



Cartagena de Indias D.T. y C., miércoles, 14 de julio de 2021

Oficio AMC-OFI-0082425-2021

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

Asunto: Concepto de Uso del suelo, y Certificado de Riesgo del predio identificado con la Referencia Catastral No. 01-04-0513-0063-000. Radicado AMC-OFI-0059784-2021.

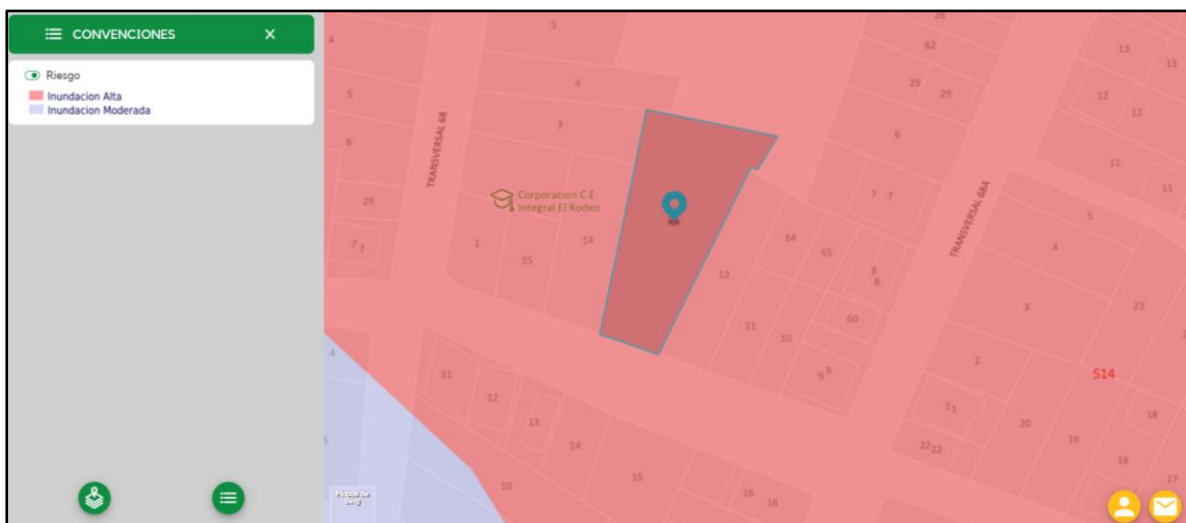
Cordial saludo,

EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACION DISTRITAL

CERTIFICA:

Que el predio identificado con Referencia Catastral No. 01-04-0513-0063-000, localizado en la C 38 68 33, barrió Olaya Sector La Puntilla de la ciudad de Cartagena, cumple con las siguientes características con fundamento en el Plan de Ordenamiento Territorial Decreto 0977 del 2001:

1. El predio en mención se encuentra en el área indicada y delimitada gráficamente en el plano de RIESGO PDU 5B/7 (fuente Ingeominas 1998) como predio PRESENTA RIESGO DE INUNDACIÓN ALTA (100%), tal como se observa en la siguiente imagen:



Plano de Susceptibilidad de Riesgos PDU 5B/7, fuente MIDAS, POT.

Asimismo, en su 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”.

Handwritten signature



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.

En consecuencia, se CERTIFICA que el predio objeto de la solicitud, PRESENTA RIESGO DE INUNDACIÓN ALTA (100%) de conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial y en el Plano de Susceptibilidad a Riesgo PDU 5B/7, para lo cual deberá cumplir con lo estipulado en el Artículo 48 del Decreto 0977 de 2001, así mismo deberá cumplir con la norma nacional estipulada en el Decreto 1077 de 2015 y la ley 1523 de 2012.

2. 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, el predio con Referencia Catastral No. 01-04-0513-0063-000, localizado en la C 38 68 33, barrio Olaya Sector La Puntilla de la ciudad de Cartagena, se encuentra sobre un suelo de Uso RESIDENCIAL TIPO A, y se le aplica toda la normativa que se encuentra en el Cuadro No. 1 del POT, que habla sobre la Reglamentación de la actividad residencial en suelo urbano y suelo de expansión, tal cual como se observa en el siguiente cuadro:

	RESIDENCIAL TIPO A RA
UNIDAD BÁSICA	30 M2
2 ALCOBAS	40 M2
3 ALCOBAS	50 M2
USOS	
PRINCIPAL	Residencial Vivienda unifamiliar y bifamiliar
COMPATIBLE	Comercio 1 - Industrial 1
COMPLEMENTARIO	Institucional 1 y 2 - Portuario 1
RESTRINGIDO	Comercial 2
PROHIBIDO	Comercio 3 y 4 – Industrial 2 y 3 –Turístico – Portuario 2, 3 y 4 – Institucional 3 y 4
AREA LIBRE	
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	
AREA Y FRENTE MÍNIMOS	Área Mínima de Lote (AML) - Frente Mínimo de Lote (F)
UNIFAMILIAR 1 piso	AML.: 120 m2 – F.: 8 m
UNIFAMILIAR 2 pisos	AML.: 90 m2 – F.: 6 m
BIFAMILIAR	AML.: 200 M2 – F.: 10 M
MULTIFAMILIAR	
ALTURA MÁXIMA	2 pisos
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	
UNIFAMILIAR 1 piso	0.6
UNIFAMILIAR 2 pisos	1.0
BIFAMILIAR	1.1
MULTIFAMILIAR	
AISLAMIENTOS	
ANTEJARDÍN	3 m
POSTERIOR	3 m
PATIO INTERIOR MÍNIMO	3 m x 3 m



VOLADIZO	1.20 m (2do. Piso)
LATERALES	
ESTACIONAMIENTOS	1 por cada 10 viviendas
NIVEL DE PISO	Lotes sin inclinación 0.30 mts de la rasante en el eje de la vía.

Este concepto 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 SPD 

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