



Cartagena de Indias D.T. y C., viernes, 29 de marzo de 2019

Oficio **AMC-OFI-0034089-2019**

Señora
ANNYS ARIANIS BOLIVAR PEREZ
Correo: Bolivar2428@hotmail.com
Tel. 304-3451849

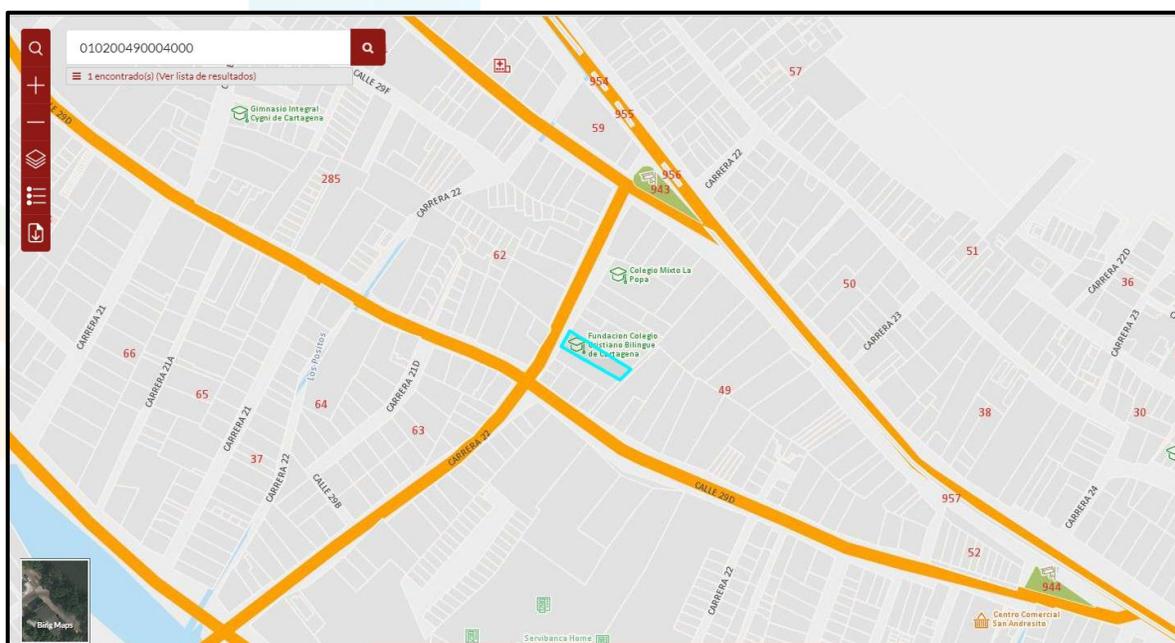
Asunto: SOLICITUD DE ESTUDIO DE IMPACTO URBANISTICO RADICADO MEDIANTE OFICIO EXT-AMC-19-0021649.

Cordial saludo,

Atendiendo su solicitud de viabilidad de actividad Comercial 2, correspondiente al uso restringido del predio con referencia catastral N° 01-02-0049-0004-000.

A. LOCALIZACION.

Consultando nuestra base de datos y utilizando la información aportada por el peticionario el predio catastral No. 01-02-0049-0004-000 localizado en el Barrio Pie de la Popa Carrera 22 No.29D-34 de esta ciudad, se encuentra delimitado en el suelo urbano del Distrito de Cartagena, tal como se evidencia en la siguiente imagen:



Plano Digital fuente MIDAS.

B. USO DEL SUELO:

Revisada nuestro sistema de información geográfica SIG, el cual se alimenta de la base IGAC 2017, el predio en estudio, de acuerdo con lo dispuesto en el plano PFU 5B/5, el cual hace parte integral del Decreto 0977 de 2001 (POT), el uso de suelo corresponde a la actividad RESIDENCIAL TIPO D, se encuentra regulada en el CUADRO DE REGLAMENTACION No 1 "REGLAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD RESIDENCIAL EN SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSION", del Plan de Ordenamiento Territorial, consiste en:





USOS	
PRINCIPAL	Residencial Vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar
COMPATIBLE	Comercio 1 - Industrial 1
COMPLEMENTARIO	Institucional 1 y 2 – Portuario 1 (Sólo embarcaderos)
RESTRINGIDO	Comercio 2
PROHIBIDO	Comercio 3 y 4 – Industrial 2 y 3 – Turístico – Portuario 2, 3 y 4 – Institucional 3 y 4

De acuerdo a lo anterior y según la actividad solicitada que corresponde al desarrollo de construcción EDIFICIO DE OFICINAS, se encuentra contenida en la actividad COMERCIAL 2, considerada RESTRINGIDA para el predio en cuestión.

El uso restringido está supeditado a la Circular No 2 de 17 de Junio de 2002, en su numeral 4 define por vía de la interpretación en uso de las facultades contenidas en el artículo 4, define por vía de la interpretación en uso de las facultades contenidas en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997, así:

“USO RESTRINGIDO. Es el supeditado al tratamiento al cual se somete el área o zona 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 una 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 Secretaria de Planeación Distrital.’

C. ANALISIS URBANO PARA DETERMINARLA VIABILIDAD DE LA ACTIVIDAD COMERCIO 2.

La metodología del análisis se fundamenta en la definición de establecimiento, COMERCIAL 2 contenida en el cuadro reglamentario de la actividad comercial en suelo urbano y de expansión que hace parte integral del Decreto 0977 de 2001, así:

USO COMERCIAL 2: Es aquel constituido por locales destinados al suministro de servicios y artículos para el uso principal de la zona y que se agrupan en áreas especialmente determinadas.

REQUERIMIENTOS:

-Establecimiento de bajo impacto ambiental y urbanístico.

-Están destinado a la venta al detal de bienes y servicios que suplen demandas especializadas, generadas en la comunidad de una zona urbana, en horario diurno.

-Requieren zonas especializadas para el descargue y para el estacionamiento de vehículos de empleados.

-Ofrecen bienes y servicios cuyo intercambio puede realizarse pausadamente y espacios suficientes de estacionamientos para vehículos de visitantes.





-Requieren infraestructura de servicios diferentes a las previstas para las zonas residenciales.

-Requiere una zonificación específica destinada a este uso en el área residencial.

Además para este tipo de actividades se requieren lo siguiente:

AREA LIBRE	
1 PISO	1 m2 área libre x c/4m2 de área de const.
2 PISOS	1 m2 área libre x c/4m2 de área de const.
AREA Y FRENTE MINIMOS	Área mínima de lote 250 m2
	Frente Mínimo 10 m.
AISLAMIENTOS	Regirán los mismos indicadores que para las áreas Residenciales de la cual forman parte.
ESTACIONAMIENTOS	1 Estacionamiento por cada 50 m2 de local u oficina
	1 estacionamiento por cada 5 unidades o fracción Superior a 3 unidades, para visitantes.
NIVEL DE PISO	Lotes sin inclinación 0.30 mts de la rasante en el eje de la vía.
AREA MINIMA DEL LOCAL	15m2 dentro de los cuales quedará incluido por lo Menos un baño con sanitario y lavamanos.
ALTURA MÁXIMA	No podrá ser mayor a dos pisos.

D. CONCLUSIONES.

Con base en el análisis urbano contenido en el informe técnico de soporte , y la descripción de la área del lote que es 580 M2 (Datos MIDAS) y Frente de 13 metros (datos MIDAS), esta secretaria expide **CONCEPTO FAVORABLE** para la implantación del proyecto **COMERCIO 2 OFICINAS** en el predio referenciado de acuerdo a los datos suministrado por el peticionario, y los verificados con la descripción física y espacial del predio y su conformación arquitectónica como lo exige las normas urbanísticas de la zona.

El alcance de este informe técnico no genera autorización alguna para el desarrollo de una actividad específica, solo hace una valoración de las actividades presentes en el área objeto de estudio; por lo que le corresponderá a las curadurías urbanas exigir y aplicar la norma urbana que regula el uso en el desarrollo de los trámites que se deban surtir para obtener autorizaciones y/o permisos, así como su respectiva Licencia de Construcción.

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,

IVAN DARIO CASTRO ROMERO
Secretario de Planeación

Proyecto: Arq. Claudia Velasquez P.

Revisó: Arq. Xenia Gómez Bustamante





Doctor
IVAN DARIO CASTRO ROMERO
Secretario de Planeación Distrital
Manga Edificio Portus
Cartagena

Asunto: Estudio Impacto Urbano predio No.01-02-0049-0004-000 solicitado mediante oficio EXT-AMC-19-0021649.

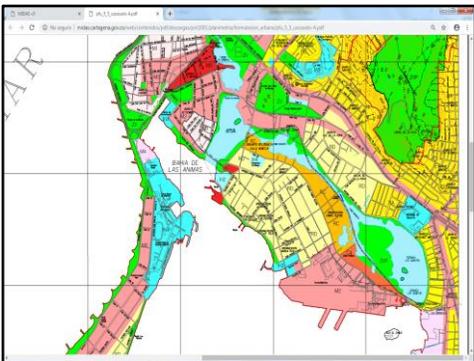
Cordial saludo.

En el presente documento se desarrolla el Informe Técnico de Soporte para concepto urbano, en el cual se elabora un análisis para la implantación de la actividad de COMERCIO 2 OFICINAS en el predio identificado con referencia catastral 01-02-0049-0004-000 localizado en la Carrera 22 No.29D-34 del barrio Pie De la Popa de esta ciudad, según lo descrito en la solicitud, con base en los planos Plan de Ordenamiento Territorial que fueron consultados y visita técnica realizada.

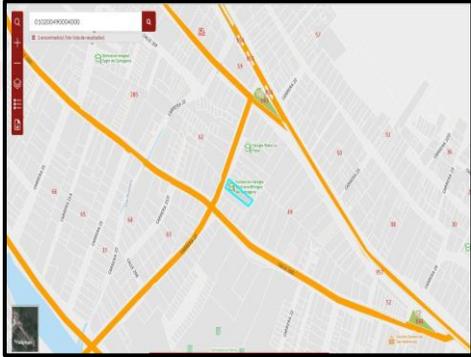
Así mismo, se analizan los aspectos relevantes dentro de la evaluación técnica, para efectos de correlacionar los elementos urbanos presentes en el territorio y su desarrollo dentro del plan de Ordenamiento Territorial, Decreto 0977 de 2001 y demás normas complementarias.

Por último, se hace un análisis de la descripción técnica de la actividad que se proyecta desarrollar en los predios con el entorno inmediato y las normas urbanísticas establecidas dentro del Cuadro de Reglamentación del Decreto 0977 de 2001, a fin de establecer la viabilidad o no de la actividad solicitada en el predio referenciado.

A continuación, se relaciona el cuadro que contiene el análisis urbano del predio en estudio:

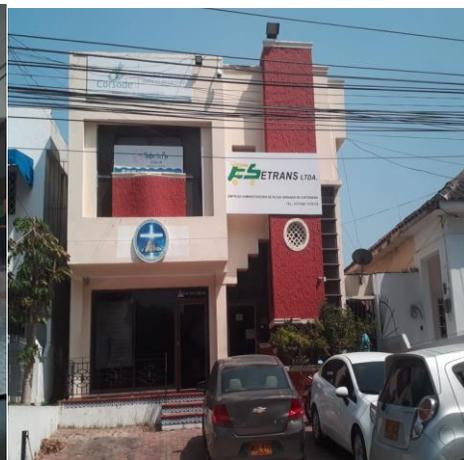
REFERENCIA CATASTRAL	01-02-0049-0004-000	MATRICULA INMOBILIARIA	1030374011727 6
	FUNDAMENT O JURIDICO	PLANO DE USO (FUENTE P.O.T.)	LOCALIZACION
	<p>Decreto 0977 de 2001 y Circular No 2 de 17 de Junio de 2002.</p> <p>El predio en estudio se cataloga como actividad RESIDENCIAL, la actividad que se pretende desarrollar COMERCIO 2 OFICINAS se enmarca en el uso comercial 2 como uso restringido de la actividad RESIDENCIAL D, tal como lo señala el cuadro de usos de suelo para actividad Residencial en Suelo Urbano y de expansión.</p> <p>La Circular No 2 de 17 de Junio de 2002, en su numeral 4 define por vía de la interpretación en uso de las facultades contenidas 102 de la Ley 388 de 1997, así:</p>		<p>El predio identificado con referencia catastral N° 01-02-0049-0004-000 localizado en la Carrera 22 No.29D-34 del barrio Pie de la Popa de esta ciudad, se encuentra delimitado en el suelo URBANO del Distrito de Cartagena.</p> <p>DESCRIPCION DEL PREDIO: De acuerdo con la información contenida en la plataforma MIDAS III que es alimentada por la base predial IGAC 2017, el predio en cuestión presenta un área de 580 m2 y frente de 13 m aproximadamente.</p>



	<p>"USO RESTRINGIDO. Es el supeditado al tratamiento al cual se somete el área o zona 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 una 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."</p>	<p>Plano de Uso del Suelo, Fuente MIDAS - POT</p> <p>PLANO DE LOCALIZACION (FUENTE MIDAS)</p> 	<p>ANALISIS NORMATIVO</p> <p>SISTEMA VIAL: presenta frente a la vía clasificada como una colector V4A de acuerdo con el plan vial del Decreto 0977 de 2001 POT, Carrera 22 Calle del Puente.</p> <p>USO DEL SUELO: Que el predio de la referencia, localizado en la Carrera 22 No.29D-34 del barrio Pie de la Popa de esta ciudad, se encuentran dentro del área indicada y delimitada gráficamente en el plano de Uso del Suelo (PFU 5ª/5) del Decreto 0977 de 2001 como ACTIVIDAD RESIDENCIAL TIPO D.</p> <p>La actividad que se pretende desarrollar en este sector denominada COMERCIO 2 OFICINAS, enmarcada en el uso Comercial II es considerada restringida para la actividad Residencial, por lo tanto, se considera pertinente realizar una análisis frente a los requerimientos que tiene previstos el cuadro N°3 REGLAMENTACION DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL EN SUELO URBANO Y DE EXPANSION que hace parte integral del POT, de la siguiente forma:</p>																										
	<table border="1"> <tr> <td colspan="2">COMERCIAL 2: Es aquel constituido por locales destinados al suministro de servicios y artículos para el uso principal de la zona y que se agrupan en áreas especialmente determinadas.</td> </tr> <tr> <th>REQUERIMIENTOS</th> <th>PROPUESTA DE ACTIVIDAD</th> </tr> <tr> <td>Establecimiento de bajo impacto ambiental</td> <td>OFICINAS</td> </tr> <tr> <td>Establecimiento de bajo impacto urbanístico</td> <td>OFICINAS</td> </tr> <tr> <td>Están destinados a la venta al detal de bienes y servicios que suplen demandas especializadas generadas en la comunidad de una zona urbana</td> <td>OFICINAS DE GOBIERNO</td> </tr> <tr> <td>Horario diurno.</td> <td>SI</td> </tr> <tr> <td>Requieren zonas especializadas para el descargue</td> <td>SIN INFORMACION</td> </tr> <tr> <td>Ofrecen bienes y servicios cuyo intercambio puede realizarse pausadamente</td> <td>SI</td> </tr> <tr> <td>Requieren infraestructura de servicios diferente a las previstas para las zonas residenciales.</td> <td>SIN INFORMACION</td> </tr> <tr> <td>Requieren una zonificación específica destinada a este uso en el área residencial.</td> <td>SI</td> </tr> <tr> <td>Requiere parqueos empleados y visitantes. (cabe anotar que esta información debe ser verificada y aprobada al momento de la expedición de la licencia urbanística y de construcción por la correspondiente curaduría urbana de acuerdo con la propuesta arquitectónica, debido a que para la verificación del cumplimiento de esta norma deben estar los planos arquitectónicos detallados y las áreas referidas a no habitables e índice de construcción para efectos del cálculo del número de parqueaderos, en concordancia con lo dispuesto en el Decreto 0977 de 2001 y la circular 1 de 2014.)</td> <td>Si</td> </tr> <tr> <td>Área mínima Lote 250 m2</td> <td>580 (según información MIDAS III)</td> </tr> <tr> <td>Frente mínimo 10 m.</td> <td>13 m2 (según información MIDAS III)</td> </tr> </table>			COMERCIAL 2: Es aquel constituido por locales destinados al suministro de servicios y artículos para el uso principal de la zona y que se agrupan en áreas especialmente determinadas.		REQUERIMIENTOS	PROPUESTA DE ACTIVIDAD	Establecimiento de bajo impacto ambiental	OFICINAS	Establecimiento de bajo impacto urbanístico	OFICINAS	Están destinados a la venta al detal de bienes y servicios que suplen demandas especializadas generadas en la comunidad de una zona urbana	OFICINAS DE GOBIERNO	Horario diurno.	SI	Requieren zonas especializadas para el descargue	SIN INFORMACION	Ofrecen bienes y servicios cuyo intercambio puede realizarse pausadamente	SI	Requieren infraestructura de servicios diferente a las previstas para las zonas residenciales.	SIN INFORMACION	Requieren una zonificación específica destinada a este uso en el área residencial.	SI	Requiere parqueos empleados y visitantes. (cabe anotar que esta información debe ser verificada y aprobada al momento de la expedición de la licencia urbanística y de construcción por la correspondiente curaduría urbana de acuerdo con la propuesta arquitectónica, debido a que para la verificación del cumplimiento de esta norma deben estar los planos arquitectónicos detallados y las áreas referidas a no habitables e índice de construcción para efectos del cálculo del número de parqueaderos, en concordancia con lo dispuesto en el Decreto 0977 de 2001 y la circular 1 de 2014.)	Si	Área mínima Lote 250 m2	580 (según información MIDAS III)	Frente mínimo 10 m.	13 m2 (según información MIDAS III)
COMERCIAL 2: Es aquel constituido por locales destinados al suministro de servicios y artículos para el uso principal de la zona y que se agrupan en áreas especialmente determinadas.																													
REQUERIMIENTOS	PROPUESTA DE ACTIVIDAD																												
Establecimiento de bajo impacto ambiental	OFICINAS																												
Establecimiento de bajo impacto urbanístico	OFICINAS																												
Están destinados a la venta al detal de bienes y servicios que suplen demandas especializadas generadas en la comunidad de una zona urbana	OFICINAS DE GOBIERNO																												
Horario diurno.	SI																												
Requieren zonas especializadas para el descargue	SIN INFORMACION																												
Ofrecen bienes y servicios cuyo intercambio puede realizarse pausadamente	SI																												
Requieren infraestructura de servicios diferente a las previstas para las zonas residenciales.	SIN INFORMACION																												
Requieren una zonificación específica destinada a este uso en el área residencial.	SI																												
Requiere parqueos empleados y visitantes. (cabe anotar que esta información debe ser verificada y aprobada al momento de la expedición de la licencia urbanística y de construcción por la correspondiente curaduría urbana de acuerdo con la propuesta arquitectónica, debido a que para la verificación del cumplimiento de esta norma deben estar los planos arquitectónicos detallados y las áreas referidas a no habitables e índice de construcción para efectos del cálculo del número de parqueaderos, en concordancia con lo dispuesto en el Decreto 0977 de 2001 y la circular 1 de 2014.)	Si																												
Área mínima Lote 250 m2	580 (según información MIDAS III)																												
Frente mínimo 10 m.	13 m2 (según información MIDAS III)																												
<p>DESCRIPCION DE LA ACTIVIDAD</p>	<p>De acuerdo con la información contenida en el oficio EXT-AMC-19-0021649, solicitan otorgar concepto favorable para concepto urbano del inmueble cuya referencia catastral es 01-02-0049-0004-000 puesto que la curaduría lo exige para lograr una licencia para actividad comercio II Oficinas</p>																												



FOTOGRAFÍAS DEL ENTORNO DEL PREDIO:





CUANTIFICACIÓN	<p>USO ACTUAL EN EL AREA DE ESTUDIO: El presente análisis se realiza cuantificando el uso actual de los predios localizados en las manzanas 49 y 62 con frente a la Carrera 22 y lo predios localizados en estas manzanas el resultado fue el siguiente:</p> <p>De los 12 predios con frente Carrera 22 pertenecientes a la manzana 49 donde se ubica el predio de estudio, se encontraron dos viviendas de uso residencial con un porcentaje de 17% de participación, seguido del Uso comercial 1 con 5 predios que equivalen al 42% y el Uso comercial 2 con 5 predios que correspondiente al 42% La manzana 62 con frente del predio en estudio cuenta con comercio 1 y uso residencial.</p> <p>En el uso comercial 2 se encuentran establecimientos comerciales como: Oficinas Etrans Ltda, Corsode Oficinas, Home Decor, Instituto de Inglés, LG producciones, Comfamiliar IPS.</p>
ANÁLISIS DE RESULTADOS	<p>De acuerdo con el análisis descrito en el presente informe, los principales elementos urbanos analizados son:</p> <p>ACTIVIDAD: La actividad predominante en el área de estudio es el comercio 1 con más del 42% en la zona y comercio 2 con predios que equivalen al 45% de participación, seguido del Uso Residencial con 17% de predios y por la manzana 62 con un 50%.</p> <p>ACCESIBILIDAD Y LOCALIZACIÓN DEL PREDIO: frente a la vía clasificada como una colectoras V4A de acuerdo con el plan vial del Decreto 0977 de 2001 POT, Carrera 22 Calle del puente.</p> <p>USO DEL SUELO: RESIDENCIAL tipo D</p>
CONCLUSIONES	<p>Con base en el análisis del predio con respecto a los usos determinantes en la zona, se observa que las actividades predominantes son el comercio 1 y comercio 2, con un porcentaje más bajo en uso residencial, y el tipo de actividad solicitada OFICINAS, se puede desarrollar sin afectar las viviendas existentes.</p> <p>De acuerdo con lo anteriormente expuesto es viable el desarrollo de la actividad COMERCIAL 2 OFICINAS en el predio referenciado, dejando claro que deberán cumplir con las normas establecidas para este tipo de actividad.</p>

El alcance de este informe técnico no genera autorización alguna para el desarrollo de una actividad específica, solo hace una valoración de las actividades presentes en el área objeto de estudio; por lo que le corresponderá a las curadurías urbanas exigir y aplicar la norma urbana que regula el uso Comercial 2 en el desarrollo de los trámites que se deban surtir para obtener autorizaciones y/o permisos.

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,

ARQ. CLAUDIA ELENA VELASQUEZ PALACIO
P. U. Cod 219 Grado 33

