



Cartagena de Indias D.T. y C., lunes, 19 de julio de 2021

Oficio AMC-OFI-0084253-2021

Señor  
**DIDIER JESÚS TORRES ZUÑIGA**  
Director Apoyo Logístico  
ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS  
Cartagena

**Asunto:** Respuesta de certificado de uso de suelo, riesgo, normatividad urbanística y reserva ambiental del predio identificado con la Referencia Catastral No. 01-01-0155-0002-000. Radicado AMC-OFI-0061246-2021.

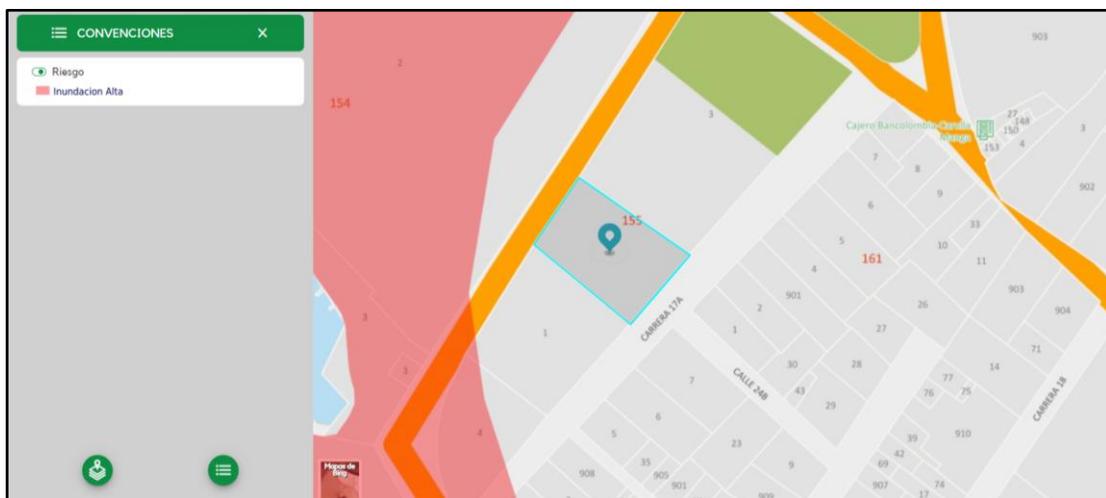
Cordial saludo,

EL SUSCRITO SECRETARIO DE PLANEACION DISTRITAL

CERTIFICA:

Que el predio identificado con Referencia Catastral No. 01-01-0155-0002-000, localizado en la K 16 24 52, barrió Manga 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 5A/7 (fuente Ingeominas 1998) como predio NO PRESENTA RIESGO, tal como se observa en la siguiente imagen:



Plano de Susceptibilidad de Riesgos PDU 5A/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”.

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, NO PRESENTA RIESGO de conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial y en el Plano de Susceptibilidad a Riesgo PDU 5A/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.

- 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. 01-01-0155-0002-000, localizado en la K 16 24 52, barrio Manga de la ciudad de Cartagena, se encuentra sobre un suelo de ZONA VERDE, y la actividad relacionada en su petición como desarrollada “ESTACIÓN DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES DE ACUACAR”, esta clasificada como uso INSTITUCIONAL 4.

La Actividad solicitada está clasificada como NO PERMITIDA de conformidad con las normas establecidas por el Plan de Ordenamiento Territorial, en particular que el predio objeto de estudio No cuenta con el frente mínimo de 50m para desarrollar la actividad solicitada, según lo estipulado en el Cuadro No. 2 del POT que habla sobre la reglamentación de la actividad institucional en suelo urbano y suelo de expansión.

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 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.

- La normativa que se aplica al predio según el Decreto 0977 de 2001 es la siguiente:

El Artículo 250 del Decreto 0977 de 2001 dice: “DE LOS USOS Y DE LAS ÁREAS DE ACTIVIDAD INSTITUCIONAL DE TIPO ESPECIALIZADA LOCALIZADAS EN SUELO URBANO. El uso institucional se clasifica en asistencial, educativo, administrativo, cultural, seguridad, culto y recreativo, y los establecimientos donde se desarrolla este uso son de carácter público y privado.”.

Cuadro No. 2 del POT, Reglamentación de la Actividad Institucional en Suelo Urbano y Suelo de Expansión:

	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.
ASISTENCIAL	<b>FUNERARIOS:</b> Cementerio, Jardín Cementerio, horno crematorio.
EDUCATIVO	<b>SANEAMIENTO:</b> Sistema de disposición final de residuos, bombeo de aguas residuales.
ADMINISTRATIVO	<b>SERVICIOS PÚBLICOS:</b> 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.
CULTURAL	
SEGURIDAD	
CULTO	
RECREATIVO	
USOS	
PRINCIPAL	Institucional 4
COMPATIBLE	Institucional 1, 2 y 3
COMPLEMENTARIO	Portuario 1 y 2.

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.



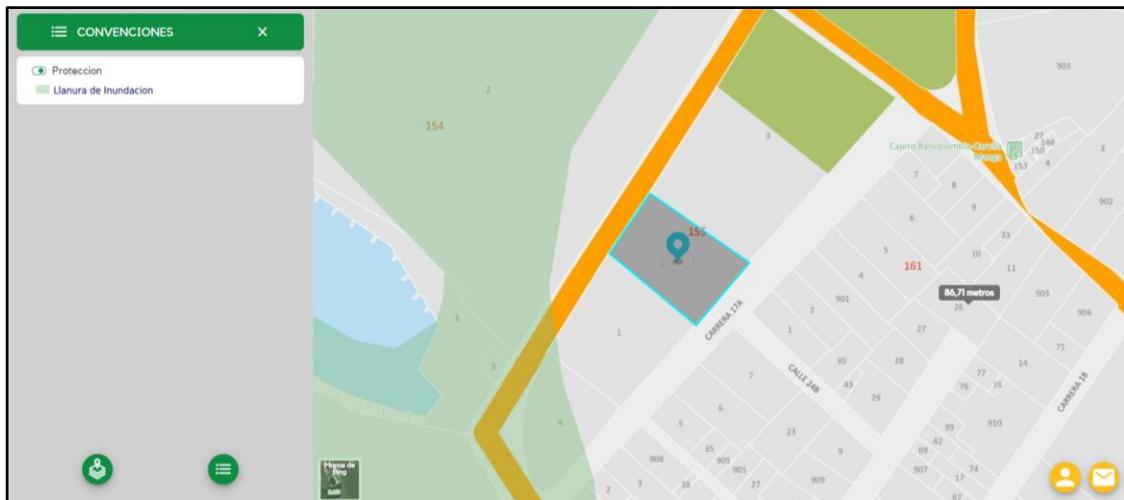
RESTRINGIDO	Comercial 1, 2, 3 y 4 - Industrial 3, Portuario 3 y 4.
PROHIBIDO	Residencial, Turístico
<b>AREA LIBRE</b>	
ASISTENCIAL	<b>FUNERARIOS:</b> 1m <sup>2</sup> área libre x c/1.50m <sup>2</sup> de construcción <b>SANEAMIENTO:</b> 1m <sup>2</sup> área libre x c/1.50m <sup>2</sup> de construcción <b>SERVICIOS PÚBLICOS:</b> 1m <sup>2</sup> área libre x c/1.50m <sup>2</sup> de construcción.
EDUCATIVO	
ADMINISTRATIVO	
CULTURAL	
SEGURIDAD	
CULTO	
RECREATIVO	

	<b>INSTITUCIONAL 4</b>
<b>AREA Y FRENTE MINIMOS</b>	
ASISTENCIAL EDUCATIVO ADMINISTRATIVO CULTURAL SEGURIDAD CULTO RECREATIVO	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 <u>areas</u> de actividad especializada y en <u>ningun</u> caso puede este uso ubicarse dentro de la vivienda. De todas <u>maneras</u> deben englobarse predios para construir este tipo de establecimientos. FRENTE MÍNIMO: 50 <u>Mts.</u>
<b>ALTURA MAXIMA</b>	Según aplicación del área libre e índice de construcción. Para altura superior a 4 pisos, la edificación <u>debera</u> dotarse de ascensor.
<b>INDICE DE CONSTRUCCION</b>	
1 piso	0.6
2 pisos	1.2
Hasta 4 pisos	1.8
Para mayores alturas	Hasta 2.4
<b>AISLAMIENTOS</b>	
ANTEJARDIN	De acuerdo a las exigencias del sistema vial.
POSTERIOR	10 <u>mts.</u>
PATIO INTERIOR	
VOLADIZO	
LATERAL	5 <u>mts.</u>

	<b>INSTITUCIONAL 4</b>
<b>ESTACIONAMIENTOS</b>	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.
ASISTENCIAL	<b>FUNERARIO:</b> 1 cupo privado por c/25 m <sup>2</sup> de área const. localizado dentro del área privada y para visitantes 1 por c/2 cupos privados. <b>SANEAMIENTO:</b> 1 cupo privado por c/10 m <sup>2</sup> de área const. localizado dentro del área privada y para visitantes 1 por c/3 cupos privados. <b>SERVICIOS PÚBLICOS:</b> 1 cupo privado por c/25 m <sup>2</sup> de área const. localizado dentro del área privada y para visitantes 1 por c/3 cupos privados. <b>RECREATIVO:</b> 1 cupo privado por c/30 m de lote localizado dentro del área privada y para visitantes 1 por c/3 cupos privados.
EDUCATIVO	
ADMINISTRATIVO	
CULTURAL	
SEGURIDAD	
CULTO	
RECREATIVO	
<b>NIVEL DE PISO</b>	



4. El predio objeto de estudio identificado con la Referencia Catastral No. 01-01-0155-0002-000 No se encuentra en un área de Reserva Ambiental, según el Plano de Áreas de Protección PFG 2B-5, Tal cual, como se observa en la siguiente imagen:



Plano de Áreas de Protección PFG 2B-5, fuente MIDAS, POT.

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 