasifica dentro de este tipo, lo cual corresponde a **103** predios. El uso de suelo que tiene menor número de predios es el **INSTITUCIONAL** con **80** unidades para un **5.18%** del área. Adicionalmente, hay predios que en la actualidad están **SIN USO**, estos corresponden al **9.27%**

[55] Son los establecimientos de comercio que brindan el servicio de alojamiento turístico con oferta permanente. Entre estos se encuentran, pero sin limitarse a ellos, los hoteles, hostales, centros vacacionales, campamentos y todos aquellos que mantengan una oferta habitual en el servicio de hospedaje. Decreto 2119 de 2018.

equivalente a **143** predios. Esta información se encuentra representada en el mapa y tabla a continuación.

Imagen 172. Usos del suelo existentes en el sector antiguo (Total Edificación)



Fuente: SPD, 2021 con base en Documento Análisis y Diagnóstico Contrato de Consultoría SPD-CM-001-2018.

Tabla 45. Usos de suelo existentes en el Centro Histórico por barrio

BARRIO	ECONOMICO	INSTITUCIONAL	MIXTO	RESIDENCIAL	SIN USO (DESOCUPADO)	NO CONSTRUIDO	TOTAL PREDIOS POR BARRIO

Centro	**302**	54	40	**91**	56	0	543
San Diego	**179**	12	26	**140**	20	0	377
Getsemaní	**351**	14	37	**147**	67	7	623
TOTAL PREDIOS POR USO	**832**	**80**	**103**	**378**	**143**	**7**	**1543**
PORCENTAJE	**53,92%**	**5,18%**	**6,68%**	**24,50%**	**9,27%**	**0,45%**	**100%**

Fuente: SPD, 2021 con base en Documento Análisis y Diagnóstico Contrato de Consultoría SPD-CM-001-2018.

Al disgregar el análisis a nivel barrial, vemos que la dinámica del uso **ECONOMICO** es constante, arrojándolo como el de mayor representación en todos los barrios, sin embargo, su porcentaje de aplicación varía entre ellos, para los tres barrios declarados, la proporción de ubica alrededor del 50%. El uso **RESIDENCIAL**, se mantiene como segundo en importancia para los barrios San Diego, Centro y Getsemaní. Los predios **SIN USO**, para el barrio Getsemaní tenemos 67 predios para un 11%, 56 predios en el barrio Centro (10%) y 20 predios en San Diego equivalente a un (5%). Finalmente, los usos **INSTITUCIONAL** y **MIXTO**, se ubican últimos y es en el barrio Centro donde se encuentra la mayor cantidad de edificaciones para tales usos.

Al contrastar estor resultados de uso actual con los arrojados a nivel normativo, se observa que se ha invertido las proporciones de uso en lo económico y residencial. Las cuales a nivel normativo se considera para la primera un 3.25% y en la actualidad se tiene un 53.92% de los predios asignados; para el uso Residencial hablamos de según el POT su alcance es del 64.27% y actualmente se encuentra un 24.50%.

Tabla 46. Usos por predio por predio en los barrios declarados del Centro Histórico según la altura de la edificación existente

ALTURA EDIFICACIÓN EXISTENTE	USO	BARRIO			
		CENTRO	SAN DIEGO	GETSEMANÍ	TOTALES
UN PISO	**ECONOMICO**	**50**	**84**	**174**	**308**
	INSTITUCIONAL	8	4	5	17
	MIXTO	1	3	18	22
	RESIDENCIAL	**35**	**104**	**109**	**248**
	SIN USO	9	15	42	66
DOS PISOS	**ECONOMICO**	**152**	**67**	**130**	**349**
	INSTITUCIONAL	23	5	6	34
	MIXTO	12	13	11	36
	RESIDENCIAL	**47**	**30**	**34**	**111**

ALTURA EDIFICACIÓN EXISTENTE	USO	BARRIO			
		CENTRO	SAN DIEGO	GETSEMANÍ	TOTALES
	SIN USO	31	4	25	60
TRES PISOS EN ADELANTE	**ECONOMICO**	**99**	**28**	**45**	**172**
	INSTITUCIONAL	22	3	3	28
	MIXTO	**27**	**10**	**12**	**49**
	RESIDENCIAL	9	6	4	19
	SIN USO	16	1	7	24
				TOTAL PREDIOS	**1543**

Fuente: SPD, 2021 con base en Documento Análisis y Diagnóstico Contrato de Consultoría SPD-CM-001-2018.

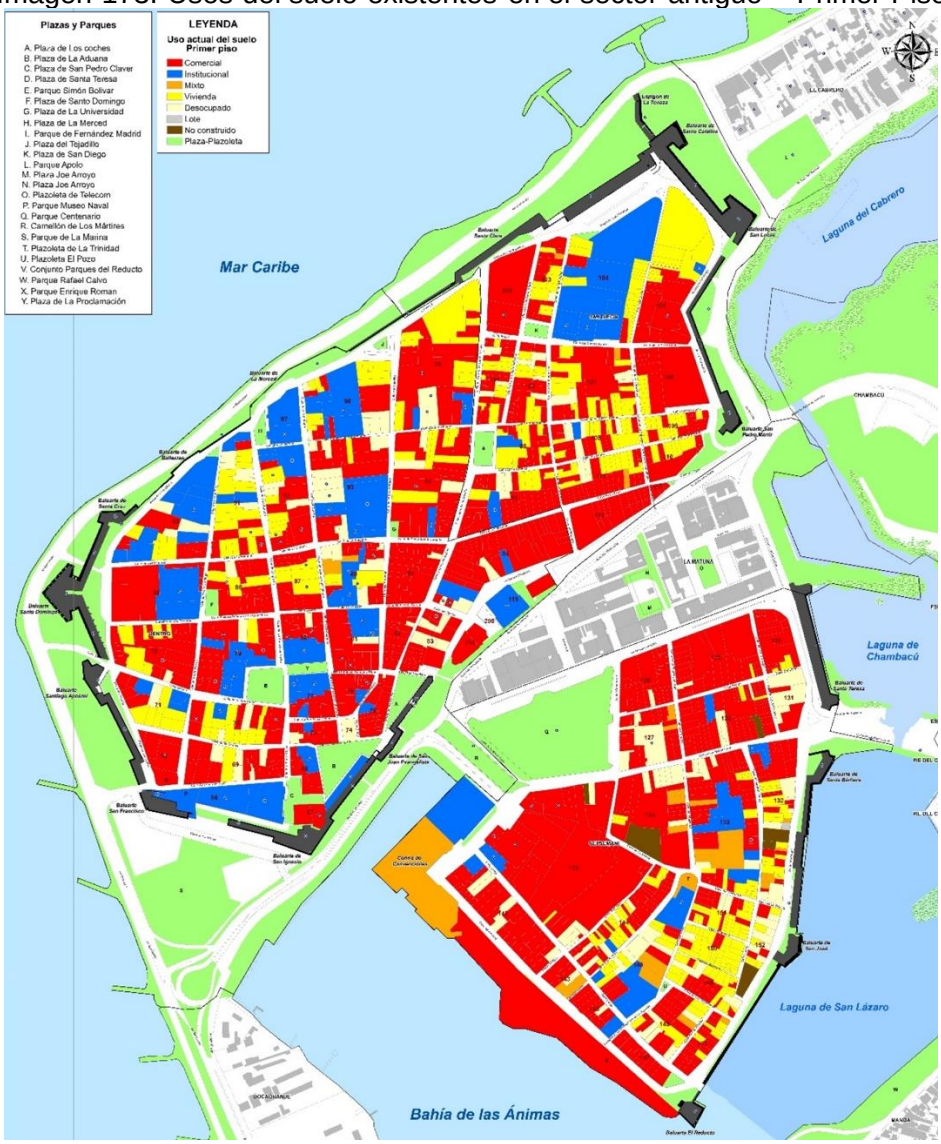
El comportamiento de los usos actuales en los barrios declarados no presenta grandes variaciones en los usos predominantes mencionados previamente, es decir, con respecto a uso según la altura de las edificaciones, sigue siendo predominante el uso económico para dos de los tres barrios. Presentándose mayormente para el barrio Centro en las edificaciones de 2 pisos (152 predios) y en menor proporción en las de 1 piso (50 predios); en Getsemaní la mayoría se da en las edificaciones de 1 piso (174 predios), seguida de la de 2 pisos (130 predios), posteriormente se ubican las 3 o más para ambos barrios. Cabe resaltar que en el barrio San Diego predomina el uso residencial solo para las edificaciones de 1 piso (104 predios), sin embargo, en las de 2 pisos o más sigue siendo de mayor uso el económico.

Para los usos institucional y mixto, el primero es predominante en el barrio centro en las edificaciones de 2 y 3 pisos y el segundo tiene fuerte presencia en Getsemaní en los inmuebles de 1, 2 y 3 pisos; mientras que en el Centro es preponderante en las edificaciones de 3 o más pisos.

Con respecto a las edificaciones que actualmente se encuentran desocupadas, es decir, que al momento no tienen un uso, el barrio Getsemaní es donde más se presentan inmuebles con esta condición y el tipo de construcción predominante corresponde a las de 1 piso correspondiente a 42 predios.

Otro ejercicio de análisis realizado para entender el comportamiento de los usos en el centro histórico, fue a partir de los usos predominantes por planta, al revisar la tabla y la gráfica a continuación, se observa que se mantiene la tendencia a que sea el uso económico el predominante en las plantas de primer y segundo piso. Y Como segundo uso de mayor presencia está el residencial para los tres barrios declarados (Centro, San Diego y Getsemaní).

Imagen 173. Usos del suelo existentes en el sector antiguo – Primer Piso



Fuente: SPD, 2021 con base en Documento Análisis y Diagnóstico Contrato de Consultoría SPD-CM-001-2018.

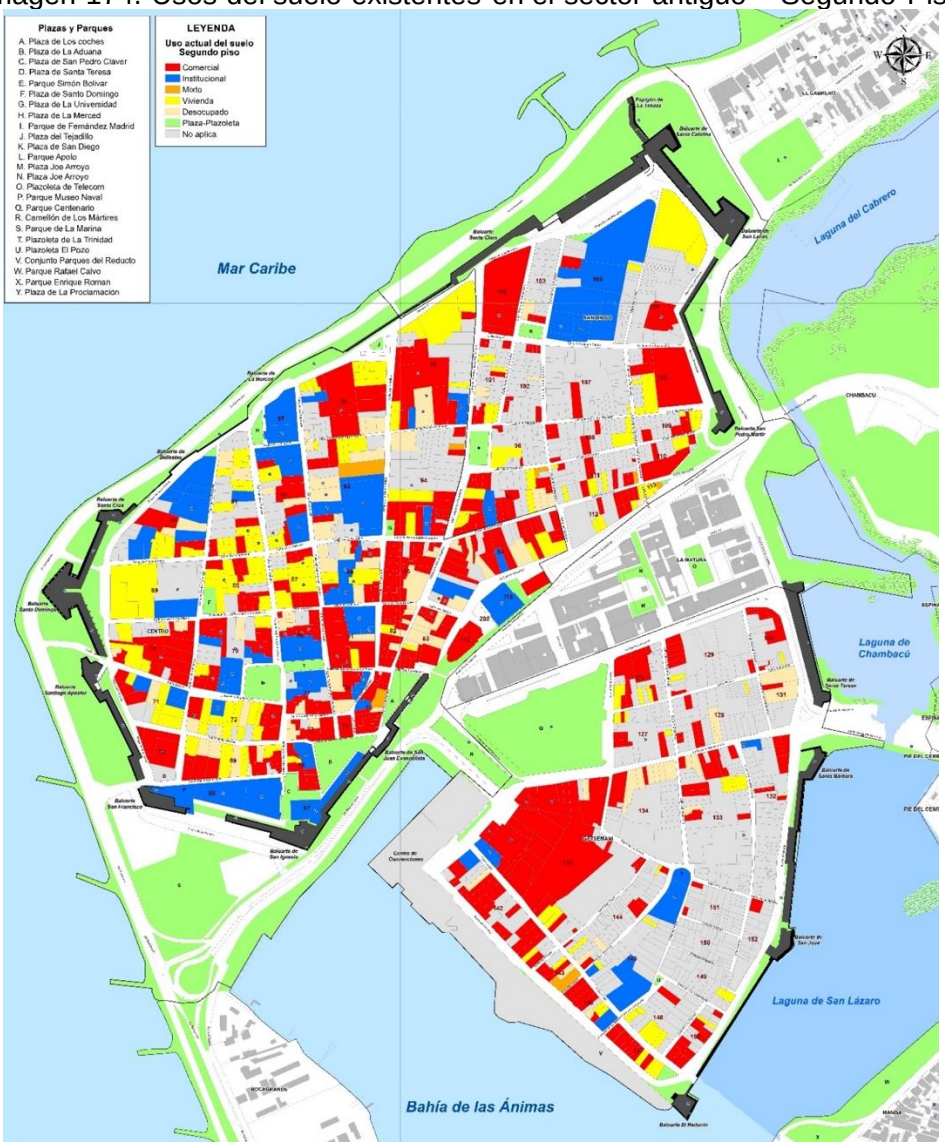
Tabla 47. Uso en las Edificaciones por planta de primer y segundo piso en los barrios declarados Centro Histórico

USO	BARRIO					
	CENTRO		SAN DIEGO		GETSEMANÍ	
	P 1	P 2	P 1	P 2	P 1	P 2
ECONOMICO	337	205	202	68	374	132
INSTITUCIONAL	57	45	12	9	14	8
MIXTO	0	2	2	3	15	1
RESIDENCIAL	90	87	141	37	144	32

SIN USO	59	69	20	8	76	20

Fuente: SPD, 2021 con base en Documento Análisis y Diagnóstico Contrato de Consultoría SPD-CM-001-2018.

Imagen 174. Usos del suelo existentes en el sector antiguo – Segundo Piso



Fuente: SPD, 2021 con base en Documento Análisis y Diagnóstico Contrato de Consultoría SPD-CM-001-2018.

Ocupación y Edificabilidad de acuerdo al Decreto 0977 de 2001 para los barrios declarados

Los parámetros de ocupación y edificabilidad para el centro histórico, están directamente relacionados con la tipología arquitectónica a la que pertenece cada