



Santiago de Tolú, 21 de marzo de 2024
Comunicado externo N° 200.14.02.110

Señor,
ANDRES SANTIAGO NAVOR BLANCO
Técnico II
Grupo Administración de Sedes

CARLOS MARTIN PATIÑO GRAJALES
Profesional Especializado I
Grupo Administración de Sedes.

Asunto: Respuesta a Oficio con Radicado No. 20240970000331 del 6 de marzo del 2024.

Cordial saludo.

En atención a su solicitud de las normas urbanísticas de la zona donde se localiza el predio con dirección Carrera 17 No. 4E – 08, con el propósito de desarrollar los diseños arquitectónicos para una futura sede de la Fiscalía General de la Nación, me permito precisar que la dirección de este predio está ubicada en el barrio Nuevo Tolú, zona urbana del municipio de Santiago de Tolú. A partir de esta ubicación, se dictamina lo siguiente:

Según lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial (P.O.T.) del Municipio Santiago de Tolú, aprobado mediante el Acuerdo 010 de diciembre 29 de 2000, y modificado excepcionalmente por Acuerdo 004 de 2012, los predios en esta zona se categorizan en la Subzona Núcleo Densamente Poblado, perteneciente a la zona urbana del municipio. La normatividad aplicable se encuentra detallada en el artículo 14 del mencionado acuerdo, que establece las siguientes normas urbanísticas:

NORMAS URBANISTICAS EN LA ZONA OBJETO DE MODIFICACION EXCEPCIONAL DE NORMAS: se dictan las normas urbanísticas para las urbanizaciones de parcelación, urbanización y construcción en el área objeto de la modificación excepcional de usos del suelo.

Cuadro de Normas Generales de construcción que determina los parámetros de la zona objeto de modificación excepcional de Normas Urbanísticas.

Usos	<i>Principal</i>	<i>Área de uso múltiple, conjuntos en vivienda unifamiliar, bifamiliar. Y multifamiliar, Vivienda hotelera y para hotelera en gran altura.</i>
	<i>Permitido</i>	<i>Hoteles sin restricción en número de habitación y comercio tendiente al servicio de los conjuntos multifamiliares.</i>
	<i>Restringido</i>	<i>Todos los demás</i>
	<i>Prohibido</i>	<i>Talleres, Metalmecánica y sus derivados, prostíbulos y moteles</i>

URBANIZACIÓN: Urbanización o Conjunto Cerrado

DENSIDAD		MÁXIMA
		160 Viviendas por Hectárea
VIVIENDA	DE INTERÉS:	No Aplica
CONSTRUCCIÓN		
Altura permitida.		Hasta 40 (cuarenta) ml





No de Parqueos por unidad Privado Multifamiliar	1 a 1	
N° de Parqueos de visitantes	1 a 7	
Adosamiento Segundo Piso	NO SE PERMITE	
FACHADAS:	Cerramiento Frontal	Su altura Máxima será de 180 metros Cuando sean Construidos con materiales pesados o que permitan transparencia de menos de un 80% y hasta de 2.20 cuando ofrezcan transparencia por encima de este porcentaje
	Cerramiento Posterior	[El encerramiento posterior debe construirse en el mismo material de los laterales y su altura máxima no debe ser mayor a la altura del cielo raso del primer piso
	Voladizos	Hasta el 30%
	Escalera:	No se permite escaleras descubiertas y SU construcción se hará ocupando el espacio permisible para construcción, en ningún caso se podrá utilizar los retiros frontales para la construcción de estas.
MANEJO AMBIENTAL REQUERIMIENTO	Agua Potable	El municipio garantizará las condiciones mínimas de servicio como son Presión y caudal. El diámetro mínimo de la red de distribución menor será de 3" El proyecto asumirá el aumento de presión para alcanzar la altura de /os edificios a partir de la garantía la empresa prestadora de servicios públicos
	Aguas Servidas	se utilizará alcantarillado sanitario del municipio. Cada usuario se conectará al registro domiciliario respectivo cumpliendo las normas de la empresa prestadora de este servicio. Ninguna vivienda podrá conectar las aguas lluvias al sistema de alcantarillado sanitario NOTA: Los Aguas servidas que no alcancen a ser evacuada por bajos niveles con respecto a la red existente, tendrán que ser evacuado con estaciones elevadoras, las cuales tendrán que ser asumidas por el proyecto.
	Desechos Solidos	La frecuencia será bisemanal y podrá incrementarse en temporada turística alta. En las zonas de difícil acceso se utilizará sistemas de recolección por contenedores estos serán instalados teniendo en cuenta el volumen de basura y la frecuencia de recolección.

RETIROS Y ALISTAMIENTOS LATERALES Y POSTERIORES

AISLAMIENTOS Y/O RETIROS PARA EDIFICIOS MULTIFAMILIARES						
			Aislamiento en m. según el número de pisos			
			Hasta 5	Del 6 al 8	del 9 al 12	Mas de 13
Con servidumbre de vista						
Para diferentes apartamentos del mismo edificio			diferentes edificios del mismo			
Conjunto						
	Servidos	Servidos	3.00	4.50	6.00	7.50
	Servicios	Privadas	3.50	5.00	6.50	8.00
	Servicios	Sociales	4.00	5.50	7.00	8.50
	Privadas	Privadas	4.50	8.00	7.50	9.00
	Privadas	Sociales	4.50	6.50	8.00	9.50
	Sociales	Sociales	4.50	6.50	8.00	9.50
Para edificios en lotes individuales						





	Servicios Privadas	Lindero Lindero	3.00 3.00	4.50 4.50	6.00 6.00	7.50 7.50
		Lindero	3.00	4.50	6.00	7.50
	Zona común	Lindero	3.00	4.50	6.00	7.50
Para zonas del mismo apartamento '						
	Servicios	Servicios	2.00	3.50	5.00	6.50
	Servicios	Privadas	2.50	4.00	5.50	7.00
	Servicios	Sociales	2.50	4.00	5.50	7.00
	Privadas	Privadas	3.00	4.50	6.00	7.50
	Privadas	Sociales	3.00	4.50	6.00	7.50
	Sociales	Sociales	3.00	4.50	6.00	7.50
Sin servidumbre de vista						
	Servicios	Culatas	2.00	3.50	5.00	8.50
	Privadas	Culatas	3.00	4.50	6.00	7.50
	Sociales	Culatas	3.00	4.50	6.00	7.50

AISLAMIENTOS Y/O RETIROS PARA EDIFICIOS OTROS USOS						
			Aislamiento en m. según número de pisos			
			Hasta 5	Del 6 al 8	Del 9 al 12	Más de 13
Con servidumbre de vista						
Para diferentes oficinas o locales del mismo edificio ó diferentes edificios del mismo conjunto						
	Oficina	Oficina	3.00	4.50	6.00	7.50
Para edificios en lotes individuales						
	Oficina	Lindero	3.00	4.50	6.00	7.50
	Zona común	Lindero	3.00	4.50	6.00	7.50
Para usos de la misma oficina o local						
	Oficina	Oficina	2.00	3.50	5.00	6.50
Sin servidumbre de vista						
	Oficina	Culatas	2.00	3.50	5.00	6.50
Área mínima de lote						
Hasta 2 pisos (dos pisos)		180 m2 (ciento ochenta metros cuadrados)				
Hasta 3 pisos (tres pisos)		360 m2 (trescientos sesenta metros cuadrados)				
Hasta 4 pisos (cuatro pisos)		600 m2 (seiscientos metros cuadrados)				
Hasta 5 pisos (cinco pisos)		2.000 m2 (dos mil metros cuadrados)				
De 6 a 8 pisos (de seis a ocho pisos.)		3.000 m2 (tres mil metros cuadrados)				
De 9 a 12 pisos (de nueve a doce pisos.)		6.000 m2 (seis mil metros cuadrados)				
Más de 13 pisos (más de trece pisos.)		10.000 m2 (diez mil metros cuadrados)				

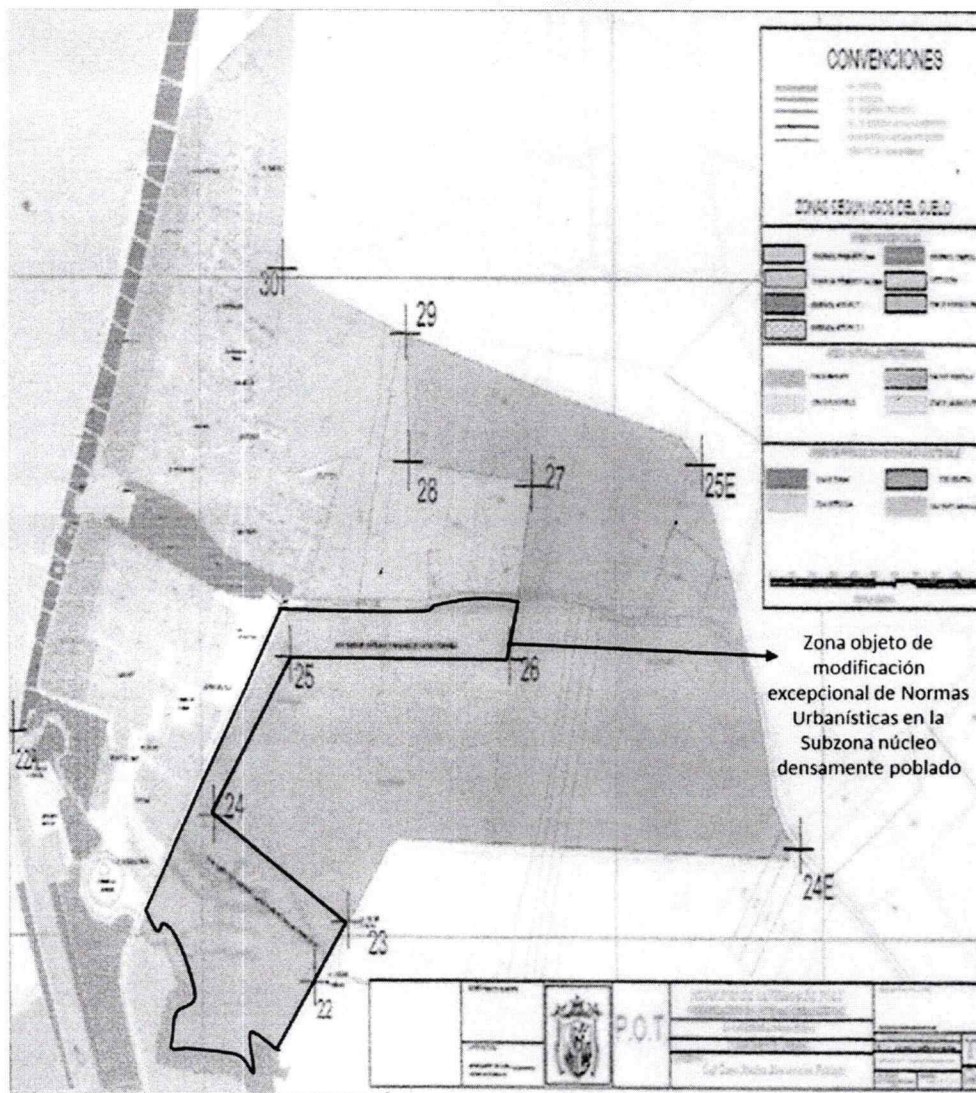




En la zona objeto de modificación excepcional de normas urbanísticas se conservan las mismas condiciones del uso del suelo consagradas en el POT 2.000, para los primeros 50 (cincuenta metros) a la margen izquierda de la vía que de Sincelejo conduce a Coveñas, tomados estos a partir del eje de la vía.

LOCALIZACION DE LA ZONA DE MODIFICACION EXCEPCIONAL DE NORMAS URBANISTICAS DENTRO DE LA SUBZONA NUCLEO DENSAMENTE POBLADO.

Se aplicarán las normas contenidas en el artículo 14 del presente acuerdo a la zona comprendida y demarcada en el plano POT CU No 8.1 2012, la cual se localiza a un lado de la margen del arroyo de Pechelín delimitada por la vía principal que de Sincelejo conduce a Coveñas y por los puntos 22, 23, 24, 25 y 26 del plano POT CU No 8.1 2012.



PLANO POT C.U. No 8.1 Zona objeto de modificación excepcional de Normas Urbanísticas en la sub. Zona Núcleo Densamente poblado.





La información proporcionada detalla exhaustivamente las normas urbanísticas aplicables a la zona donde se ubica el predio en cuestión, en concordancia con el Plan de Ordenamiento Territorial y las modificaciones excepcionales pertinentes. Quedamos a disposición para cualquier consulta adicional o requerimiento de información complementaria que pueda surgir en el desarrollo del proyecto para la futura sede de la Fiscalía General de la Nación.

Atentamente,

RICARDO AUGUSTO SALGADO MEDINA

Secretario de Planeación e Infraestructura Municipal Santiago de Tolú

FUNCIONARIOS y/o CONTRATISTAS RESPONSABLES	NOMBRES Y APELLIDOS	CARGO	FIRMAS
Elaboró	José Polo	Profesional Universitario de la Secretaría de Planeación e Infraestructura municipal.	
Los arriba firmantes declaramos que hemos revisado el presente documento y lo encontramos ajustado a las normas y disposiciones legales y/o técnicas vigentes y por lo tanto, bajo nuestra responsabilidad lo presentamos para la firma del remitente			

