



Gana
Cartagena y
Ganamos todos



AMC-OFI-0145511-2018

Rigoberto Galvis Zapata
8853675
31/07/19
3:10 pm

Cartagena de Indias D.T. y C., lunes, 10 de diciembre de 2018

Oficio **AMC-OFI-0145511-2018**

Señor

RIGOBERTO GALVIS ZAPATA

Barrio Los Corales Diagonal 39 A N° 54-02 MZ F LO 1F
Cartagena

Asunto: SOLICITUD DE ESTUDIO DE IMPACTO URBANISTICO RADICADO
MEDIANTE OFICIO EXT-AMC-18-0085597.

Cordial saludo,

Atendiendo su solicitud de viabilidad de actividad Comercial III, correspondiente al uso restringido del predio con referencia catastral N° 01-05-0589-0002-000.

A. LOCALIZACION.

Consultando nuestra base de datos y utilizando la información aportada por el peticionario el predio catastral 01-05-0589-0002-000 localizado sobre la Diagonal 39ª N° 54 - 02 MZ F LO 1F del barrio Los Corales de esta ciudad 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. 6/4

Alcaldía Distrital de Cartagena de Indias - Bolívar
Centro Diag. 30 # 30 - 78 Plaza de la Aduana.

+(57) (5) 6411370

alcalde@cartagena.gov.co / atencionalciudadano@cartagenagov.co

DANE: 13001 NIT 890 - 480 - B4 - 4

Horario de atención: Lunes - jueves 8:00 - 12:00 am de 2:00 - 6:00 pm, Viernes 8:00 - 12:00 am de 2:00 - 5:00 pm.



B. USO DEL SUELO:

Revisada nuestro sistema de información geográfica SIG, el cual se alimenta de la base IGAC 2013, 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, regulada por el cuadro N°7 Reglamentación de la actividad MIXTA en suelo urbano y en suelo de expansión, 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 <u>(SE APLICARÁ LA ACT. RESIDENCIAL EN EL CUAL SE UBIQUE O FORME PARTE) manga, pie popa, Marbella, chambacú, (RD), Espinal (RA). Circ. No. 2-2004.</u>
COMPLEMENTARIO	Institucional 3 Portuario 4
RESTRINGIDO	Institucional 4 y Comercio 3
PROHIBIDO	Industrial 2 y 3 – Portuario 3 – Comercial 4

De acuerdo a lo anterior y según la actividad solicitada que corresponde al desarrollo de un Estanco - Bar, 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 Secretaria de Planeación Distrital.'

C. ANALISIS URBANO PARA DETERMINARLA VIABILIDAD DE LA ACTIVIDAD COMERCIAL 3 CDA Centro de Diagnóstico Automotriz.

24





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	PROPUESTA DE ACTIVIDAD
Establecimiento de alto impacto ambiental con soluciones particulares para cada caso	Control del sonido deben prever soluciones particulares al local comercial.
Establecimiento de alto impacto urbanístico con soluciones particulares para cada caso	Entrada y salida nocturnas de personas, no cuenta con parqueaderos en el local, sin embargo aportan contrato de arriendo de un parqueadero.
Locales que conforman unidades arquitectónicas con zonas y servicios comunales compartidos o en establecimientos únicos con oferta diversificada de bienes.	Local comercial.
Ocurren en edificaciones o agrupaciones especialmente diseñadas para tal fin, con horarios laborales especiales.	N/A
Aseguran condiciones de acceso que permiten su abastecimiento con vehículos adecuados.	Accesibilidad desde la Diagonal 39 A paralela a la Transversal 54 categorizada como V2A por el POT.
Requieren servicios complementarios como parte de la edificación.	N/A
No son compatibles con el uso residencial	El área en estudio presenta área residencial
REQUISITOS: En predios englobados, en centros comerciales, 1 o más pisos de conjuntos o urbanizaciones.	N/A
CARACTERISTICAS: Venta de bienes o servicios al detal y al por mayor	Venta de Servicios
Horario diurno y/o nocturno	Nocturno
Requiere locales especiales con zonas y servicios comunales compartidos	N/A
Requiere zona de descargue	NO indica en la descripción del proyecto.
Requiere parqueos empleados y visitantes. (cabe anotar que esta información debe ser verificada y aprobada al momento de la expedición de la licencia urbanística por la correspondiente	De acuerdo con los documentos anexos a la solicitud, aportan copia de



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.)	un contrato de arriendo de un parqueadero. No especifica la distancia del predio (200 m según norma), ni el número de cupos asignados.
Área mínima Lote 250 m2	82 m2, No cumple.
Frente mínimo 10 m.	6 m, No cumple.

D. CONCLUSIONES.

Con base en el análisis urbano contenido en el informe AMC-OFI-0145510-2018, esta secretaria expide CONCEPTO NO FAVORABLE para la implantación del proyecto BAR – ESTANCO en el predio referenciado.

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.

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

VoB. Isabel Polo Bahoque
Profesional Especializado

Proyecto: IRG





Gana
Cartagena
Ganamos todos



Cartagena de Indias D.T. y C., lunes, 10 de diciembre de 2018

Oficio **AMC-OFI-0145510-2018**

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

Asunto: informe técnico concepto urbano del predio con referencia 01-05-0589-0002-000, solicitado mediante oficio con código de registro EXT-AMC-18-0085597.

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 Estanco Bar Los Corales en el predio identificado con referencia 01-05-0589-0002-000 localizado sobre la Diagonal 39ª N° 54 - 02 MZ F L0 1F del barrio Los Corales de esta ciudad 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.

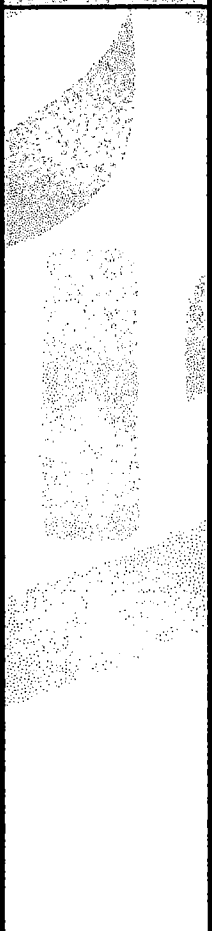
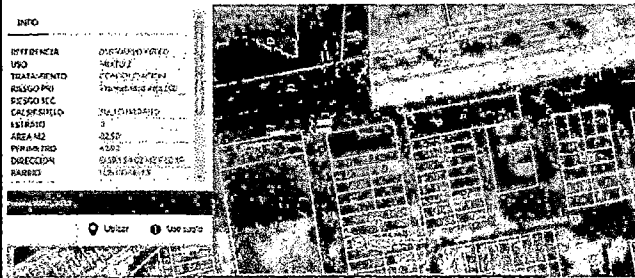
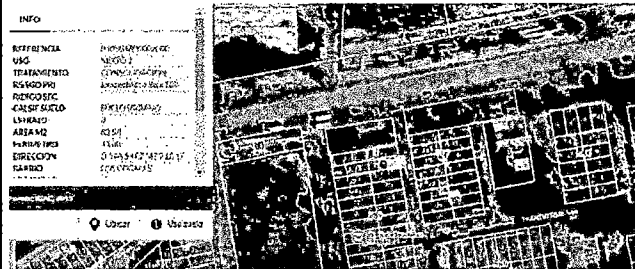
Así mismo, se analiza los aspectos relevantes dentro de la evaluación técnica, para efectos de correlacionar los elementos urbanos presentes en el territorio y su desarrollo dentro del plan de Ordenamiento Territorial, Decreto 0977 de 2001 y demás normas complementarias.

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	01-05-0589-0002-000	MATRICULA INMOBILIARIA	060-45522
	FUNDAMENTO JURIDICO	PLANO DE USO (FUENTE P.O.T.)	LOCALIZACION
	Decreto 0977 de 2001, Circular No 2 de 17 de 2002. El predio en estudio se cataloga como actividad MIXTA II (M2), la actividad que se pretende desarrollar BAR ESTANCO se enmarca en el uso comercial 3 como uso restringido de la actividad MIXTA II, 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 Secretaría de Planeación Distrital."	 Plano de Uso del Suelo, Fuente MIDAS - POT  Plano de Localizacion (Fuente MIDAS)	El predio identificado con referencia catastral, 01-05-0589-0002-000 localizado sobre la Diagonal 39ª N° 54 - 02 MZ F LO 1F del barrio Los Corales de esta ciudad se encuentra delimitado en el suelo urbano del Distrito de Cartagena. DESCRIPCION DEL PREDIO: De acuerdo con la información contenida en la información anexa por el peticionario, el local comercial hace parte de una edificación, tiene 86 m2 y frente de 6m. ANALISIS NORMATIVO SISTEMA VIAL: el predio objeto de estudio presenta frente la Diagonal 39 A paralela a la Transversal 54, vía que esta categorizada por el decreto 0977 de 2001 Plan de Ordenamiento Territorial en el artículo 66 como parte del sistema vial estructurante el cual (...) "sirve para dar acceso, desde las vías de integración nacional, a los diferentes sectores de la ciudad, a través de vías arteriales principales, de áreas desarrolladas y de suelos de expansión. Este se conecta con los sistemas inferiores de vías colectoras y locales", entre las que se encuentra el subsistema Corredores de Transporte Masivo, Arterial V2A como "Tramos de vías arteriales en el cual se concentra un alto volumen de demanda de viajes personales con diversos orígenes y destinos, alimentado por corredores de menor demanda que requieren de una operación técnica y coordinada entre ellos". USO DEL SUELO: De conformidad con el plano PFU que hace parte integral del Decreto 0977 de 2001 POT, el predio en cuestión presenta uso MIXTO II; la actividad mixta está definida en el artículo 215 del citado decreto como "Son áreas de actividad mixta, aquellas zonas donde se permite la mezcla o combinación de actividades diferentes, con intensidades de uso diferenciales para las combinaciones, proporcionales a partir de un uso principal o predominante, indicadas y delimitadas gráficamente en el plano PFU 5/5" y en entre sus políticas de localización esta que el "Área de actividad en zonas donde se ha desarrollado en forma planificada o espontánea una mezcla de actividades que este Decreto reconoce y estructura", como el caso que nos ocupa; así mismo esta actividad está regulada por el cuadro N° 7 REGLAMENTACION DE LA ACTIVIDAD MIXTA



Gana
Cartagena y
Ganamos todos

EN SUELO URBANO Y DE EXPANSION que hace parte integral del POT.

La actividad que se pretende desarrollar e implantar en este sector denominada BAR ESTANCO, enmarcada en el uso Comercial III es considerada restringida para la actividad MIXTA II, 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:

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	PROPUESTA DE ACTIVIDAD
Establecimiento de alto impacto ambiental con soluciones particulares para cada caso	Control del sonido deben prever soluciones particulares al local comercial.
Establecimiento de alto impacto urbanístico con soluciones particulares para cada caso	Entrada y salida nocturnas de personas, no cuenta con parqueaderos en el local, sin embargo aportan contrato de arriendo de un parqueadero.
Locales que conforman unidades arquitectónicas con zonas y servicios comunales compartidos o en establecimientos únicos con oferta diversificada de bienes.	Local comercial.
Ocurren en edificaciones o agrupaciones especialmente diseñadas para tal fin, con horarios laborales especiales.	N/A
Aseguran condiciones de acceso que permiten su abastecimiento con vehículos adecuados.	Accesibilidad desde la Diagonal 39 A paralela a la Transversal 54 categorizada como V2A por el POT.
Requieren servicios complementarios como parte de la edificación.	N/A
No son compatibles con el uso residencial	El área en estudio presenta área residencial
REQUISITOS: En predios englobados, en centros comerciales, 1 o más pisos de conjuntos o urbanizaciones.	N/A
CARACTERÍSTICAS: Venta de bienes o servicios al detal y al por mayor	Venta de Servicios
Horario diurno y/o nocturno	Nocturno
Requiere locales especiales con zonas y servicios comunales compartidos	N/A
Requiere zona de descargue	NO indica en la descripción del proyecto.
Requiere parqueos empleados y visitantes. (cabe anotar que esta información debe ser verificada y aprobada al momento de la expedición de la licencia urbanística 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.)	De acuerdo con los documentos anexos a la solicitud, aportan copia de un contrato de arriendo de un parqueadero. No especifica la distancia del predio (200 m según norma), ni el número de cupos asignados.
Área mínima Lote 250 m2	82 m2, No cumple
Frente mínimo 10 m.	6 m, No cumple

DESCRIPCION DE LA ACTIVIDAD

De acuerdo con la memoria descriptiva adjunta al oficio EXT-AMC-18-0085597 la arquitecta Gimena Ruiz, señala lo siguiente:

"El establecimiento fue creado con el objetivo de comercializar al por menor bebidas de todo tipo con un consumo en el establecimiento o para llevar en caso que se requiera.

El predio destinado para el desarrollo del Estanco el Arranque se encuentra ubicado en un sector de alto tránsito vehicular la transversal 54, sobre la cual se desarrolla la actividad Mixta II, los usuarios del establecimiento son vecinos del sector que llegan al sitio para buscar un rato de esparcimiento, además en esta zona viven la gran mayoría los propietarios de este tipo de automotor.





Gana
Cartagena y
Ganamos todos

La transversal 54 vía sobre la cual se ubica el predio, es la vía que atraviesa todo el sector de los corales, Almirante Colon, Las Delicias, Ceballos, Blas de Leso entre otros esta vía es una vía importante dentro del sistema vial de la ciudad de Cartagena. La actividad que se desarrolla se encuentra establecida en el cuadro de reglamentación N°3 del plan de ordenamiento territorial CONSUMO INTERNO DE BEBIDAS, sobre la transversal 54, en donde estaba ubicado el predio, se encuentran predios cuya actividad es MIXTA 3 tales como: Bares Discotecas, Estaciones de servicios y otros donde se desarrolla actividad Mixta II como restaurantes, supertiendas, ferreterías, venta de autos, carnicerías, hoteles, apuestas y todas funcionan sin generar conflictos entre ellas.

La distribución del establecimiento esta conformado por tres zonas, zona de ventas y la utilizada para los clientes que deseen departir un rato en el lugar.

El lote tiene de rente 6 m y un área de 82 m² en donde funciona cómodamente o de las personas que asisten al local lo hacen en un parqueadero cercano al sitio del cual aportaron el contrato.

Cabe anotar que el establecimiento funciona en el sector y no genera ningún tipo de conflicto con las actividades que también se desarrollan en el sector.

Por esta razón solicitamos de manera muy respetuosa el impacto sea positivo."

CUANTIFICACIÓN

USO ACTUAL EN EL AREA DE ESTUDIO: El presente análisis se realiza en los frentes de las manzanas 587, 588, 589 y 567 hacia la vía Diagonal 39 A paralela a la Transversal 54 categorizada como V2A por el POT, en la que se localizan locales destinados al comercio 1 y 2.

Se procede a contabilizar el número de predios de estas manzanas que presentan frente a esta calle, identificando así la zona o sector homogéneo conformado por 24 predios, luego se identifican y clasifican los usos de cada predio, resultando un 41% de predios con uso Residencial como uso predominante, seguido del 29,1% de predios destinados al uso Comercial 2, luego el 16,6% corresponde al uso comercial 1, el 8,3% destinados al uso Comercio 3 y en menor proporción el 4,1% presentan uso Institucional 2, lo anterior se describe en la siguiente tabla donde se pueden observar las actividades más relevantes:

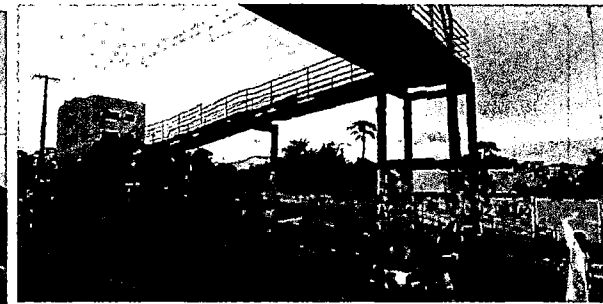
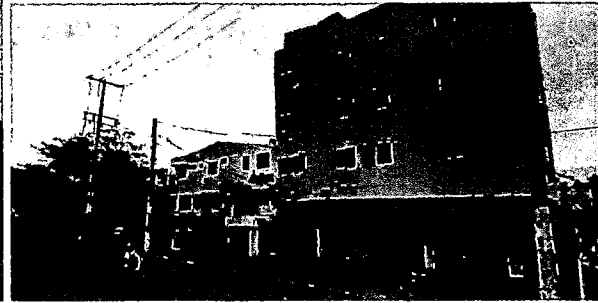
	Tipo
DROGUERIA LA REBAJA	C1
LOCAL APARATOS ORTOPEDICOS	C2
LOCAL FOTOGRAFIAS	C1
LOCAL BAR	C3
TALLER ELECTRONICO	C2
TIENDA - PANADERIA	C1
RESTAURANTE COMIDAS RAPIDAS	C2
RESTAURANTE COMIDAS RAPIDAS	C2
COLEGIO	I2
DROGUERIA INGLESA	C1
COMPRVENTA	C2
COMPRVENTA	C2
LOCAL	C2
ESTACION DE SERVICIO	C3
VIVIENDAS URBANIZACION BAHIA (CON FRENTE A LA VIA)	10
TOTAL	24

ACTIVIDAD COMERCIAL 2	7 predios	29,1%
ACTIVIDAD COMERCIAL 1	4 predios	16,6%
ACTIVIDAD COMERCIAL 3	2 predios	8,3%
ACTIVIDAD INSTITUCIONAL 2	1 predios	4,1%
ACTIVIDAD RESIDENCIAL	10 predios	41%



Gana
Cartagena
Ganamos todos

REGISTRO FOTOGRAFICO



Imágenes recorrido calle 30 C, fuente GOOGLE EARTH.

ANALISIS DE RESULTADOS

De acuerdo con el análisis descrito en el presente informe, los principales elementos urbanos analizados son:

ACCESIBILIDAD Y LOCALIZACION DEL PREDIO: Accesibilidad desde la Diagonal 39 A paralela a la Transversal 54 categorizada como V2A.

USO DEL SUELO: MIXTO II para la implantación de una actividad COMERCIAL III de alto impacto ambiental que requiere entre otros permisos y control de la autoridad ambiental competente para su funcionamiento y control de decibeles, así como alto impacto urbano por el flujo de personas, vehículos en horario nocturno y seguridad debido a la venta y consumo de licores. Existe incompatibilidad con el uso residencial debido a que esta es la actividad que presenta mayor porcentaje en el sector 41%, y colinda con el predio. El área del local es de 82 m² no cumple con el área mínima requerida según la norma y el frente del local de 6 m, no cumple con el área mínima establecida en la norma.





Gana
Cartagena y
Ganamos todos

	En lo referente a los parqueaderos, no señala la distancia del predio arrendado para este fin y el número de parqueaderos asignados.
CONCLUSIONES	Actualmente es un local comercial construido al interior de una edificación de tres pisos. El proyecto que se pretende desarrollar es un Estanco Bar, enmarcado dentro de la Actividad Comercial 3, esta actividad de acuerdo con el análisis urbano efectuado en el presente informe, el predio en cuestión presenta accesibilidad a una vía existente, V2 del sistema estructurante; sin embargo el área y frente mínimo no cumplen con el rea mínima requerida para la actividad comercial III y en cuanto a los parqueaderos, es necesario aclarar si el predio en arriendo se encuentra dentro de los 200 m del predio en estudio y cuantos cupos de parqueos tienen asignados El uso predominante del sector en estudio es residencia con el 41% de participación y el predio continuo al local comercial es residencial, por lo que existe incompatibilidad con este uso. Con base en el análisis anteriormente expuesto se considera NO VIABLE la implantación del proyecto de ESTANCO BAR en el predio referenciado.

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.

El presente concepto se expide salvo mejor criterio técnico.

Atentamente,

ARQ. ISABEL RAMIREZ GUZMAN
Asesor Externo SPD
División de Ordenamiento Territorial

