



https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=9SfOyTYKRzcoDhsZuwzAtuHUFi4HyjWkCX3mRXWfM%3D



Cartagena de Indias D. T y C., miércoles, 24 de mayo de 2023
Oficio AMC-OFI-0075207-2023

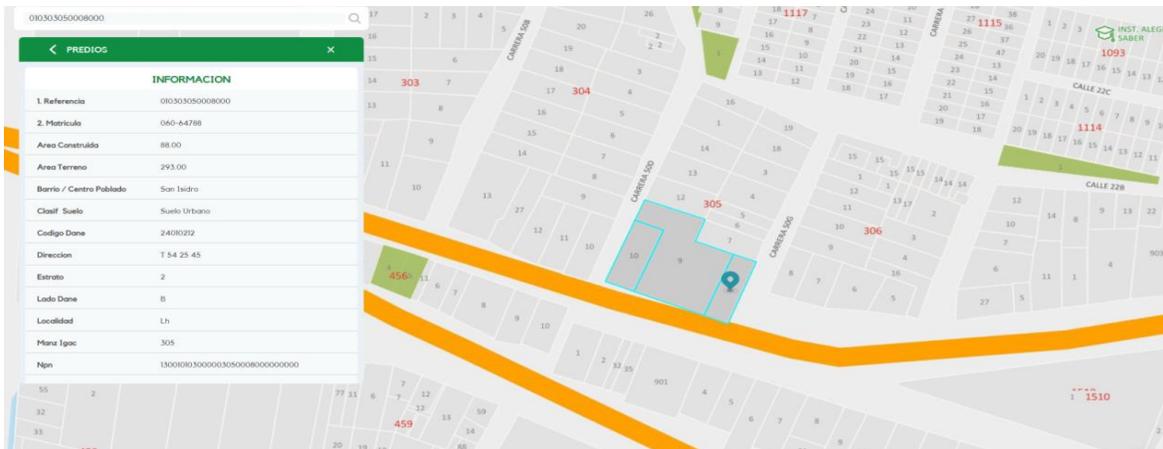
Señor
DAMASO RODRIGUEZ
Correo: equicentersas@gmail.com
E.S.D.

Asunto: Concepto de Impacto Urbanístico para desarrollo Comercio 3 de los predios con Referencia Catastral N°01-03-0305-0010-000, 01-03-0305-0009-000, 01-03-0305-0008-000 localizados en Transversal 54 por la derecha carrera 50D y por la izquierda carrera 50G y nomenclatura No.25-05, 25-19, 25-45 del Barrio San Isidro en el Distrito de Cartagena.

Referencia: Oficio EXT-AMC-23-0052087.

Cordial saludo,

En atención a la petición del asunto, nos permitimos indicarle que el concepto de uso del suelo de los predios con Referencia Catastral N°01-03-0305-0010-000, 01-03-0305-0009-000, 01-03-0305-0008-000 localizados en Transversal 54 por la derecha carrera 50D y por la izquierda carrera 50G y nomenclatura No.25-05, 25-19, 25-45 del Barrio San Isidro, se encuentran en el plano de Usos PFU 5A /5, el cual hace parte integral del Decreto 0977 de 2001, para los predios referenciados como suelo **MIXTO DOS**, tal como se observa en la siguiente imagen.



Teniendo en cuenta lo anterior y la actividad que se desarrollara en los predios es **ESTACION DE SERVICIOS EDS**, se enmarca en Actividad **COMERCIAL 3 (C3)**, mediante Circular No.2 de 2002, se concluyó que: “Se establece en los cuadros de reglamentación de las actividades en suelo urbano, expansión, rural y suburbano, cinco tipos de usos a saber. Principal, Compatible, Complementario, Restringido y Prohibido. No contiene el Decreto 0977 de 2001 la definición de cada uno de estos usos, por lo cual existe un vacío que debe ser llenado por esta Secretaría por la vía de interpretación.”

Por lo tanto, para su desarrollo se requiere un Concepto Previo o de Impacto Urbanístico, de conformidad con el Numeral 4° de la Circular N°2 de 2002, que dispone lo siguiente:

“Es el uso supeditado al tratamiento al cual se somete el área o zona dadas sus características.”





<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=95f0yTYKRzcoDhsZuwzAtuHUFi4HyjWkCXf3mRXWfM%3D>



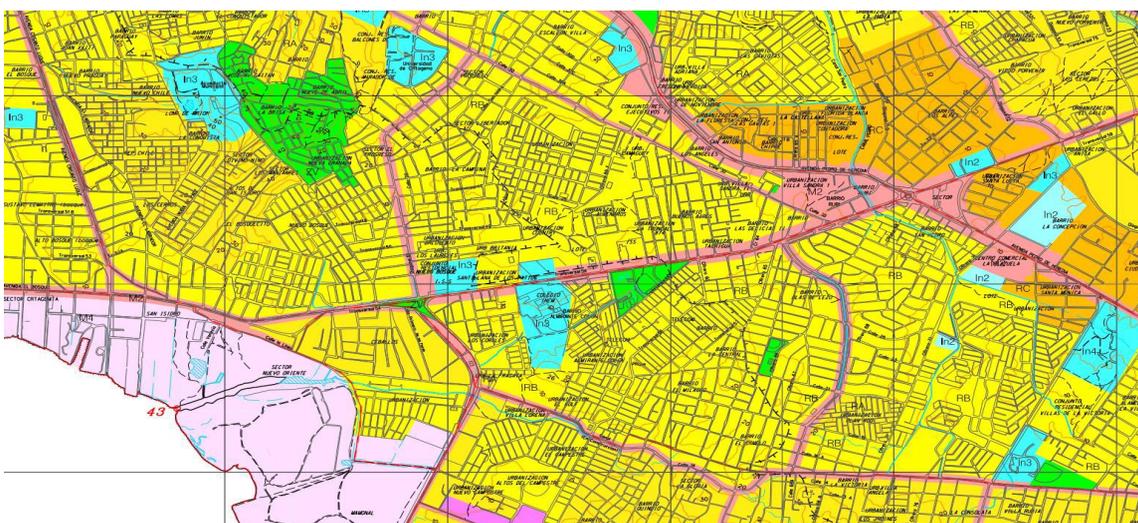
Requiere establecer la valoración de la actividad que pretende desarrollarse frente al área donde se establece como tal. De tal manera que es posible encontrar que dentro de una zona determinada por un tratamiento existan algunas actividades catalogadas dentro de un uso, y estén excluidas otras actividades del mismo uso.

El uso restringido requiere entonces un desarrollo especial dentro de cada uno de los tratamientos y para cada una de las zonas, y hasta tanto no se expida el documento que lo contenga, requerirá concepto de la Secretaria de Planeación Distrital” .

La División de Desarrollo Urbano y Ordenamiento Territorial de la Secretaria de Planeación Distrital realizó el estudio de impacto Urbanístico; en el cual concluyo lo siguiente:

Según los datos concernientes a los predios objeto de la solicitud, el certificado de uso de suelo emitido por la Secretaria de Planeacion donde la actividad de Estacion de Servicio en los predios objeto de solicitud aparecen como uso RESTRINGIDO, estos presentan un área total de 1762 M2 y frente de 51 metros aproximadamente, de acuerdo con los requerimientos establecidos en el artículo 253 del Decreto 0977 de 2001 y el cuadro No.3 AREAS DE ACTIVIDAD COMERCIAL EN SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSION, al realizar estudio al predio y las zonas cercanas se observan varias actividades que en conjunto son compatibles como lo son: Comerciales y de Servicios entre otras Hostales, Compra venta, venta de repuestos, venta al por mayor y al detal de elementos de metalurgia, edificio de oficinas, ferreterías, club nocturno, bodegas, bodegas de Mensajería, centro de dotaciones industriales, Chatarrerías, Ferreterías, Distribuidoras, Restaurante, etc, las áreas residenciales se encuentran alejadas de las áreas comerciales existentes, sin causar un impacto negativo en la zona.

De acuerdo con lo anterior en la zona donde se pretende desarrollar la actividad solicitada sobre una Via Arterial V2 Transversal 54 por la derecha carrera 50D y por la izquierda carrera 50G, está se podrá integrar con las actividades económicas compatibles sometiéndose a normas ambientales, sin causar un impacto negativo con la mezcla de usos de suelo que existe en la zona.



En cumplimiento con la Directiva presidencial 04 de 2012 que trata sobre la Eficiencia Administrativa y Lineamientos de la Política de Cero papel en la Administración pública, la recepción de documentos internos se hará a través del SIGOB, no requiere ser recibido en físico, La impresión de documentos deberá hacerse solo cuando sea indispensable.





<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=95f0yTYKRzcoDhsZuwzAtuHUFi4HyjWkCXf3mRXWf0M%3D>



Consecuentemente con lo expuesto anteriormente, el estudio y análisis consignado en el informe técnico con oficio AMC-OFI-0075175-2023 registrado en los archivos de la Secretaria de Planeación Distrital, se concluye como **VIABLE** que se desarrolle la actividad **COMERCIO 3 ESTACION DE SERVICIOS EDS**, en los predios identificados con Referencia Catastral N°01-03-0305-0010-000, 01-03-0305-0009-000, 01-03-0305-0008-000 localizados en Transversal 54 por la derecha carrera 50D y por la izquierda carrera 50G y nomenclatura No.25-05, 25-19, 25-45 del Barrio San Isidro en del Distrito de Cartagena.

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, tampoco consolida situaciones particulares o concretas, ni libera a las personas naturales o jurídicas del cumplimiento de las normas legales vigentes.

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,

FRANKLIN AMADOR HAWKINS
Secretario de Planeación

Proyectó: Arq. Claudia Velasquez P.





<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=95f0yTYKRzcoDhsZuwzAtuHUF4HyjWkCX3mRXWfM%3D>



ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS, D. T. y F.
SISTEMA DE TRANSPARENCIA DOCUMENTAL
VENTANILLA ÚNICA DE ATENCIÓN AL CIUDADANO

Código de registro: EXT-AMC-20-0052087
Fecha y Hora de registro: 02-may-2023 10:44:41
Funcionario que registra: García Camecho, Wendy Paola
Dependencia del Destinatario: Secretaría de Planeación Di
Funcionario Responsable: AMADOR HAWKINS, FRANKLIN
Cantidad de anexos: 07
Contraseña para consulta web: 748EC7A5
www.cartagena.gov.co

Cartagena de Indias, 02 de MAYO de 2023.

Señor.
Franklin Amador H
Secretario de Planeación Distrital.
Alcaldía mayor de Cartagena.

REFERENCIA: SOLICITUD DE CONCEPTO DE IMPACTO URBANO PARA EL DESARROLLO DE UNA ACTIVIDAD COMERCIAL 3. EN PREDIO REFERENCIADO EN LA SIGUIENTE SOLICITUD.

Por medio de la presente me dirijo a usted, con el propósito de solicitar el concepto de impacto urbano para el desarrollo de la actividad COMERCIAL 3 en el Predio referenciado catastralmente 01-03-0305-0010-000, 01-03-0305-0009-000, 01-03-0305-0008-000 y con dirección catastral registrada en el Barrio san isidro T54 #25-19 (predio medianero) de la ciudad de Cartagena de Indias. Con conformidad a lo establecido en el Plan De Ordenamiento Territorial Cartagena de Indias, adoptado mediante el Decreto 0977 de 2001 el uso principal de este inmueble es mixto2, se proyecta prestar el **SERVICIO DE "ESTACIÓN DE SERVICIO"**, que corresponde al uso COMERCIAL 3, La cual está catalogada como **RESTRINGIDA** dentro del uso del suelo principal.

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.

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.

Ofrecen bienes y servicios cuyo intercambio puede realizarse pausadamente y en espacios suficiente de estacionamiento para vehículos visitantes.





<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?d=95f0yTYKRzcoDhsZuwzAtuHUF4HyjWkCX3mRXWfM%3D>



- **VENTA DE BIENES: COMBUSTIBLES Y SIMILARES, ESTACIONES DE SERVICIO**, montallantas, maquinaria pesada, insumos agrícolas o de construcción, vehículos automotores, embarcaciones, bodegas de almacenamiento y depósitos, centrales de mayoristas, bares, tabernas, venta de repuestos de autos, buses, camionetas, motos, lanchas y barcos, plazas de mercado y discotecas.

Siendo la actividad que se desarrolla **SERVICIO DE "ESTACIÓN DE SERVICIO"**, en marcada dentro de la actividad **COMERCIAL 3**, nos permitimos solicitar mediante la presente realizar el estudio, con el fin de otorgar concepto de impacto urbano que, de viabilidad de la actividad requerida, con fundamento en lo definido en la circular N°2 DE 17 DE JUNIO DE 2002, numeral 4 define por vía de la Interpretación 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 encontrara que dentro de una zona determinada por un tratamiento existan algunas actividades catalogadas dentro de un uso y están 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 previô de la secretaria de planeación distrital.

A la presente solicitud se adjunta: certificado de uso del suelo expedido por la secretaria de planeación distrital, memoria descriptiva del proyecto, planimetría recibos de servicios públicos y cd con copia de la información suministrada de manera digital.

Atentamente.

Dirección: TRANSV. 54 No 25-45 edificio PRADOS DEL BOSQUE OFICINA 701
Barrio: SAN ISIDRO
Correo: equicentersas@gmail.com
Teléfono: 301 5406207

