



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=K0bCNCVz3+AKGQDN9z9q3g==>

Cartagena de Indias D. T y C., viernes, 11 de octubre de 2024

Oficio AMC-OFI-0139903-2024

Señores:

EL DIAMANTE S.A.S PIROTECNICOS

Correo electrónico: piritecnicoseldiamante@hotmail.com

Ciudad.

Referencia: Respuesta a solicitud de Certificación de Impacto Urbanístico de acuerdo a Informe Técnico de Estudio, petición con código de registro Oficio EXT-AMC-24-0108090 del predio con Referencia Catastral N°01-09-0264-0009-000 ubicado en el Barrio Bosque Carrera 23 No.54- 21b 91 en el Distrito de Cartagena.

Cordial saludo.

I. ANTECEDENTES

El peticionario solicita concepto de norma urbanística, de acuerdo a lo consignado en Certificado de uso de suelo emitido por la Secretaría de Planeación con oficio Gena/CUS/24/000001139, en donde se establece que el predio identificado con Referencia Catastral No. 01-09-0264-0009-000 ubicado en el Barrio Bosque Carrera 54 No.21B-91, aparece como uso de suelo MIXTO 2 y se encuentra RESTRINGIDO para la actividad de COMERCIO 3 – COMERCIO DE PRODUCTOS PIROTECNICOS CATEGORIA 1 Y 2, para desarrollar el estudio anterior, anexan la documentación requerida por la Secretaría de Planeación Distrital, como es memoria descriptiva, registro fotográfico del predio, propuesta de intervención del proyecto, zonificación, áreas y parqueaderos, factibilidad de servicios.

II. SOLICITUD

Realizar el estudio pertinente para la Certificación de Impacto Urbano sobre el predio referenciado anteriormente, que aparece como uso de suelo MIXTO 2 y se encuentra RESTRINGIDO para la actividad COMERCIO 3 COMERCIO DE PRODUCTOS PIROTECNICOS CATEGORIA 1 Y 2, y se requiere un estudio especial de acuerdo a lo establecido en las normas que regula el Decreto 0977 de noviembre 20 de 2001 POT.

III. CONSIDERACIONES

En el presente documento se desarrolla informe técnico de soporte para concepto urbano, en el cual se elabora un análisis para la implantación de la actividad de COMERCIO 2 COMERCIO DE PRODUCTOS PIROTECNICOS CATEGORIA 1 Y 2, en el predio arriba referenciado, según lo descrito en la solicitud, con base en las normas y planos del Plan de Ordenamiento Territorial.

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.



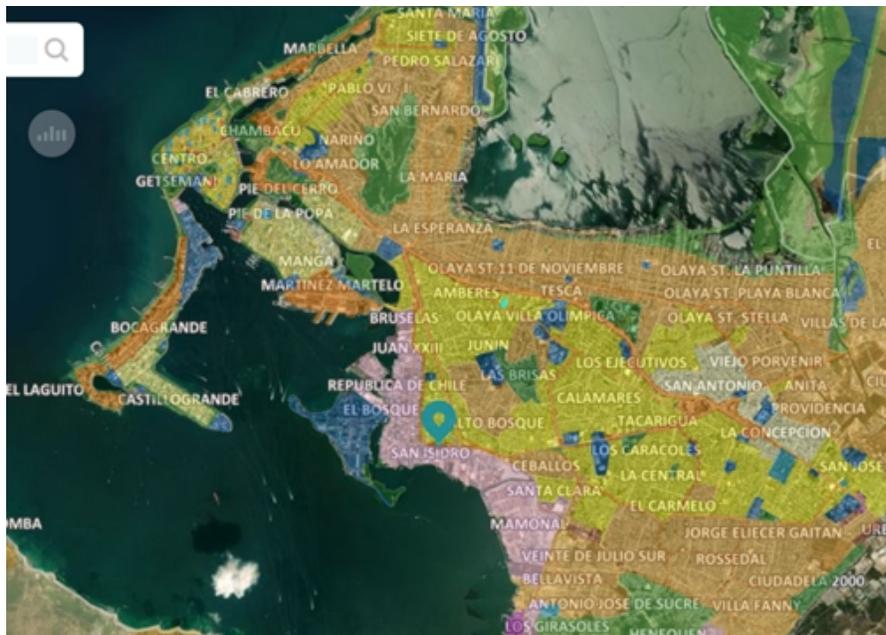
<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=K0bCNCVz3+AKGQDN9z9q3g==>

METODOLOGIA

Para poder hacer una caracterización específica de la zona se procedió, a verificar el área del predio para determinar su viabilidad con los requerimientos de la norma aplicable, haciendo un análisis de la descripción técnica de la actividad que se desarrollará en el predio 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.

LOCALIZACION

El predio identificado con la Referencia Catastral N° 01-09-0264-0009-000, se encuentra delimitado en el suelo urbano del Distrito de Cartagena de Indias.



DESCRIPCION DEL PREDIO: De acuerdo con la información contenida en la plataforma MIDAS III que es alimentada por la base predial IGAC 2019, el predio en cuestión presenta un área de 1254 M2 y frente de 25 m aproximadamente.

ANALISIS NORMATIVO

SISTEMA VIAL: presenta frente a la vía denominada Carretera del Bosque transversal 54 clasificada como VÍAS DENOMINADAS V2C. QUE CONFORMAN EL CORREDOR DE ACCESO RAPIDO A LA VARIANTE DE CARTAGENA, de acuerdo con el plan vial del Decreto 0977 de 2001 POT Artículo 70.

El sistema arterial V2C, que hace parte del Corredor de Acceso Rápido a la Variante de Cartagena se inicia en la intersección 17C, continúa hasta el cruce 19, conectándose al par vial que conforman las avenidas del Bosque y Crisanto Luque; dicho par vial continúa, empalmando la Vía del Bosque (Transversal 54) con la Avenida Principal de Ceballos (Transversal 55) hasta la Calle 28A y la Crisanto Luque (Diagonal 22), con la Transversal 54 hasta el cruce 24.



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=K0bCNCVz3+AKGQDN9z9q3g==>

Transversal 54:

Ancho total: 28.6 metros.

2 calzadas de 7.30 metros cada una.

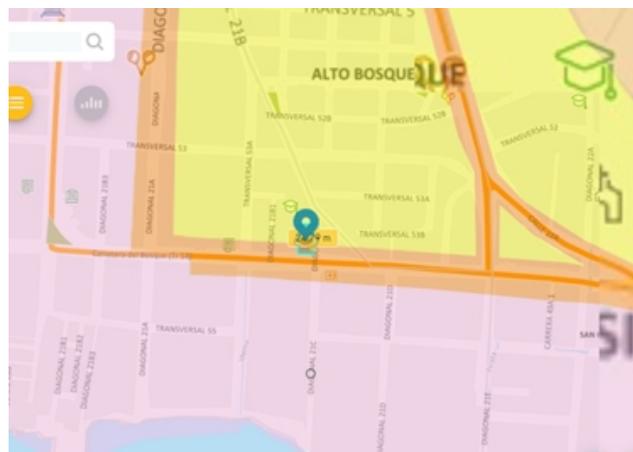
1 separador central de 2.00 metros.

2 andenes laterales de 5.00 metros, cada uno.

2.00 metros para ciclovía.

Retiro lateral de 5.00 metros.

USO DEL SUELO: Que el predio de la referencia, localizado en el Barrio Bosque transversal 54 No.2 No.21B-91, se encuentran dentro del área indicada y delimitada gráficamente en el plano de Uso del Suelo (PFU 5/5) del Decreto 0977 de 2001 como ACTIVIDAD COMERCIAL 2, ver imágenes Plano de usos POT, Plataforma Midas,



La actividad que se pretende desarrollar en este sector son las encontradas dentro del Comercial 3 son consideradas restringidas para la actividad MIXTO 2, 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:

NORMATIVA

De acuerdo al estudio realizado en el predio su uso es MIXTO 2, por tanto, conforme a lo establecido en las actividades, contenida en el cuadro de reglamentación N°3 titulado "REGLAMENTACION DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL EN SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSION y localizado en el Plano PFR 5/5 denominado Usos del Suelo, las actividades que se pueden desarrollar se encuentran contenidas en COMERCIAL 3, según Decreto 0977-2001.

El plan de ordenamiento territorial y sus normas complementarias dispone las siguientes normas urbanísticas para el 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.



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=K0bCNCVz3+AKGQDN9z9q3g==>

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.

FUNDAMENTO JURIDICO

Decreto 0977 de 2001 y Circular No 2 de 17 de junio de 2002.

El predio en estudio se cataloga como actividad MIXTO 2, la actividad que se pretende desarrollar es la contenida en el COMERCIO 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.

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:

“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.”

DESCRIPCION DE LA ACTIVIDAD

Solicitan otorgar concepto favorable para el desarrollo de actividad Comercio 3 DE PRODUCTOS PIROTECNICOS CATEGORIA 1 Y 2, en el inmueble identificado con la Referencia Catastral N°01-09-0264-0009-000 ubicado en el Barrio Bosque Carrera 23 No.54- 21B 91, de acuerdo con la información contenida en el oficio de solicitud EXT-AMC-24-0108090 donde especifican:

NECESIDADES DEL PROYECTO

Debido al crecimiento urbanístico e incremento de urbanizaciones y construcciones en la ciudad de Cartagena de Indias y los municipios aledaños, la oficina de Registro e Instrumentos Públicos (ORIP) se ve en la necesidad de incrementar el número de funcionarios y por lo tanto las instalaciones para poder dar un eficiente y mejor servicio a la comunidad, usuarios y propietarios de inmuebles.



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=K0bCNCVz3+AKGQDN9z9q3g==>

El SNR de Cartagena posee en el sector de Manga un lote de su propiedad donde se proyecta construir sus oficinas.

ESTRUCTURA Y DISEÑO:

La estructura del local comercial está diseñada con materiales resistentes al fuego, como concreto y acero, y estará equipada con un sistema de ventilación adecuada para minimizar riesgos. El diseño interior será sencillo y funcional, con énfasis en la seguridad y facilidad de evacuación. Se ha implementado medidas adicionales como señalización clara de las salidas de emergencia, iluminación de emergencia y un sistema de alarmas que se activa automáticamente en caso de incendio. Además se implementaran todas las recomendaciones que instituya el cuerpo de bomberos en cuanto al tema de seguridad

VALORACIÓN DE LA ACTIVIDAD FRENTE AL CONTEXTO

Características solicitadas por normas

Área mínima Lote: 250 M2

Frente mínimo: 10 m.

Características observadas del predio

Área Total del lote: 1254 M2. – Si Cumple con la norma Frentes: 25 metros aproximadamente

No podrá ser mayor a 2 pisos. La propuesta presenta tres pisos, lo cual deberá ser aprobado por el Curador Urbano.

- - 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.**

El establecimiento funcionara en horario diurno para venta de servicios, cumpliendo con los requerimientos normativos aplicables a la zona.

Las áreas comunales y de servicios ubicadas de acuerdo a la norma.

El proyecto a desarrollar cuenta con parqueaderos dentro del establecimiento.

La División de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial de la Secretaría de Planeación Distrital realizó revisión con visita al predio objeto de la solicitud donde se encontró:

Al verificar las actividades colindantes con el predio con referencia catastral N. 01-09-0264-0009-000, en la manzana 0264, los predios colindantes hacia el fondo del inmueble, se encuentran clasificados con uso RESIDENCIAL, como se observa en la imagen tomada de la plataforma MIDAS



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?ID=K0bCNCVz3+AKGQDN9z9q3g==>

identificado con la Referencia Catastral N°01-09-0264-0009-000 ubicado en el Barrio Bosque transversal 54 No. 21B 91 en el Distrito de Cartagena, considerando que este tipo de actividades destinados a la venta de servicios, pero no compatibles con el uso residencial, por constituirse en riesgo para la comunidad, son establecimientos de alto impacto ambiental y urbanístico, con soluciones particulares para cada caso. Teniendo en cuenta que en los usos MIXTO 2, se mezclan los usos comerciales y residenciales, y en este caso todos los predios colindantes por el fondo tienen uso residencial.

El presente concepto se expide en los términos que señala el numeral 2 del artículo 2.2.6.1.3.1 del decreto 1077 de 2015. Y no garantiza el funcionamiento ni la permanencia del establecimiento, dado que existe la obligación de observar las disposiciones que regulan la actividad y el orden público. Tampoco constituye una licencia, o certificación sobre hechos existentes en el sitio; la presente información, no conlleva pronunciamiento alguno sobre la titularidad del derecho real de dominio del inmueble, ni de la actividad que dentro de él se desarrolla.

De igual forma, de acuerdo con el artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 solo el otorgamiento de licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el respectivo acto administrativo, y la autorización específica sobre el uso y aprovechamiento del suelo en tanto este vigente o cuando se haya ejecutado la obra, siempre y cuando se haya cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma.

El alcance de este concepto 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.

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 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,

Camilo Rey Sabogal
Secretario de Planeación

Proyectó: XENIA GOMEZ BUSTAMANTE P.U CODIGO 219 GRADO 35 

Revisó: Wendy Pabón Carriaga - Asesora Jurídica Externa

Revisó: PAOLA SALADEN SANCHEZ - Asesora Jurídica Externa 