



Cartagena de Indias D.T. y C., lunes, 22 de abril de 2019

Oficio **AMC-OFI-0044417-2019**

**Señor:**  
**JOSÉ JAVIER OROZCO VANEGAS**  
**Barrio Olaya Herrera Calle 31D No.55-97**  
**Tel. 315-5025388**

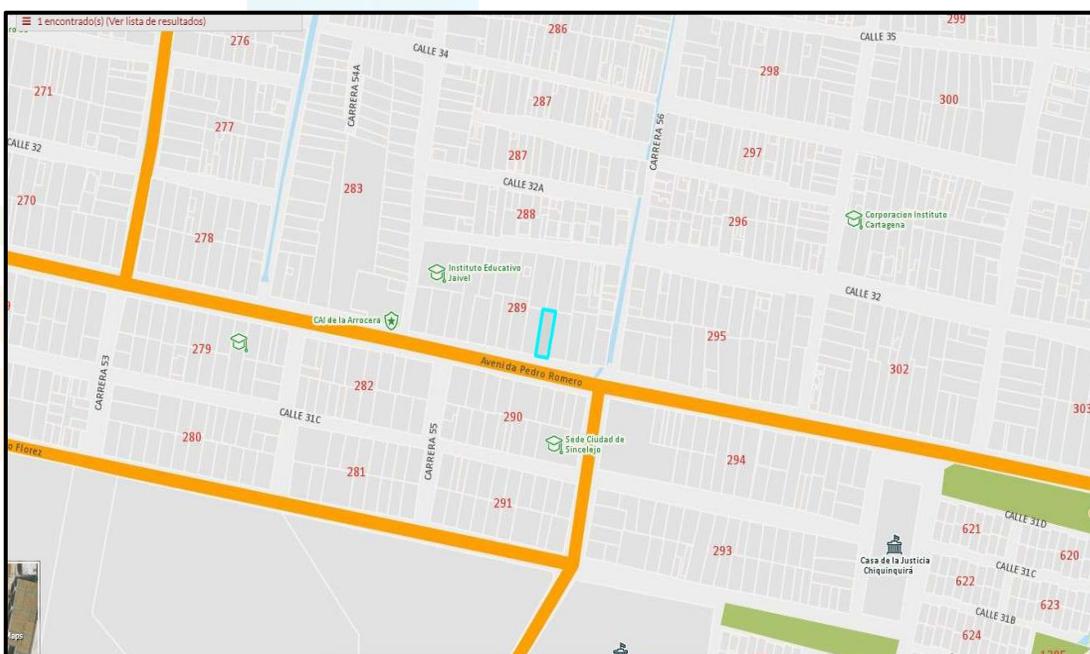
**Asunto: SOLICITUD DE ESTUDIO DE IMPACTO URBANISTICO RADICADO MEDIANTE OFICIO EXT-AMC-19-0028971.**

Cordial saludo,

Atendiendo su solicitud de viabilidad de actividad Comercial 3, correspondiente al uso restringido del predio con referencia catastral N° 01-04-0289-0016-000.

#### **A. LOCALIZACION.**

Consultando nuestra base de datos y utilizando la información aportada por el peticionario el predio catastral No. 01-04-0289-0016-000 localizado en el Barrio Olaya Herrera Sector 11 de Noviembre Calle 31D No.55-97 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 MIXTO 2, se encuentra regulada en el CUADRO DE REGLAMENTACION No 7 "REGLAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD MIXTA EN SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSION", del Plan de Ordenamiento Territorial, consiste en:





	ACTIVIDAD MIXTA 2
USOS	
PRINCIPAL	Institucional 3, Comercial 2
COMPATIBLE	Comercial 1 – Industrial 1 – Portuario 1 y 2 – Institucional 1 y 2 – Turístico – Residencial
COMPLEMENTARIO	Institucional 3 Portuario 4
RESTRINGIDO	Institucional 4 y Comercio 3
PROHIBIDO	Industrial 2 y 3 – Portuario 3 – Comercial 4
INTENSIDAD DEL USO COMPATIBLE	
INTENSIDAD DEL USO COMPLEMENTARIO	

De acuerdo a lo anterior y según la actividad solicitada que corresponde al desarrollo de REVISIÓN TÉCNICO MECÁNICA Y DE GASES PARA MOTOS S.A.S (C.D.A), se encuentra contenida en la actividad COMERCIAL 3, 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 Secretaría de Planeación Distrital."

### C. ANALISIS URBANO PARA DETERMINAR LA VIABILIDAD DE LA ACTIVIDAD COMERCIO 3.

La metodología del análisis se fundamenta en la definición de establecimiento, COMERCIAL 3 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 3:** Es aquel constituido por locales destinados al intercambio de servicios que por sus características debe estar localizado en zonas especialmente determinadas y que se lleva a cabo a nivel de ciudad. Requiere servicios complementarios.





## REQUERIMIENTOS:

-Establecimiento de alto impacto ambiental y urbanístico con soluciones particulares para cada caso en locales que conforman unidades arquitectónicas con zonas y servicios comunales compartidos o en establecimientos únicos con oferta diversificada de bienes, con las siguientes características:

-Ocurren en edificaciones o agrupaciones especialmente diseñadas para tal fin, con horarios laborales especiales.

-Aseguran condiciones de acceso que permiten su abastecimiento con vehículos adecuados, por lo tanto requieren zonas especializadas para el descargue y estacionamientos de vehículos de empleados.

-Requieren servicios complementarios como parte de la edificación.

-No son compatibles con el uso 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 269 M2 (Datos MIDAS) y Frente de 10 metros (datos MIDAS), esta secretaria expide **CONCEPTO FAVORABLE** para la implantación del proyecto **COMERCIO 3 REVISIÓN TECNICO MECANICA Y DE GASES PARA MOTOS S.A.S (C.D.A)**, 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.





Gana  
**Cartagena y**  
Ganamos todos

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.01-04-0289-0016-000 solicitado mediante oficio EXT-AMC-19-0028971.

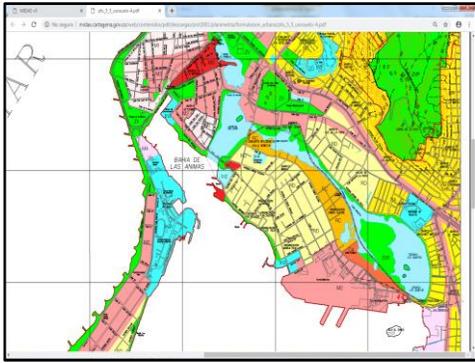
Cordial saludo.

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 3 REVISIÓN TECNICO MECANICA Y DE GASES PARA MOTOS S.A.S (C.D.A)** en el predio identificado con referencia catastral 01-04-0289-0016-000 localizado en la Calle 31D No.55-97 Barrio Olaya Herrera Sector 11 de Noviembre 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	01-04-0289-0016-000	MATRICULA INMOBILIARIA	060-46837
	FUNDAMENTO 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 MIXTA 2, la actividad que se pretende desarrollar COMERCIO 3 CDA se enmarca en el uso comercial 3 como uso restringido de la actividad MIXTA 2, tal como lo señala el cuadro de usos de suelo para actividad Mixta 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</p>	 <p>Plano de Uso del Suelo, Fuente MIDAS - POT</p>	<p>El predio identificado con referencia catastral N° 01-04-0289-0016-000 localizado en la Calle 31D No.55-97 del barrio Olaya Herrera de esta ciudad, se encuentra delimitado en el suelo URBANO del Distrito de Cartagena.</p> <p><b>DESCRIPCION DEL PREDIO:</b> 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 269 m2 y frente de 10 m aproximadamente.</p>



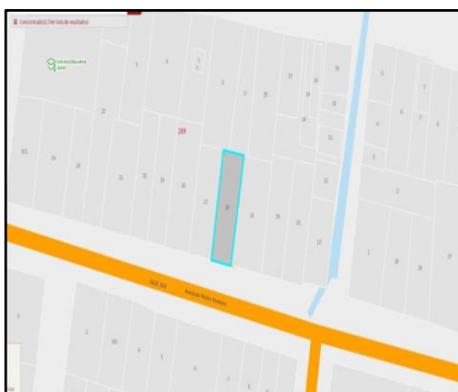
contenidas 102 de la Ley 388 de 1997, así:

**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 Secretaría de Planeación Distrital.

PLANO DE LOCALIZACION  
(FUENTE MIDAS)



ANALISIS  
NORMATIVO

**SISTEMA VIAL:** presenta frente a la vía clasificada como una colectora V3 de acuerdo con el plan vial del Decreto 0977 de 2001 POT, Calle 31D Avenida Pedro Romero.

**USO DEL SUELO:** Que el predio de la referencia, localizado en la Calle 31D No.55-97 del Barrio Olaya Herrera 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 MIXTA 2.

La actividad que se pretende desarrollar en este sector denominada COMERCIO 3 Revisión Tecno mecánica y de Gases para motos CDA, enmarcada en el uso Comercial 3 es considerada restringida para la actividad MIXTA 2, por lo tanto, se considera pertinente realizar un 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:

COMERCIAL 3: Es aquel constituido por locales destinados al intercambio de servicios que por sus características debe estar localizado en zonas especialmente determinadas y que se lleva a cabo a nivel de ciudad. Requiere servicios complementarios.	
REQUERIMIENTOS	PROPUESTA DE ACTIVIDAD
Establecimiento de alto impacto ambiental	CDA
Establecimiento de alto impacto urbanístico	CDA
Ocurren en locales que conforman unidades arquitectónicas con zonas y servicios comunales compartidos o en establecimientos únicos con oferta diversificada de bienes.	Local comercial
Horario laboral especial.	SI Diurno
Aseguran condiciones de acceso que permiten su abastecimiento con vehículos adecuados, se requieren zonas especiales para el descargue y estacionamiento de vehículos	Acceso por vía principal con zona de parqueo interna y externa
Requieren servicios complementarios como parte de la edificación	SI
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	269 (según información MIDAS III)
Frente mínimo 10 m.	10 m2 (según información MIDAS III)



DESCRIPCION  
DE LA  
ACTIVIDAD

De acuerdo con la información contenida en el oficio EXT-AMC-19-0028971, solicitan otorgar concepto favorable para concepto urbano del inmueble cuya referencia catastral es 01-04-0289-0016-000, para desarrollar la actividad del establecimiento comercial REVISIÓN TECNOMECANICA Y DE GASES PARA MOTOS C.D.A.

FOTOGRAFIAS DEL ENTORNO DEL PREDIO:





<b>CUANTIFICACIÓN</b>	<p><b>USO ACTUAL EN EL AREA DE ESTUDIO:</b> El presente análisis se realiza cuantificando el uso actual de los predios localizados en las manzanas 289 y 290 con frente a la Calle 31D Avenida Pedro Romero y lo predios localizados en estas manzanas el resultado fue el siguiente:</p> <p>De los 13 predios con frente Calle 31D pertenecientes a la manzana 289 donde se ubica el predio de estudio, se encontraron 2 viviendas de uso residencial con un porcentaje de 15.38 % de participación, seguido del Uso comercial 1 con 8 predios que equivalen al 61.53 % y el Uso comercial 2 con 3 predios que correspondiente al 23.07%</p> <p>La manzana 290 con frente del predio en estudio cuenta con comercio 1 y 2 y uso residencial.</p> <p>En el uso comercial 2 se encuentran establecimientos comerciales como: Almacén de repuestos motos, almacén de plásticos, Repuestos Motos y bicicletas, Supermercado, En comercio 1: Droguerías, Internet, Tiendas. Además de estación de servicio gasolina y llantería Terpel.</p>
<b>ANALISIS DE RESULTADOS</b>	<p>De acuerdo con el análisis descrito en el presente informe, los principales elementos urbanos analizados son:</p> <p><b>ACTIVIDAD:</b> La actividad predominante en el área de estudio es el comercio 1 con más del 60% en la zona y comercio 2 con predios que equivalen al 23% de participación, seguido del Uso Residencial con 15 % de predios y por la manzana 290 con un 40%.</p> <p><b>ACCESIBILIDAD Y LOCALIZACION DEL PREDIO:</b> frente a la vía clasificada como una colectora V3 de acuerdo con el plan vial del Decreto 0977 de 2001 POT, Calle 31D Avenida Pedro Romero.</p> <p><b>USO DEL SUELO:</b> Mixto 2</p>
<b>CONCLUSIONES</b>	<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 Revisión tecnomecanica y de gases para motos C.D.A., se puede desarrollar sin afectar las viviendas existentes.</p> <p>De acuerdo con lo anteriormente expuesto es viable el desarrollo de la actividad COMERCIAL 3 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 3 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

