



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=yfCq58ZMyRH+IWeYPEQDbQ==>

Cartagena de Indias D. T y C., miércoles, 03 de abril de 2024

Oficio AMC-OFI-0033873-2024

Señores

JAC URB SANTA LUCIA

Correo: jacsantaluciacartagena@gmail.com

Teléfono: 573008189693

E.S.D

Asunto: RE: SOLICITUD DE ESPECIFICACIONES SOBRE EL USO DEL SUELO EN LA URB. SANTA LUCIA DE CARTAGENA DE INDIAS.

Referencia: Rad. EXT-AMC-24-0038785

Cordial saludo,

En atención a su petición identificada con código de registro **EXT-AMC-24-0038785**, en virtud de la cual solicita:

1. ¿Qué tipo de construcciones se permiten en el USO RESIDENCIAL TIPO C?
2. ¿Qué abarca USO RESIDENCIAL TIPO C? ¿Se pueden instalar unidades de negocios en las casas de la urbanización? En caso que la respuesta sea positiva, ¿Qué tipo de negocios?

Este despacho se pronuncia sobre su requerimiento en los siguientes términos:

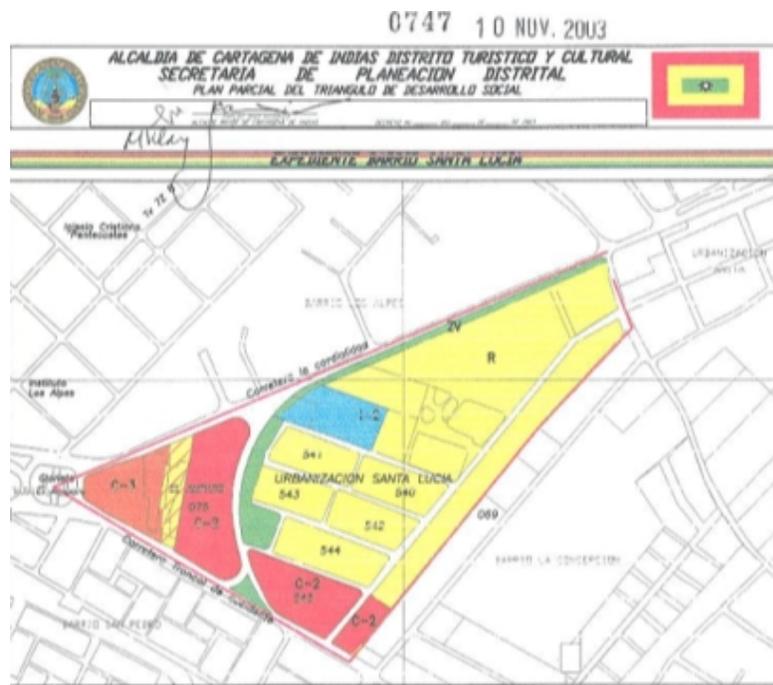
PRIMERO: De conformidad con el Decreto 0747 “Por medio del cual se adopta la estructura general del plan parcial para el Triángulo de Desarrollo Social, se reglamenta el polígono N°1 del tratamiento de desarrollo y las áreas pertenecientes al tratamiento de consolidación”

Se permiten actividades como RESIDENCIAL, COMERCIAL 3, COMERCIAL 2, INSTITUCIONAL 2 Y ZONAS VERDES, tal como se evidencia en el cuadro de USOS DEL SUELO, ÁREA DE CONSOLIDACIÓN del **DECRETO 0747 DEL 10 DE NOVIEMBRE 2003**.

IMAGEN 1. USOS DEL SUELO ÁREA DE CONSOLIDACIÓN.



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=yfCq58ZMyRH+IWeYPEQDbQ==>



USOS DEL SUELO AREA CONSOLIDACION	
ACTIVIDAD	CONVENCION
RESIDENCIAL	
COMERCIO 3	
COMERCIO 2	
INSTITUCIONAL 2	
ZONAS VERDES	

FUENTE: DECRETO 0747 DEL 10 DE NOVIEMBRE 2003.

IMAGEN 1. CUADRO DE REGLAMENTACIÓN ÁREA DE CONSOLIDACIÓN PLAN PARCIAL TRIANGULO DE DESARROLLO SOCIAL



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=yfCq58ZMyRH+IWeYPEQDbQ==>

0747
10 NOV. 2003

BARRIO SANTA LUCIA

**CUADRO DE REGLAMENTACION AREA DE CONSOLIDACION
PLAN PARCIAL TRIANGULO DE DESARROLLO SOCIAL**

	Residencial RC
UNIDAD BASICA	60m ²
2 ALCOBAS	80m ²
3 ALCOBAS	100m ²
AREA LIBRE	
UNIFAMILIAR 1 PISO	1m ² libre x c/0.80m ² de área de construcción
UNIFAMILIAR 2 PISOS	1m ² libre x c/0.80m ² de área de construcción
BIFAMILIAR	1m ² libre x c/0.80m ² de área de construcción
MULTIFAMILIAR	1m ² libre x c/0.80m ² de área de construcción
AREA Y FRENTES MINIMOS	
Area mínima de lote (AML); Frente mínimo (FM)	
UNIFAMILIAR 1 PISO	AML: 200m ² -F:10m
UNIFAMILIAR 2 PISOS	AML: 160m ² -F:10m
BIFAMILIAR	AML: 300m ² -F:12m
MULTIFAMILIAR	AML: 720m ² -F:24m
ALTURA MAXIMA	
Según área libre e índice de construcción	
INDICE DE CONSTRUCCION	
UNIFAMILIAR 1 PISO	0,6
UNIFAMILIAR 2 PISOS	1,0
BIFAMILIAR	1,2
MULTIFAMILIAR	2,4
AISLAMIENTO	
ANTEJARDIN	Unifamiliar y Bifamiliar 5m sobre vía secundaria y 7m sobre vías principales. Multifamiliar 7m sobre vías secundarias y 9m sobre vías principales
POSTERIOR	Unifamiliar y Bifamiliar 4m. Multifamiliar 7m
PATIO INTERIOR MINIMO	3m x 3m
VOLADIZO	Bifamiliar 2,50m máximo. Multifamiliar 1,20m (antejardín) 0,80m (posterior)
LATERALES	Multifamiliar 3,5m desde 2do piso
ESTACIONAMIENTOS	
1 estacionamiento por cada 100m ² de área construida. En multifamiliar 1 estacionamiento para visitantes por cada 400m ² de área construida.	
NIVEL DE PISO	
Lotes sin inclinación 0,30m de la rasante en el eje de la vía	
AREA TOTAL CONSTRUIDA	
Para efectos de la aplicación del índice de construcción se entiende por área total construida la suma de la superficie de los pisos excluyendo: azoteas, áreas duras sin cubrir o techar, equipamiento comunal privado, instalaciones mecánicas, puntos fijos, estacionamiento en sótanos, semisótanos y a nivel, estos últimos hasta en un piso como máximo. Punto Fijo: Corresponde al módulo conformado por la caja de ascensores, las escaleras y el hall de circulación que no excede en más de una vez el área de ascensores y escaleras en cada piso. El piso que se destine en su totalidad a estacionamientos y a instalaciones mecánicas, puntos fijos y equipamiento comunal privado se denomina no habitable y no se contabilizará como piso dentro de la altura permitida. Las áreas que se excluyen del índice de construcción se contabilizarán para efectos del pago de impuestos.	

FUENTE: DECRETO 0747 DEL 10 DE NOVIEMBRE 2003.

SEGUNDO: En relación a su petición ¿Qué abarca USO RESIDENCIAL TIPO C? ¿Se pueden instalar unidades de negocios en las casas de la urbanización? En caso que la respuesta sea positiva, ¿Qué tipo de negocios? Este despacho de manifiesta de la siguiente manera:

IMAGEN 2. ACTUACIONES DE CONSOLIDACIÓN.



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=yfCq58ZMyRH+IWeYPEQDbQ==>

0747 10 NOV. 2003

ALCALDIA DE CARTAGENA DE INDIAS DISTRITO TURISTICO Y CULTURAL
SECRETARIA DE PLANEACION DISTRITAL
PLAN PARCIAL DEL TRIANGULO DE DESARROLLO SOCIAL

EXPEDIENTE BARRIO SANTA LUCIA



ACTUACIONES AREA DE CONSOLIDACION

USO ACTUAL VIVIENDA A CONSOLIDAR COMO COMERCIO 3	ACTUACION EN EL ESPACIO PUBLICO
	INSTITUCIONAL 2

CONSOLIDACION DEL USO COMERCIAL EN LA INTERSECCION VIAL DEL AMPARO

USO PRINCIPAL: COMERCIO TIPO 2

USO COMPATIBLE: INDUSTRIAL 1 - COMERCIO 1

USO COMPLEMENTARIO: INSTITUCIONAL 1 Y 2

USO RESTRINGIDO: INDUSTRIAL 2 Y 3- RESIDENCIAL

USO PROHIBIDO: INDUSTRIAL 3- INSTITUCIONAL 4

FUENTE: DECRETO 0747 DEL 10 DE NOVIEMBRE 2003.

IMAGEN 2. USOS DEL SUELO ÁREA DE CONSOLIDACIÓN.

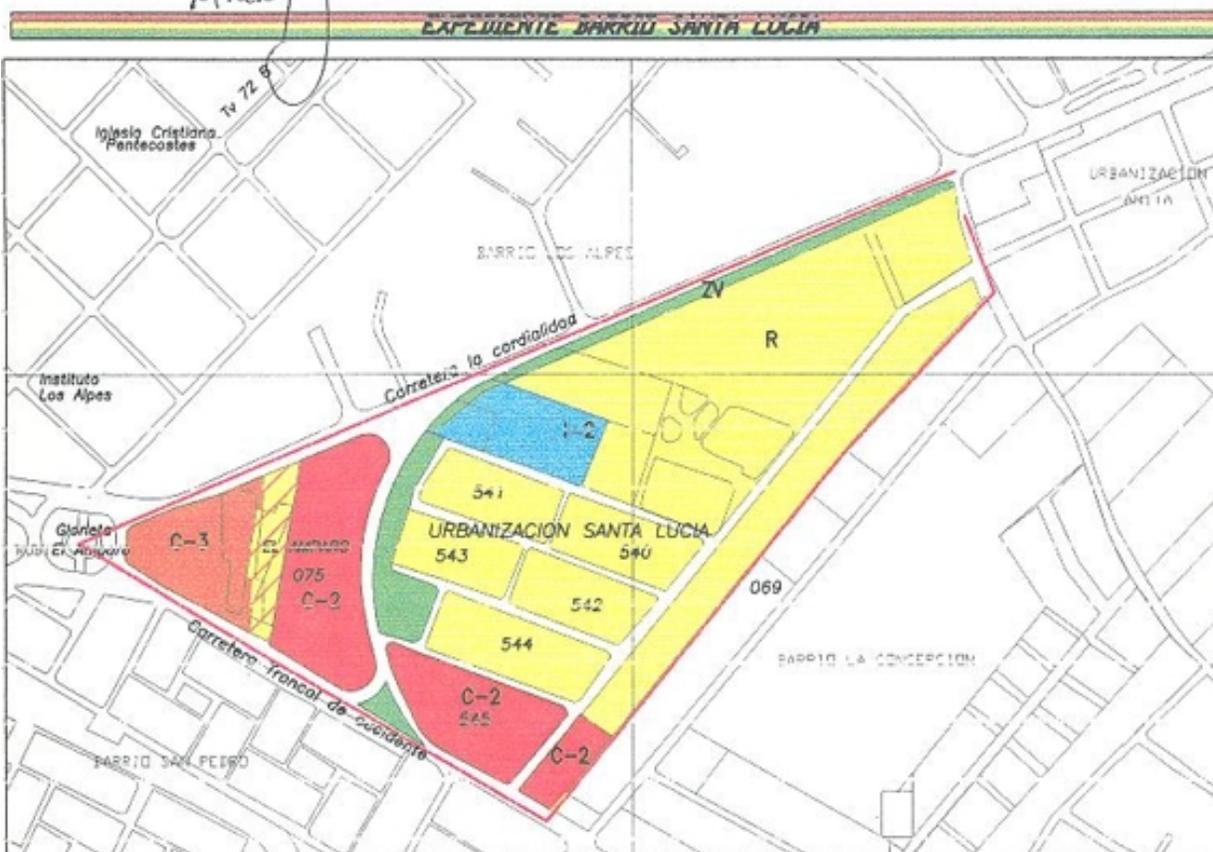


<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=yfCq58ZMyRH+IWeYPEQDbQ==>

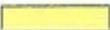
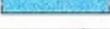
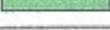
0747 10 NOV. 2003

ALCALDIA DE CARTAGENA DE INDIAS DISTRITO TURISTICO Y CULTURAL
SECRETARIA DE PLANEACION DISTRITAL
PLAN PARCIAL DEL TRIANGULO DE DESARROLLO SOCIAL





USOS DELSUELO AREA CONSOLIDACION

ACTIVIDAD	CONVENCION
RESIDENCIAL	
COMERCIO 3	
COMERCIO 2	
INSTITUCIONAL 2	
ZONAS VERDES	

FUENTE: DECRETO 0747 DEL 10 DE NOVIEMBRE 2003.

En el área de actividad residencial tipo C se establece como uso principal Residencial Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar, como compatibles se encuentra Comercio 1, Industrial 1, como complementario se establece la actividad Institucional 1 y 2, Portuario 1 (Sólo embarcaderos), restringidas se encuentra Comercio 2 y como prohibido se encuentra el Comercio 3 y 4 – Industrial 2 y 3 –Turístico – Portuario 2, 3 y 4 – Institucional 3 y 4.

• ACTIVIDADES COMPATIBLES RC.

COMERCIO 1



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=yfCq58ZMyRH+IWeYPEQDbQ==>

Tienda de barrio (artículos de consumo inmediato) salsamentaría, cigarrerías, bizcocherías, 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, salón de belleza, taller de cerámica, farmacia, cerrajería, video tienda.

INDUSTRIAL 1

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.

- **ACTIVIDADES COMPLEMENTARIAS RC.**

INSTITUCIONAL 1

ASISTENCIAL Puesto de salud, dispensario, sala cunas, centros comunales.

EDUCATIVO Guardería, jardín infantil, educación preescolar

SEGURIDAD Puesto de policía, CAI, puesto militar

CULTO Capilla, Sala de culto

RECREATIVO Clubes campestres, parques y zonas verdes de cobertura local.

INSTITUCIONAL 2

ASISTENCIAL Centro de salud, clínica, ancianato, hogar de paso

EDUCATIVO Colegio (Prim-Bach), centro de educ. Tecnológico, seminario.

ADMINISTRATIVO JAL, embajada, consulado, notaría, curaduría, comisaría de familia, inspección de policía.

CULTURAL Teatro, auditorio, museo, biblioteca

SEGURIDAD Subestación o estación militar o de policía, bombero.

CULTO Iglesia parroquial, sedes de cultos, convento, sala de velación

RECREATIVO Centro deportivo y de espectáculos, club social, parque de diversiones, parques y zonas verdes de cobertura zonal

PORTUARIO 1 (SÓLO EMBARCADEROS)

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.

- **ACTIVIDADES RESTRINGIDAS RC.**

COMERCIO 2 (Para el desarrollo de estas actividades deberá solicitar un estudio de impacto urbanístico para determinar la viabilidad o no de dicha actividad).

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,



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=yfCq58ZMyRH+IWeYPEQDbQ==>

almacén agrícola y veterinario, café internet, almacenes concesionarios de automóviles, centros comerciales, salas de juego (tragamonedas).

- **ACTIVIDADES PROHIBIDAS RC.**

COMERCIO 3

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.

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.

COMERCIO 4

Central de abastos, centro de acopio, almacenamiento de combustible. Mataderos, frigoríficos, zona franca, terminal de transporte terrestre, central de carga.

INDUSTRIAL 2

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.

INDUSTRIAL 3



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=yfCq58ZMyRH+IWeYPEQDbQ==>

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 público 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; Alkalís 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; Descerección y fermentación de café; Muelles carboníferos; Productos farmacéuticos; Grasas y jabones; Fabricación de llantas; Plantas de Coke; Refinería de petróleo.

PORTUARIO 2

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.

PORTUARIO 3

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.

PORTUARIO 4

Comprende muelles, terminales y establecimientos cuya función, equipos y servicios atienden exclusivamente embarcaciones militares de todo tamaño.

INSTITUCIONAL 3

ASISTENCIAL Hospital, Clínica general.

EDUCATIVO Universidad, Escuela Militar, Instituto Tecnológico.

ADMINISTRATIVO Alcaldía, Gobernación, Juzgado, Centro Administrativo, Cabildo, Sedes de empresas de servicios públicos, equipamientos de transporte.

CULTURAL Teatro, Auditorio Sinfónico, Biblioteca, Hemeroteca, Museo, Feria de exposición, Centro de Convenciones.

SEGURIDAD Cuartel, Cárcel, Instalaciones Militares y de Policía, Fiscalía, Base Naval.

CULTO Catedral, Palacio Arzobispal.



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=yfCq58ZMyRH+IWeYPEQDbQ==>

RECREATIVO Centro deportivo, Plaza de Toros, Villa Olímpica, Parques y Zonas Verdes de cobertura Distrital, unidad deportiva

INSTITUCIONAL 4

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.

Finalmente, en relación a su pregunta: ¿Se pueden instalar unidades de negocios en las casas de la urbanización? Nos permitimos informar lo siguiente:

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, que debe ser otorgado por las Curaduría Urbana, 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,

Camilo Rey Sabogal
Secretario de Planeación

Proyectó: Arq. Sofía Margarita Blanco Asesor Externo. *Sofia MB*

Revisó: Arq. Claudia Velásquez Palacio P.U Código 219 Grado 33 *C. Velásquez*

Revisó: Abg. Diana Gil - Asesora Externa *Diana Gil E.*

Aprobó: Abg. Paola Saladén Sánchez – Asesora Jurídica SPD *Paola S.*



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=yfCq58ZMyRH+IWeYPEQDbQ==>



JUNTA ACCION COMUNAL URB. SANTA LUCIA

Unidad Comunera de Gobierno No. 13
Localidad Industrial y de la Bahía del
Distrito Cartagena de Indias del Dpto. de Bolívar
Registro No. 1649 de 25 de Junio de 1999
NIT No. 806006750-7

Cartagena de Indias, 29 de marzo de 2024

Sres.

SECRETARIA DE PLANEACION DE CARTAGENA DE INDIAS

La Ciudad

REF: SOLICITUD DE ESPECIFICACIONES SOBRE EL USO DEL SUELO EN LA URB. SANTA LUCIA DE CARTAGENA DE INDIAS.

Cordial saludo,

De acuerdo a su respuesta sobre uso del suelo en la Urbanización Santa Luía radicado bajo No. AMC-OFI-0187510-2023 donde señala que el barrio se encuentra en **USO RESIDENCIAL TIPO C**, de manera atenta solicitamos resolver las siguientes inquietudes:

1. ¿Qué tipo de construcciones se permiten en el USO RESIDENCIAL TIPO C?
2. ¿Qué abarca USO RESIDENCIAL TIPO C? ¿Se pueden instalar unidades de negocios en las casas de la urbanización? En caso que la respuesta sea positiva, ¿Qué tipo de negocios?.

Recibo notificaciones en el correo jacsantaluciacartagena@gmail.com o al celular 3008189693 (Astrid E. Calderón C.).

Agradeciendo de antemano su atención y pronta respuesta.

Cordialmente,

CARLOS ALFREDO VALDELAMAR ALVARADO
CC73.577.757
PRESIDENTE JAC URB. SANTA LUCIA

Proyectó:

ASTRID ELENA CALDERON CORREA
CC45.530.304
SECRETARIA JAC URB. SANTA LUCIA