



Cartagena de Indias D.T. y C., martes, 1 de junio de 2021

**Oficio AMC-OFI-0060925-2021**

**Doctor**  
**DIDIER TORRES ZUÑIGA**  
Director de Apoyo Logístico  
**ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS**  
**Cartagena**

**Asunto:** Concepto de Uso del suelo, Riesgo y Normativa Urbana de los predios identificados en la respuesta de esta solicitud. Radicado AMC-OFI-0045409-2021.

Cordial saludo,

En atención a su solicitud, esta Secretaria informa que, 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, emitimos el concepto de Uso de Suelo, Riesgo y Normativa Urbana a los predios que se encuentran en el siguiente cuadro:

ITEM	REFERENCIA CATASTRAL	LOCALIZACIÓN	USO DE SUELO	RIESGO	NORMATIVA URBANA
01	01-09-0153-0001-000	Barrio España, K 44C 28 09	Residencial Tipo B	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Expansividad Moderada (69%)</li> <li>• Inundación Moderada (31%)</li> </ul>	Cuadro No. 1 del POT, anexo a este documento.
02	01-01-0155-0002-000	Barrio Manga, K 16 24 52	Zona Verde	Sin Riesgo	Decreto 0977 de 2001, POT.
03	01-01-0296-0001-000	Barrio Centro, C 34 35 07	Residencial	Licuación Baja (100%)	Decreto 0977 de 2001, POT. En especial Artículo 448.
04	01-01-0295-0001-000	Barrio Centro, K 34 4 34	Zona Verde	Licuación Baja (100%)	Decreto 0977 de 2001, POT. En especial Artículo 421 y Artículo 423.
05	01-01-0294-0001-000	Barrio Centro, C 35 3 13	Residencial	Licuación Baja (100%)	Decreto 0977 de 2001, POT. En especial Artículo 448.
06	01-01-0321-0001-000	Barrio Centro, C 40 5110	Zona Verde	Licuación Baja (100%)	Decreto 0977 de 2001, POT. En especial Artículo 421 y Artículo 423.
07	01-01-0243-0001-000	Barrio San Diego, C 39 8 15	Residencial	Licuación Baja (100%)	Decreto 0977 de 2001, POT. En especial Artículo 448.
08	01-01-0290-0001-000	Barrio Centro, C 32 5 15	Zona Verde	Licuación Baja (100%)	Decreto 0977 de 2001, POT. En especial Artículo 421 y Artículo 423.
09	01-01-0067-0003-000	Barrio Centro, D 30 30 78	Institucional	Licuación Baja (100%)	Decreto 0977 de 2001, POT. En especial Artículo 447.
10	01-01-0094-0089-000	Barrio Centro, K 6 36 12	Zona Verde	Licuación Baja (100%)	Decreto 0977 de 2001, POT. En especial Artículo 421 y Artículo 423

En cumplimiento con la Directiva Presidencial 04 de 2012 que trata sobre la Eficiencia Administrativa y Lineamientos de la Política de Cero Papel en la Administración pública, la recepción de documentos internos se hará a través del SIGOB; no requiere ser recibido en físico. La impresión de documentos deberá hacerse solo cuando sea indispensable.



11	01-01-0145-0001-000	Barrio Getsemaní, C 25 10 03	Mixto	Licuaación Baja (100%)	Decreto 0977 de 2001, POT. En especial Artículo 448, Artículo 449 y Artículo 450.
12	01-01-0292-0001-000	Barrio Centro, K 4 31 02	Zona Verde	Licuaación Baja (100%)	Decreto 0977 de 2001, POT. En especial Artículo 421 y Artículo 423.
13	01-01-0293-0001-000	Barrio Centro, K 4 38 12	Zona Verde	Licuaación Baja (100%)	Decreto 0977 de 2001, POT. En especial Artículo 421 y Artículo 423.
14	01-01-0239-0001-000	Barrio Getsemaní, C 26 32 64	Zona Verde	Licuaación Baja (100%)	Decreto 0977 de 2001, POT. En especial Artículo 421 y Artículo 423.

La Normativa Urbana a la que se refiere el anterior cuadro es la siguiente:

	<b>RESIDENCIAL TIPO B RB</b>
UNIDAD BÁSICA	40 m2
2 ALCOBAS	50 m2
3 ALCOBAS	70 m2
<b>USOS</b>	
PRINCIPAL	Residencial Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar
COMPATIBLE	Comercio 1 - Industrial 1
COMPLEMENTARIO	Institucional 1 y 2 - Portuario 1
RESTRINGIDO	Comercio 2
PROHIBIDO	Comercio 3 y 4 – Industrial 2 y 3 –Turístico – Portuario 2, 3 y 4 – Institucional 3 y 4
<b>AREA LIBRE</b>	
UNIFAMILIAR 1 piso	De acuerdo con los aislamientos
UNIFAMILIAR 2 pisos	1 m2 libre x c/0.80 m2 de A. Const.
BIFAMILIAR	1 m2 libre x c/0.80 m2 de A. Const.
MULTIFAMILIAR	1 m2 libre x c/0.80 m2 de A. Const.
<b>AREA Y FRENTE MÍNIMOS</b>	
UNIFAMILIAR 1 piso	AML.: 200 M2 – F.: 8 m
UNIFAMILIAR 2 pisos	AML.: 160 M2 – F.: 8 M
BIFAMILIAR	AML.: 250 M2 – F.: 10M
MULTIFAMILIAR	AML.: 480 M2 – F.: 16 M
<b>ALTURA MÁXIMA</b>	4 pisos
<b>ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN</b>	
UNIFAMILIAR 1 piso	0.6
UNIFAMILIAR 2 pisos	1
BIFAMILIAR	1.1
MULTIFAMILIAR	1.2
<b>AISLAMIENTOS</b>	
ANTEJARDÍN	Unifamiliar 3 m sobre vías secundarias, 5 m sobre vías principales. Bifamiliar 3 m sobre vías secund., 5 m sobre vías principales. Multifamiliar 5m
POSTERIOR	Unifamiliar 4 m Bifamiliar 4 m Multifamiliar 5 m
PATIO INTERIOR MÍNIMO	3 m x 3 m
VOLADIZO	Bifamiliar 1.20 m (2do. Piso) Multifamiliar 2.50 m (2do piso)
LATERALES	Multifamiliar 3 m desde 2do. Piso
<b>ESTACIONAMIENTOS</b>	Unifamiliar 1 x c/100 m2 de Área Construida. Bifamiliar 1 x c/100 m2 de Área Construida Multifamiliar 1 x c/70 m2 de Área Construida Visitantes 1 x c/210 m2 de Área Construida Lotes sin inclinación 0.30 m de la rasante en el eje de la vía.

**Cuadro No. 1 del POT, Reglamentación De La Actividad Residencial En Suelo Urbano Y Suelo De Expansión.**



**ARTICULO 423.** Los espacios públicos señalados a continuación deberán ser intervenidos con categoría de adecuación ya que son susceptibles de mejorar sus condiciones ambientales, paisajísticas, y funcionales mediante obras que procuren su destinación a usos compatibles y la integración con su entorno natural construido. Son ellos:

- Las plazas, calles, portales, parques y playas del Centro Histórico
- El Muelle de los Pegasos
- Los espacios libres interiores y exteriores al cordón de murallas
- Las avenidas Santander, Blas de Lezo, Venezuela, Urdaneta, Arbelaez, Luis Carlos López
- Los espacios públicos vinculados al Castillo de San Felipe, Fuerte de San Sebastián del Pastelillo y Casa Rafael Núñez (Parque Apolo).

**ARTICULO 448.** Actividad Residencial. El uso residencial comprende la vivienda y sus espacios complementarios. Las oficinas privadas y los estudios profesionales, guarderías y pre-escolares, talleres para actividades artesanales compatibles con la vivienda 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 zagúan.

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.

**ARTICULO 449.** Actividades Económica. La actividad económica comprende:

- Comercio al detal.
- Actividad direccional, oficinas en general públicas y privadas, estudios profesionales, actividad 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 la modisterías.
- Los patios de estas edificaciones podrán vincularse a las actividades económicas a que esté destinado el inmueble, siempre y cuando conserven su condición de espacio abierto.

**ARTICULO 450.** Actividad Mixta: En las edificaciones con uso mixto se permitirán indistintamente las actividades residenciales y las actividades económico o ambas actividades en porcentajes variables.

Los patios podrán vincularse al uso residencial o al uso económico, conservando en todos los casos su condición de espacios abiertos.

Cualquiera que sea el uso a que se destine la edificación, el zangúan debe conservarse libre de toda actividad y mantener siempre su condición de acceso a la edificación.

En cumplimiento de la Ley 1712 de 2014, la recepción de documentos internos se hará a través del SIGOB; no requiere ser recibido en físico. La impresión de documentos deberá hacerse solo cuando sea indispensable.



Por otra parte, en el artículo 40 el Plan de Ordenamiento Territorial dispuso sobre las MEDIDAS GENERALES EN AREAS DE RIESGOS EN ZONA URBANA: “En primera instancia la Administración, a través de la Oficina de Prevención y Atención de Desastres, o quien haga sus veces, con apoyo de las entidades técnicas y la autoridad ambiental, preparará los Planes de Contingencia para las áreas de riesgo identificadas y establecerá un sistema de alerta temprana”.

Igualmente, en su ARTICULO 48: SOBRE UTILIZACION DE ÁREAS CON SUSCEPTIBILIDAD DE RIESGOS: Ante la ausencia de información disponible, los interesados en aprovechar terrenos que presenten condiciones de ser susceptibles de riesgo podrán realizar los estudios necesarios para precisar las características, magnitud y alcance del fenómeno o proceso natural y el tratamiento o acondicionamiento propuesto para su utilización. Los términos de referencia de los estudios, así como los resultados de los mismos serán aprobados por Ingeominas o quien haga sus veces, de acuerdo con sus competencias. En todo caso deberán ser aprobados por la autoridad ambiental.

Este concepto de Usos del Suelo se encuentra supeditado al cumplimiento de la totalidad de las normas de la actividad que desarrolle, so pena de las sanciones a que haya lugar por las autoridades competentes. En caso de considerarse PERMITIDA la actividad (principal, compatible, complementaria) debe cumplir con la totalidad de las normas urbanísticas del POT respecto a amenaza, riesgo, patrimonio, áreas de protección y edificabilidad; de lo contrario se considera PROHIBIDA.

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 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.

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.

Atentamente,

**JUAN DAVID FRANCO PEÑALOZA**  
Secretario de Planeación Distrital

Elaboró: Henry Porto Berrio - Arq. Asesor Externo SPDC

Revisó: Ricardo Andrés Daza Hoyos - Profesional Especializado Código 222 Grado 45