



<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=uCHAUeSh7BYjPONGHztrHHBN6ETV5zCUzphvZ2mG8%3D>



Cartagena de Indias D. T y C., miércoles, 07 de junio de 2023
Oficio AMC-OFI-0084554-2023

Dr.
FRANKLIN AMADOR HAWKINS
Secretario de Planeación
ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS
Barrio el Espinal, Edificio T17
Ciudad

Asunto: Informe Técnico de Estudio Impacto Urbanístico del predio con Referencia Catastral N°01-04-0605-0001-000 localizado en Calle 31ª No.45-05 del Barrio Boston en del Distrito de Cartagena.

.CLAUDIA ELENA VELASQUEZ PALACIO, Profesional Universitario Código 219 Grado 33, actuando en mi calidad de Arquitecta de planta de la Secretaria de Planeación Distrital de Cartagena, por medio del presente escrito me permito rendir informe técnico solicitado mediante oficio EXT-AMC-23-0065673.

I. ANTECEDENTES

El peticionario solicita Concepto de Impacto Urbanístico, de acuerdo a lo certificado de uso de suelo emitido por la Secretaria de Planeación con oficio AMC-OFI-0077002-2023 donde el predio identificado con referencia catastral No.01-04-0605-0001-000 localizado en la Calle 31ª No.45-05 del Barrio Boston en del Distrito de Cartagena, aparece como suelo **MIXTO DOS** y se encuentra **RESTRINGIDO** para la actividad de **BILLARES - BAR** de acuerdo con lo estipulado en la Circular No.2 de 2004, anexando los requisitos exigidos por la Secretaria de Planeación Distrital, como es Memoria Descriptiva, registro fotográfico del predio y manzanas colindantes, esquema básico de propuesta etc.

El día 30 de Mayo del 2023, el Señor **JAIME QUINTERO QUINTERO** presenta solicitud de Impacto Urbano:

II. SOLICITUD

Realizar el estudio pertinente para la Certificación de Impacto Urbanístico sobre el predio identificado con Referencia Catastral No. 01-04-0605-0001-000 Localizado en Calle 31ª No.45-05 del Barrio Boston en del Distrito de Cartagena, aparece como Suelo **MIXTO DOS** y se encuentra **RESTRINGIDO** para la actividad de **BILLARES - BAR**, definida dentro del **Comercio 3** 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, y normas complementarias y adicionales.

III. CONSIDERACIONES

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 BILLARES - BAR**, en el predio identificado con Referencia Catastral No 01-04-0605-0001-000 localizado en la Calle 31ª No.45-





<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=uCHAUeSh7BYjPONGHpztrHHBN6ETV5zCUzphvhZ2mG8%3D>



05 del Barrio Boston en del Distrito de Cartagena según lo descrito en la solicitud, con base en los 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 y rurales presentes en el territorio y su desarrollo dentro del plan de Ordenamiento Territorial, Decreto 0977 de 2001 y demás normas complementarias.

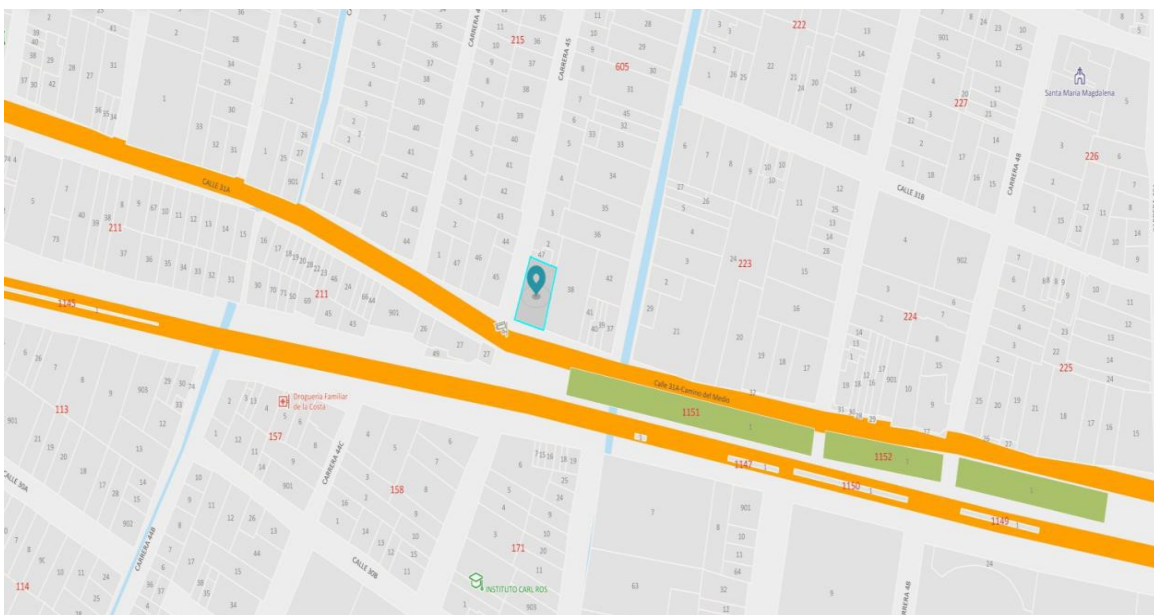
METODOLOGIA

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 y normas complementarias y adicionales, 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°01-04-0605-0001-000 localizado en la Calle 31ª NO.45-05 del Barrio Boston en el Distrito de Cartagena.

DESCRIPCION DEL PREDIO: De acuerdo con la información contenida en la plataforma MIDAS III que es alimentada por la base predial IGAC 2021, el predio referenciado tiene un área de 438 M2 y con frente 14 metros por la Avenida Calle 31ª y 24 metros por la Carrera 45 aproximadamente.



PLANO DE LOCALIZACION (Fuente MIDAS)





https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=uCHAUeSh7BYjPONGHztrHBN6ETV5zCUzphvhZ2mG8%3D

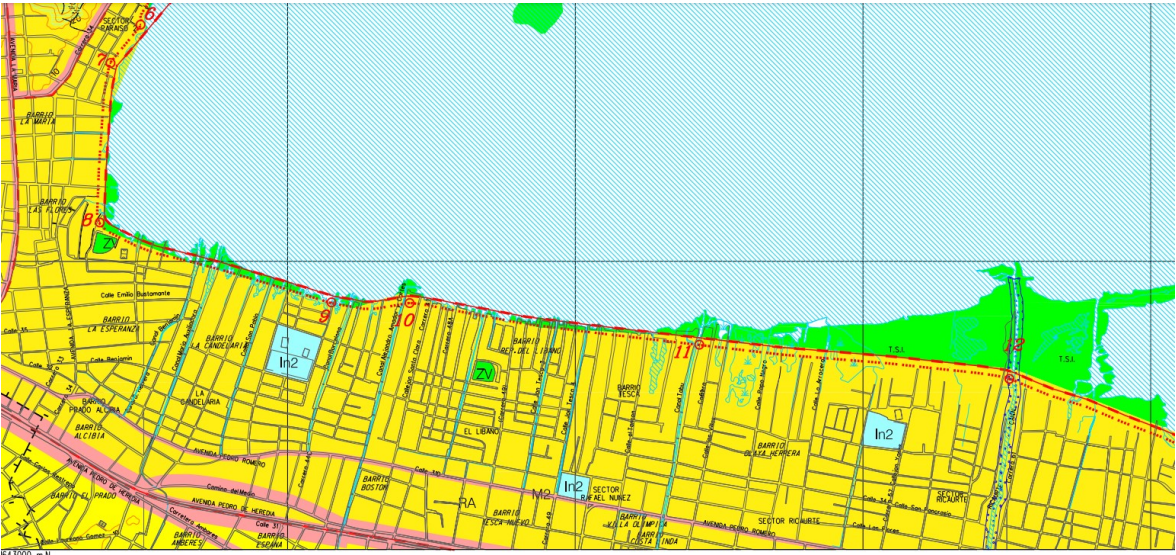
ANALISIS NORMATIVO

SISTEMA VIAL: presentan frente a la Vía denominada Calle 31ª Camino del Medio Vía principal V3A en una calzada, y por la derecha con carrera 45 vía interna de barrio V5 de acuerdo con el plan vial del Decreto 0977 de 2001 POT (Imagen 1).



PLANO DE SISTEMA VIAL Imagen 1 (Fuente MIDAS).

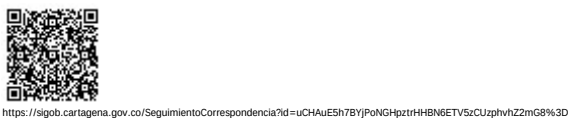
USO DEL SUELO: Que el predio de la referencia, localizado en la Calle 31ª No.45-05 del Barrio Boston en el Distrito de Cartagena, se encuentran dentro del área indicada y delimitada gráficamente en el plano de Uso del Suelo (PFU 5ª/5) del Decreto 0977 de 2001 como suelo **MIXTO DOS**.



PLANO DE USO (Fuente MIDAS - POT).

La actividad que se pretende desarrollar en este sector denominada **COMERCIO 3 BILLARES - BAR**, enmarcada en el uso Comercial III es considerada restringida dentro del suelo **MIXTO DOS**, 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 arte integral del POT, de la siguiente forma:





NORMATIVA

De acuerdo al estudio realizado al predio se encuentra en suelo MIXTO DOS por tanto en lo relacionado a lo establecido en la actividad, 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 5A/5 denominado Usos del Suelo y con lo establecido en la Circular No.2 de 2004 quedando de la siguiente manera:

ACTIVIDAD EN SUELO MIXTO DOS

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 – Comercio 3
Prohibido	Industrial 2 y 3 – Portuario 3 – Comercial 4

La actividad que se va a desarrollar se encuentra contenida 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.

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

VALORACIÓN DE LA ACTIVIDAD FRENTE AL CONTEXTO	
Características solicitadas por normas Área mínima Lote: 250 m2	Características observadas del predio Área Total lote : 438 M2 – Si Cumple con la norma





https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=uCHAUeSh7BYjPONGHpztrHHBN6ETV5zCUzphvhZ2mG8%3D



Frente mínimo : 10 m.	Frente mínimo: Frentes de 14 y 24 metros
Regirán los indicadores de la altura e índice de construcción que determine la norma aplicable en la zona	Se aplicaran lo requerido por norma dos pisos maximo
REQUISITOS: En predios englobados, en centros comerciales, 1 o más pisos de conjuntos o urbanizaciones.	El predio cumple con las áreas requeridas por las normas para su desarrollo, teniendo en cuenta además que sus alrededores son zonas comerciales, y de servicios.
CARACTERÍSTICAS: Venta de bienes o servicios al detal y al por mayor; Horario diurno y/o nocturno; Requiere locales especiales con zonas y servicios comunales compartidos; Requiere zona de descargue y parqueos empleados y visitantes.	El establecimiento funcionara en horario diurno y nocturno de acuerdo a las normas, tendrán actividades comerciales. Las áreas comunales y de servicios ubicadas de acuerdo a la norma. Se aplicaran los parqueaderos requeridos por norma con parqueadero adicional al predio cumpliendo con lo consignado en el Acuerdo 45 de 1989 en el Capítulo IV articulo 710

ANALISIS DE PREDIOS Y COMERCIOS

La manzana tiene un área de 10.000 m2 aproximadamente y un aproximado de 49 predios matriz registrados.

Se muestra los establecimientos comerciales principales localizados en la manzana de estudio, paralelos a Calle 31ª Avenida Camino del Medio y en el cual se encuentra localizado el predio objeto de estudio, en el cual se desarrollará la actividad solicitud estudio de impacto urbano **"BILLARES - BAR"** Las principales actividades comerciales presentadas son Comerciales y de Servicios, Distribuidoras, restaurantes, Miscelánea, Tiendas, Taller de reparación eléctrica, Comidas Rápidas, Gimnasio, Casinos, centro Maderero, Estación de servicio etc, la mayoría de estas actividades se encuentran catalogadas Restringida en el uso mixto.

FUNDAMENTO JURIDICO Y ANALISIS DE ACUERDO A LAS NORMAS

De acuerdo con lo anterior en la zona donde se pretende desarrollar la actividad





<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=uCHAuEsh7BYjPONGHztrHHBN6ETV5zCUzphvhZ2mG8%3D>



solicitada sobre una Vía principal V3A Calle 31ª Avenida Camino del Medio, por la derecha carrera 45, en un suelo MIXTO DOS está se podrá integrar con las actividades económicas compatibles sometiéndose a normas ambientales, teniendo en cuenta que esta zona es un corredor comercial y de servicios, sin causar un impacto negativo con la mezcla de usos de suelo y las actividades que se desarrollan.

El Decreto 0977 de 2001 establece lo siguiente para estas zonas:

ARTICULO 268: DEFINICIÓN DE ACTIVIDAD MIXTA. Son los suelos urbanos en donde se presente o sea deseable una mezcla de actividades diferentes con intensidades de uso diferenciales para las combinaciones, proporcionales a partir de un uso principal o predominante.

ARTÍCULO 269: LOCALIZACIÓN. En el suelo urbano, su localización obedece a una política de ordenamiento de la situación actual, y de una localización deseable de las diferentes actividades no residenciales y de acuerdo con dos criterios de política: De un lado se reglamenta esta Área de actividad en zonas donde se ha desarrollado en forma planificada o espontánea una mezcla de actividades que este Decreto reconoce y estructura.

De otro lado se ubican estas áreas de Actividad, convenientemente a lo largo de corredores direccionados por el sistema vial principal y secundario siguiente:

- 2.1. De vías nacionales y subregionales,
- 2.2. De vías arterias de penetración a la ciudad.
- 2.3. Sistema de vías colectoras**
- 2.4. Subsistema de vías locales.
- 2.5. Sistema de vías acuáticas

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

De acuerdo con la información contenida en el oficio EXT-AMC-23-0065673, solicitan otorgar viabilidad para Concepto de Impacto Urbano del inmueble cuya referencia catastral es No.01-04-0605-0001-000 localizado del Barrio Boston para desarrollar la actividad de **BILLARES - BAR**.

SERVICIOS PUBLICOS





<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=uCHAUeSh7BYjPONGHzrHHBN6ETV5zCUzphvhZ2mG8%3D>



Actualmente el predio cuenta con todos los servicios públicos en funcionamiento, así como de puntos de desagüe que vierten a la red general. Al igual que se instalarán tanque elevados para las zonas de servicios generales y reforzamiento del servicio para la edificación existente.

PREDIO DONDE SE PROYECTA IMPLATACION DE BILLARES - BAR

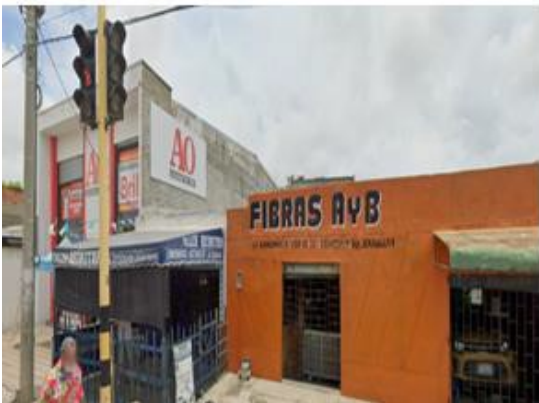


REGISTRO FOTOGRAFICO DEL ENTORNO DEL PREDIO:





<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=uCHAUeSh7BYjPONGHztrHHB6ETV5zCUzphvhZ2mG8%3D>



PROPUESTA DE ACTIVIDAD:

El predio donde se pretende desarrollar la actividad se encuentra localizado barrio **Boston** sobre la avenida principal denominada avenida Camino del Medio, sobre el cual se concentran a lo largo de su recorrido, actividades de tipo comercial y de servicios, donde transitan gran cantidad de vehículos, por la gran concentración de actividad comercial, Institucional y de servicios, razón por la cual el POT describe el sector como Mixto, donde se puede evidenciar el cambio que se ha dado en la zona, pudiéndose desarrollar sin problemas la actividad solicitud de Billares – Bar en la zona cumpliendo con los requerimientos normativos como control del ruido y horarios específicos de acuerdo a norma vigente.

Sobre la Calle 31ª Camino del Medio vía de tráfico alto denominada V3A Sistema de vías colectoras por donde circulan las rutas de buses, colectivos y alimentadores de Transcaribe, se desarrollan muchas actividades de restaurantes, Miscelánea, Tiendas, Taller de reparación eléctrica, Comidas Rápidas, Gimnasio, Casinos, centro Maderero, Estación de servicio colindantes con el lote donde se



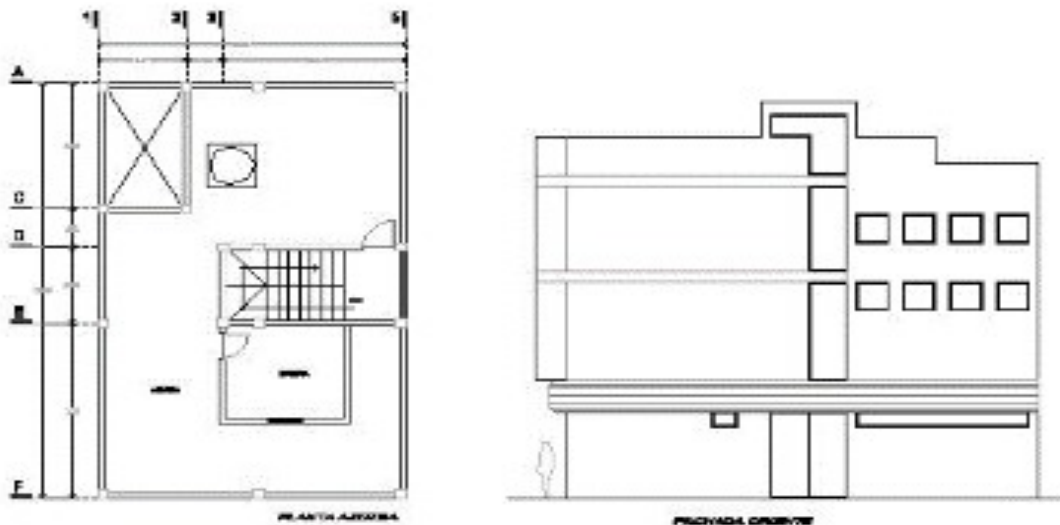


<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=uCHAUeSh7BYjPONGHpztrHHBN6ETV5zCUzphvhZ2mG8%3D>



pretende desarrollar la actividad, el uso residencial se ubica hacia la vía interna de barrio Carrera 45 posterior al predio lo cual permite un impacto positivo en la zona.

ESQUEMA BASICO DE PROPUESTA:



USO ACTUAL EN EL AREA DE ESTUDIO:

El presente análisis se realiza cuantificando el uso actual del predio localizado en la Calle 31ª No.45-05 del Barrio Boston en el Distrito de Cartagena, predio que presenta colindancia de frente con la Calle 31ª vía principal Avenida Camino del medio denominada V3A y los demás terrenos vecinos el resultado es el siguiente:

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

ACTIVIDAD:

El desarrollo de este proyecto Billares-Bar, presenta varias actividades que en conjunto son compatibles como lo son: Comerciales y de Servicios entre otras restaurantes, Miscelánea, Tiendas, Taller de reparación eléctrica, Comidas Rápidas, Gimnasio, Casinos, centro Maderero, Estación de servicio.

ACCESIBILIDAD Y LOCALIZACION DEL PREDIO

El proyecto se encuentra ubicado en el Barrio Boston Calle 31ª Vía principal Avenida Calle del Medio denominada V3A y por la derecha con carrera 45 vía interna de barrio V5, de acuerdo con el plan vial del Decreto 0977 de 2001 POT.

USO DEL SUELO: MIXTO DOS

Con base en el análisis del predio con respecto a los usos determinantes en la zona, se observa que el predio donde se pretende desarrollar la actividad de BILLARES - BAR, al encontrarse aislado de las zonas residenciales y ubicado frente a vía arterial principal V3a Calle 31ª Avenida Camino del Medio y por la derecha con carrera 45 y vía interna de barrio V5 no presenta incompatibilidad con lo establecido en el sector.





<https://sigob.cartagena.gov.co/SeguimientoCorrespondencia?id=uCHAUeSh7BYjPONGHztrHHBN6ETV5zCUzphvhZ2mG8%3D>



De acuerdo con lo anteriormente expuesto **ES VIABLE** el desarrollo de la actividad **COMERCIAL 3 BILLARES - BAR** en el predio referenciado debido a que el tipo de establecimiento es compatible con las actividades que se desarrollan en la zona.

CONCLUSIONES:

Luego del análisis a los predios con la actividad solicitada podemos concluir:

En el predio objeto de la petición podrán desarrollar **BILLARES - BAR** debido a que es un comercio compatible con los usos cercanos y a su ubicación con la Vía arterial principal V3A Avenida Camino del Medio y por la derecha con carrera 45 vía interna de barrio V5, sin causar impacto negativo en el sector.

Se concluye como **VIABLE** que se desarrolle la actividad **COMERCIO 3 BILLARES - BAR**, en el predio identificado con Referencia Catastral No.01-04-0605-0001-000 localizado en la Calle 31ª No.45-05 del Barrio Boston en el 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.

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.

El presente concepto se expide salvo mejor criterio técnico.

Atentamente,

Claudia Elena Velásquez Palacio
Profesional Universitario

