



**ALCALDÍA DE CARTAGENA DE INDIAS**  
**Secretaría de Planeación Distrital**  
**CONCEPTO DE USO DE SUELO**

**DATOS DE LA SOLICITUD**

<b>Radicado</b>	GENA/CUS/24/000002230
<b>Nombre solicitante</b>	SANTIAGO SALAZAR LONDOÑO
<b>Correo electrónico</b>	karexcol.colombia@gmail.com

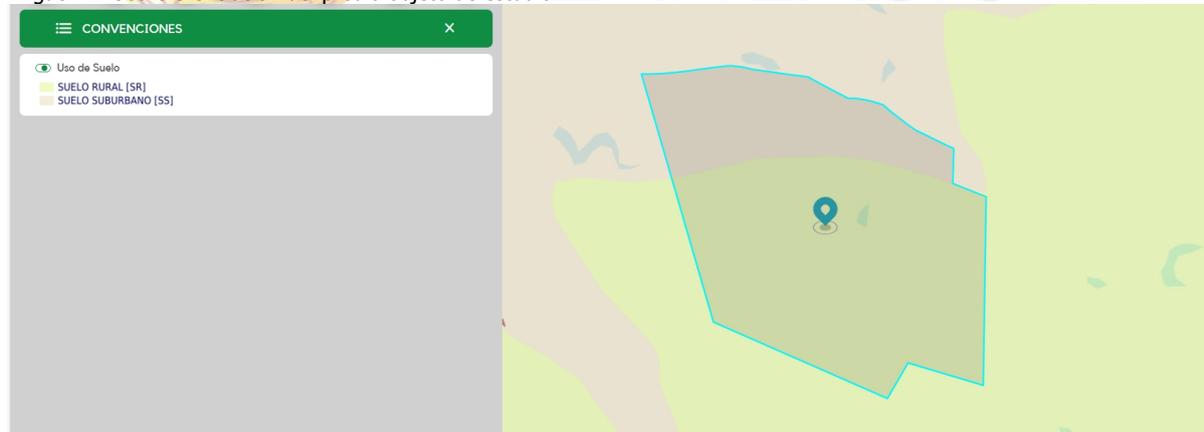
**DATOS DEL PREDIO**

<b>Referencia Catastral No.</b>	000100030348000
<b>Dirección</b>	PALESTINA
<b>Barrio</b>	Arroyo De Piedra
<b>Clasificación suelo</b>	SUELO RURAL
<b>Tratamiento Urbanístico</b>	SUELO RURAL

De conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial vigente, el Plano de Formulación Urbana 5/5 y los instrumentos que lo desarrollan o complementan, la Secretaría de Planeación Distrital se permite informar al interesado sobre el uso del suelo del predio identificado anteriormente teniendo en cuenta lo siguiente:

<b>Uso del Suelo</b>	SUELO RURAL Y SUELO SUBURBANO
----------------------	-------------------------------

Imagen 1. Georeferenciación del predio objeto de estudio



Fuente: Mapa Interactivo de Asuntos del Suelo MIDAS

Para el suelo rural se tiene que:

**Actividad 1**

<b>Actividad consultada</b>	HOTELES
<b>Uso del Suelo</b>	SUELO RURAL
<b>Categoría de Uso</b>	PROHIBIDO
<b>Tipo de establecimiento</b>	COMERCIAL 2

**Actividad 2**

<b>Actividad consultada</b>	RESIDENCIAL
<b>Uso del Suelo</b>	SUELO RURAL





<b>Categoría de Uso</b>	PRINCIPAL (PARCELACIONES)
<b>Tipo de establecimiento</b>	RESIDENCIAL UNIFAMILIAR

Para el suelo suelo suburbano se tiene que:

Actividad 1

<b>Actividad consultada</b>	HOTELES
<b>Uso del Suelo</b>	SUELO SUBURBANO
<b>Categoría de Uso</b>	COMPATIBLE
<b>Tipo de establecimiento</b>	COMERCIAL 2

Actividad 2

<b>Actividad consultada</b>	RESIDENCIAL
<b>Uso del Suelo</b>	SUELO SUBURBANO
<b>Categoría de Uso</b>	PRINCIPAL
<b>Tipo de establecimiento</b>	RESIDENCIAL

## NORMATIVIDAD

AREAS DE ACTIVIDAD EN SUELO RURAL SUBURBANO  
CUADRO No. 8

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.

USOS	ACTIVIDAD SUBURBANA
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 MINIMOS	<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 m<sup>2</sup> de zona comercial</p> <p>Para Hoteles y similares: mínimo 1 sitio de estacionamiento por cada 200 m<sup>2</sup> 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

#### AREAS DE ACTIVIDAD LOCALIZADAS EN SUELO RURAL.

##### CUADRO No. 9

Las normas que regulan, a nivel general, las áreas de actividad en suelo rural del distrito ademas 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, apianos, acuicultura, explotaciones forestales, camarónicas.
COMPLEMENTARIO	Vivienda Unifamiliar, Celaduría. Servicios comunales (cuarto de maquinas, basuras)	Portuario1, 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 MINIMA DEL LOTE	AML: 10000 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 linderó del lote	10 Mts por cualquier linderó 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.	

#### DECRETO 3600 DEL 2007, ARTÍCULO 9

2. Unidad mínima de actuación. En el componente rural de los planes de ordenamiento se definirá, para los distintos usos permitidos en suelo rural suburbano, la extensión de la unidad mínima de actuación para la ejecución de las obras de parcelación del predio o predios que la conforman, mediante la expedición de una única licencia de parcelación en la que se garantice la ejecución y dotación de las áreas de cesión y de las obras de infraestructura de servicios públicos definidas para la totalidad de los predios incluidos en la unidad por parte de sus propietarios. En ningún caso, la extensión de la unidad mínima de actuación que adopten los municipios podrá ser inferior a dos (2) hectáreas para todos los usos que se desarrollen en suelo rural suburbano. Las normas del componente rural del plan de ordenamiento o de las unidades de planificación rural, deberán señalar las normas a que se sujetará el desarrollo por parcelación de los predios que no puedan cumplir con la extensión de la unidad mínima de actuación, cuando se encuentren rodeados por otros desarrollos urbanísticos o predios que hayan concluido el proceso de parcelación.

Además, la norma nos menciona el Artículo 2 del Decreto 4066 de 2008, así: "Artículo 2. Adicionase el artículo 9 del Decreto 3600 de 2007 con el siguiente párrafo: "Párrafo. Se exceptúa de cumplir con la extensión de la unidad mínima de actuación, únicamente la construcción individual de una sola casa de habitación del propietario, que no forme parte de una parcelación, agrupación de vivienda, condominio, unidad inmobiliaria cerrada o similares sometidas o no al régimen de propiedad horizontal."





*El presente concepto de uso del suelo se expide para predio 000100030348000 en la ciudad de Cartagena de Indias D.T. y C. el 25/11/2024, según 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 ejecutadas, 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.*

*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.*

*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 se trata el artículo 135 de la ley 1801 de 2016 modificado por el artículo 10 del decreto 555 de 2017.*

Atentamente,



ARÍA DE  
ACCIÓN

**Camilo Rey Sabogal**  
**Secretario de Planeación**

