



https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=blx6B0kEJxQHul%2BAQqWeBnuD7JbsG2cBJHEB%2BeyUoT0%3D



Alcaldía Mayor de
Cartagena de Indias

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

Oficio AMC-OFI-0114976-2024

Señor

JULI ANDREA PÉREZ VALDIVIESO

Email: juli.perez@proelectrica.com

Cel. 3103740244

Dirección: Bogotá, Calle 100 No. 13 - 21, Edificio Megatower piso 12.
Cartagena de Indias

Asunto: Respuesta a sus solicitudes con radicado EXT-AMC-24-0108589 Y EXT-AMC-24-0109364

Cordial saludo,

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

“De manera muy cordial allegamos a su despacho la presente solicitud del concepto de Impacto Urbanístico para el predio identificado con referencia catastral No. 011005770579000, ubicado en la dirección Carrera a Mamonal Lo F, barrio Mamonal, sobre el cual se desarrollará el proyecto Termoeléctrico Mamonal de 72 MW”.

Y de conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Cartagena de Indias adoptado mediante el Decreto 0977 de 2001 y los instrumentos que lo desarrollan, procedemos a emitir concepto previo para el predio con Referencia Catastral No. 011005770579000 ubicados en el barrio Mamonal; con uso de suelo principal MIXTO 5; en el cual se encuentra RESTRINGIDA la actividad INSTITUCIONAL 4 - CENTRAL TÉRMICA PARA GENERACIÓN DE ENERGÍA A PARTIR DE GAS NATURAL, que se pretende desarrollar en el predio objeto de estudio.

CONCEPTO PREVIO PARA USO RESTRINGIDO EN SUELO URBANO

1. INFORMACION DE LA SOLICITUD					
Radicado:	EXT-AMC-24-0108589	Fecha RAD:	21/08/2024	Fecha Expedición:	21/08/2024
Solicitante:	JULI ANDREA PÉREZ VALDIVIESO			Identificación:	No aportó
Correo:	juli.perez@proelectrica.com			Celular:	310 3740244

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

3. INFORMACION DEL PREDIO			
Referencia Catastral:	011005770579000	M. Inmobiliaria	060-285155
Dirección del Predio:	Mamonal Lo F		
Tipo de Suelo:	Urbano	Ficha Técnica Aplicable:	Cuadro 7. REGLAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD MIXTA EN SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSION
Uso de Suelo:	MIXTO 5		
Actividad objeto de evaluación:	INSTITUCIONAL 4 - CENTRAL TÉRMICA PARA GENERACIÓN DE ENERGÍA A PARTIR DE GAS NATURAL.		
Tratamiento:	Mejoramiento Integral Industrial		

4. RIESGOS DEL PREDIO	
Naturales:	Riesgo principal: Inundación moderada (96%) y Riesgo secundario: Expansividad alta (4%).

5. INFORMACION GRÁFICA	
PLANO CLASIFICACIÓN DEL SUELO De conformidad con el Plano PFG 5B/5 del POT, el predio con Referencia Catastral No. 011005770579000; se encuentran en suelo urbano del Distrito de Cartagena.	PLANO USO DE SUELO De conformidad con el Plano PFU 5A/5 del POT el predio con Referencia Catastral No. 011005770579000; tienen uso principal Mixto 5.



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?td=blx6B0kEJxQHul%2BAQqWeBnuD7JbsG2cBJHEB%2BeyUoT0%3D>

<p>Imagen 1. Clasificación de suelo PFG 5B/5. Fuente: Mapa Interactivo Digital de Asuntos del suelo (MIDAS). https://midas.cartagena.gov.co/.</p>	<p>Imagen 2. Plano Uso de Suelo PFG 5C/5. Fuente: Mapa Interactivo Digital de Asuntos del suelo (MIDAS). https://midas.cartagena.gov.co/.</p>

6. CUADRO NO. 7 REGLAMENTACIÓN DE ACTIVIDAD MIXTA EN SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSIÓN - MIXTO 5.

Uso Principal	Industrial 3 – Comercio 3 – Portuario 3
Uso compatible	Institucional 3 - Transporte
Uso Complementario	Portuario 1 y 2 – Comercial 4
Uso Restringido	Institucional 4 – Portuario 3 y 4
Uso Prohibido	Residencial – Turístico – Comercial 1

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

Hoja 1 de 1

	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
COMPATIBLE	Comercial 2 – Industrial 1 – Portuario 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	Portuario 3 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.

Fuente: Decreto No. 0977 de 2001

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

7. DEFINICIONES

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

<p>Uso Restringido</p>	<p><i>USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO: Uso que presenta algún grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental que se puede controlar de acuerdo con las condiciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes. (Decreto 1077 del 2015, Artículo 2.2.1.1 Definiciones)</i></p> <p><i>USO RESTRINGIDO. Se refiere a los usos que, si bien pueden ser compatibles con el uso principal, en caso de presentarse será enmarcado dentro de limitaciones precisas. (Decreto 0977 de 2001 – Componente Urbano, Numeral 3.5.3)</i></p> <p><i>"USO RESTRINGIDO: Es el uso supeditado al tratamiento al cual se somete el área o zonas dadas sus características. Requiere establecer la valoración de la actividad que pretende desarrollarse frente al área donde se establece como tal. De tal manera que es posible encontrar que dentro de una zona determinada por un tratamiento existan algunas actividades catalogadas dentro de un uso, y estén excluidas otras actividades del mismo uso. El uso restringido requiere entonces un desarrollo especial dentro de cada uno de los tratamientos y para cada una de las zonas, y hasta tanto no se expida el documento que lo contenga, se requerirá concepto previo de la Secretaría de Planeación Distrital. ". (Circular No. 2 del 17 de junio del 2002)</i></p>
-------------------------------	--

8. REVISIÓN DE LA SOLICITUD

ITEM	DESCRIPCIÓN	CONSIDERACIÓN
1	Revisión y análisis de uso de suelo requerido para el desarrollo del	El uso de suelo del predio objeto de estudio es Mixto 5 ; La actividad CENTRAL TÉRMICA PARA GENERACIÓN DE ENERGÍA A PARTIR DE GAS



https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=blx6B0kEJxQHul%2BAQqWeBnuD7JbsG2cBJHEB%2BeyUoT0%3D



	<p><i>proyecto objeto de solicitud, e identificar que la actividad propuesta se enmarca en un uso restringido, teniendo en cuenta el Plan de Ordenamiento Territorial, Decreto 0977 de 2001, los cuadros anexos de reglamentación de las actividades y demás instrumento que lo desarrollen y/o complementen, verificando el cumplimiento de los requisitos exigidos para el desarrollo de cada uso.</i></p>	<p>NATURAL que se pretende desarrollar está clasificada como INSTITUCIONAL 4 de USO RESTRINGIDO acorde al Decreto 0977 del 2001 y Concepto Uso de Suelo GENA/CUS/24/000001479.</p>
<p>2</p>	<p>Análisis del sistema de movilidad que afecta el predio objeto de estudio.</p>	<p>MANZANA CATASTRAL: 0577</p> <p>SISTEMA DE MOVILIDAD:</p> <p>? Predio con Referencia Catastral 011005770579000: da con frente a una vía clasificada en el Plano de Sistema Vial General PFU 3C/5, como vía secundaria.</p>
<p>3</p>	<p>Revisión y valoración de la memoria descriptiva presentada por el solicitante.</p>	<p>Descripción de los predios:</p> <p>El predio con referencia catastral No. 011005770579000, se encuentra localizado en Cartagena de Indias en el barrio Mamonal Lo F, con un área aproximada de 11.762 m2. Es un lote medianero que da con frente hacia vía secundaria.</p> <p>El solicitante presenta un Plan de Manejo Ambiental que debe ser valorado por la autoridad ambiental competente.</p> <p>Para el acceso al área objeto de estudio, el solicitante describe lo siguiente:</p> <p><i>"se toma la vía que va desde el Distrito hacia la zona industrial de Mamonal de Cartagena, en la glorieta de Puerto Mamonal se toma la tercera salida y 700 m delante se toma a mano derecha la vía que da acceso a la central térmica Proeléctrica".</i> Con relación al estado de la vía de acceso indica; <i>"es pavimentada de doble circulación, conformada por un carril sencillo en cada sentido, acompañada de bermas de protección y cunetas para el manejo de aguas de escorrentía en cada costado. La vía se encuentra en buenas condiciones. Así mismo, manifiesta que el flujo vehicular es bajo con un promedio de 10 vehículos por día.</i></p> <p>Descripción del entorno más próximo: el proyecto que se pretende desarrollar se encuentra ubicado en la Unidad Comunera de Gobierno - UCG- No. 11, la cual alberga Policarpa, Puerta de Hierro y Arroz Barato (relación de los asentamientos con uso residencial más cercanos al área objeto de estudio), entre otros asentamientos humanos.</p> <p>Descripción y justificación de la actividad a desarrollar: el solicitante expresa que el lote donde se pretende desarrollar el proyecto se encuentra contiguo al sitio donde se ubica la subestación de 66 kV a la cual el proyecto debe conectar la energía generada y así poderla distribuir al Sistema Eléctrico Nacional.</p> <p>Así mismo, en los documentos anexos a la solicitud, se encuentran los planos del proyecto y especificaciones técnicas de construcción y funcionamiento, mismos que deben ser valorados por las entidades competentes según corresponda. En todo caso, en la memoria que soporta la solicitud, presentan las áreas que contendría el proyecto en caso de que se llegare a realizar; área de almacenamiento, área administrativa, tratamiento de residuos sólidos, y almacenamiento de residuos sólidos.</p> <p>Factibilidad de servicios públicos: en cuanto a este aspecto, el solicitante en el apartado de la justificación indica que para el funcionamiento de la actividad no se requiere el suministro de agua potable y que la que sea necesaria para el consumo humano se autogestionará con botellones a empresas locales; en este mismo</p>



https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=blx6B0kEJxQHul%2BAQqWeBnuD7JbsG2cBJHEB%2BeyUoT0%3D



sentido manifiesta que la central de generación producirá la energía necesaria para su autoconsumo.

9. CONCLUSIONES

Para el desarrollo del USO CONDICIONADO O RESTRINGIDO SOLICITADO, teniendo en cuenta el grado de incompatibilidad urbanística y/o ambiental establecida, **se puede controlar** de conformidad con las condiciones y limitaciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes, de conformidad con las siguientes conclusiones:

Generales

Se reitera que el cuadro que permite desarrollar y controlar la actividad **CENTRAL TÉRMICA PARA GENERACIÓN DE ENERGÍA A PARTIR DE GAS NATURAL**, es el **CUADRO No. 2 REGLAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD INSTITUCIONAL EN SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSIÓN**.

Específicas

Específicamente, la columna de INSTITUCIONAL 4 del cuadro reglamentario precitado en las conclusiones generales, dota de la siguiente norma:

INSTITUCIONAL 4	
TIPO DE ESTABLECIMIENTO	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.
USOS	
PRINCIPAL	Institucional 4
COMPATIBLE	Institucional 1, 2 y 3
COMPLEMENTARIO	Portuario 1 y 2
RESTRINGIDO	Comercial 1, 2, 3 y 4 - industrial 3 - Portuario 3 y 4
PROHIBIDO	Residencial - Turístico
ÁREA LIBRE	FUNERARIOS: 1m2 área libre x c/1.50m2 de construcción SANEAMIENTO: 1m2 área libre x c/1.5m2 de construcción SERVICIOS PÚBLICOS: 1m2 área libre x c/1.50m2 de construcción.
ÁREA Y FRENTE MÍNIMOS	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 áreas de actividad especializada y en ningún 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 MAXIMA	Según aplicación del área libre e índice de construcción. Para altura superior a 4 pisos, la edificación deberá dotarse de ascensor.
INDICE DE CONSTRUCCIÓN	
1 piso	0.6
2 piso	1.2
Hasta 4 pisos	1.8
Para mayores alturas	Hasta 2.4
AISLAMIENTOS	
Antejardín	De acuerdo a las exigencias del sistema vial
Posterior	10 mts.
Patio interior	
Voladizo	
lateral	5 mts
ESTACIONAMIENTOS	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. FUNERARIO: 1 cupo privado por c/25 m2 de área construida localizado dentro del área privada y para visitantes 1 por c/2 cupos privados. SANEAMIENTO: 1 cupo privado por c/10 m2 de área construida 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 construida 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.
NIVEL DE PISO	Lotes sin inclinación 0.30 mts de la rasante en el eje de la vía.

Fuente: Decreto No. 0977 de 2001

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



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=blx6B0kEJxQHul%2BAQqWeBnuD7JbsG2cBJHEB%2BeyUoT0%3D>



En todo caso, el uso INSTITUCIONAL 4, de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial, es de uso restringido en las áreas de uso MIXTO 5, por lo que su habilitación previa y/o funcionamiento debe cumplir con los requisitos y características del Cuadro No. 2. REGLAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD INSTITUCIONAL EN SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSIÓN.

Igualmente, la habilitación de esta actividad está supeditada a la valoración del Plan de Manejo Ambiental por la autoridad ambiental competente. Los planos del proyecto, las especificaciones técnicas de construcción y funcionamiento deben ser valorados por las entidades competentes según corresponda.

ES IMPORTANTE INDICAR QUE EL TRÁMITE DE LICENCIAMIENTO URBANÍSTICO ESTÁ A CARGO DE LOS CURADORES URBANOS, Y QUE EL PRESENTE DOCUMENTO SE CONSTITUYE COMO UN CONCEPTO PREVIO PARA LOS USOS RESTRINGIDOS.

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

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

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

Anexo: CUADRO 2. REGLAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD INSTITUCIONAL EN SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSIÓN.

De esta forma damos respuesta a su solicitud

Atentamente,

Camilo Rey Sabogal
Secretario de Planeación

Proyectó: Arq. Claudia López - Asesora Externa SPD

Revisó: Germán González Torres - Asesor Jurídico Externo SPD

Revisó: Paola Saladén - Asesora Jurídica Externa SPD