



Cartagena de Indias D. T y C., jueves, 21 de abril de 2022

Oficio AMC-OFI-0051018-2022

Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias
Distrito Turístico y Cultural



Señor
GABRIEL LIBOS ACHKAR
Correo: essokl@cable.net.co
Ciudad

Referencia: Oficio EXT-AMC-22-0005451

Asunto: Concepto Impacto Urbanístico para desarrollo Comercio 3 del predio con Referencia Catastral N°00-01-0001-0048-000 el cual se encuentra localizado en el Corregimiento de Pontezuela Lote B.

Cordial saludo,

En atención a la petición del asunto, nos permitimos indicarle que el uso del suelo del predio con Referencia Catastral N°00-01-0001-0048-000, se encuentra en el plano de Usos PFU 5A /5, el cual hace parte integral del Decreto 0977 de 2001, para el predio en mención como Uso de suelo **SUBURBANO**, tal como se observa en la siguiente imagen y cuadro normativo respectivo.



Teniendo en cuenta lo anterior y la actividad que se desarrollara en el predio de **ESTACION DE SERVICIOS**, se enmarca en Actividad **COMERCIAL 3 (C3)**, la cual se encuentra como uso **RESTRINGIDO** dentro del cuadro de actividad suburbana de acuerdo a lo establecido en la **CIRCULAR No.2 de 2004** emitida por la Secretaria de Planeación Distrital que especifica lo siguiente:

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.

B. SERVICIOS COMERCIALES DE APOYO EN SUELOS RURALES Y SUBURBANOS.

El Problema

No existen dentro de la reglamentación contenida en el Decreto 0977 de 2001 normas jurídicas que permitan el desarrollo de actividades de apoyo y complementarias a la red vial nacional, las cuales son necesarias para el desarrollo óptimo de las funciones y operaciones del orden regional y nacional que permitan fortalecer la visión del Modelo de ocupación del Territorio, en los que se relaciona con la intercomunicación, el intercambio comercial y las actividades turísticas.



Consideraciones.

La Jefe de División de Desarrollo Urbano, en informe previo considera que existen errores en el Cuadro No.9 de Reglamentación de la Actividad localizada en Suelo Rural, debido a que por ejemplo, se incluyeron actividades complementarias que son servicios, no se incluyeron usos restringidos ni prohibidos quedando incompleta la reglamentación. Adicionalmente no es claro el cuadro cuando establece como uso Institucional 4-Jardines Cementerios, por lo que sugiere llenar el vacío existente en la norma.

Esta Secretaria comparte el concepto que deben permitirse actividades más funcionales y de mayor complementariedad para estas áreas de suelo rural y suburbano, en especial para los predios localizados sobre vías nacionales.

La decisión que se asumirá se fundamenta en que el desarrollo de la visión estratégica plasmada en el modelo de ocupación del territorio del POT de Cartagena de Indias, que impone tomar decisiones que dinamicen la economía y generen empleo, transformen y mejoren el entorno urbano.

INTERPRETACION

Los predios con frente hacia los corredores viales nacionales (V1) dentro del suelo rural y suburbano de este Distrito podrán desarrollar algunas actividades establecidas para la actividad comercial tipo dos y tres como uso restringido, consideradas como actividades de servicios comerciales de apoyo, previo concepto de la Secretaria de Planeación (Impacto Urbanístico), las cuales en su orden son: Restaurantes, Estaciones de Servicios (Combustibles y Similares), talleres de mecánica Automotriz y monta llantas, Hoteles, Aparta hoteles, Moteles.

La reglamentación contenida en los cuadros de las actividades en suelo rural y suburbano, se adiciona y complementa así:

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.



ACTIVIDAD EN SUELO RURAL SUBURBANO.

Usos	Actividad suburbana
Principal	Turístico. Residencial. Vivienda temporal
Compatible	Comercial 1 y 2 – Industrial 1 – Portuario 1- Agroindustrial
Complementario	Industrial 1 y 2
Restringido	Institucional 4: Jardines cementerios. Comercial 3*
Prohibido	Comercial 4 – Industrial 3 – Portuarios 2, 3 y 4

*solamente se aplicará para predios con frente a vías nacionales V1.

En todo caso, cumplirán con los requerimientos establecidos dentro de cada una de las actividades comerciales de la cuál forman parte.

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.

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”.

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.

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

Según los datos concernientes a el predio objeto de la solicitud, este presenta un área de 20.000 M2, de acuerdo con los requerimientos establecidos en el artículo 274 del Decreto 0977 de 2001 cuadro No.8 REGLAMENTACION DE LA ACTIVIDAD EN SUELO RURAL SUBURBANO adicionado y complementado con la Circular No.2 de 2004, para desarrollar la actividad comercial se requiere un área mínima de lote de más de 5000 M2, (Artículo No.12 Decreto 3600 de 2007) y el predio de la petición presenta un área de 20.000 M2 con frentes hacia la denominada Vía al Mar Vía Nacional (V1) de alto flujo vehicular, la cual conduce de la ciudad de Cartagena a Barranquilla, para lo cual cumple con la normas antes señaladas y lo establecido en la Circular No.2 de 2004, al revisar las zonas cercanas se observan establecimientos como: EDS Las Ramblas, centro Comercial Las Ramblas, Sedes de Universidades, Restaurantes, etc.



Consecuentemente con lo expuesto anteriormente, el estudio y análisis consignado en el informe técnico, se concluye como **VIABLE** que se desarrolle la actividad **COMERCIO 3 ESTACION DE SERVICIOS**, en el predio identificado con Referencia Catastral N°00-01-0001-0048-000 Matricula Inmobiliaria No.060-169348, el cual se encuentra localizado en el Corregimiento de Pontezuela Lote B Zona Norte 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.

Cordialmente,

FRANKLIN AMADOR HAWKINS
Secretario de Planeación Distrital (E)

Proyectó: Arq. Claudia Velásquez Palacio P.U Código 219 Grado 33

Aprobó: Arq. Sandra Bacca Piñeros P.E Código 222 Grado 45

Revisó: Stefan Ivanoff Fontalvo - SPD

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.

Asunto: Informe Técnico de Estudio Impacto Urbanístico del predio con Referencia Catastral N° 00-01-0001-0048-000 Matricula Inmobiliaria No.060-169348.

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-22-0005451.



I. ANTECEDENTES

El peticionario solicita Certificación de Impacto Urbanístico, de acuerdo a lo consultado en la plataforma digital MIDAS Cartagena, donde el predio identificado con referencia catastral No. 00-01-0001-0048-000 Matricula Inmobiliaria No.060-169348 localizado en el Corregimiento de Pontezuela Lote B Zona Norte del Distrito de Cartagena, aparece como uso de suelo **SUBURBANO** y se encuentra **RESTRINGIDO** para la actividad de **ESTACION DE SERVICIOS** 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 de los predios y manzanas colindantes.

El Señor GABRIEL LIBOS ACHKAR presenta solicitud de Impacto Urbano de la siguiente manera:

II. SOLICITUD

Mediante oficio EXT-AMC-22-0005451 solicitan realizar el estudio pertinente para la Certificación de Impacto Urbanístico sobre el predio identificado con Referencia Catastral No.00-01-0001-0048-000 Matricula Inmobiliaria No.060-169348 localizado en EL Corregimiento de Pontezuela Lote B Zona Norte del Distrito de Cartagena, aparece como uso de suelo **SUBURBANO** y se encuentra **RESTRINGIDO** para la actividad de **ESTACION DE SERVICIOS**, 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 ESTACION DE SERVICIOS**, en el predio identificado con Referencia Catastral No 00-01-0001-0048-000 Matricula Inmobiliaria No.060-169348 localizado en el Corregimiento de Pontezuela Zona Norte 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 presentes en el territorio y su desarrollo dentro del plan de Ordenamiento Territorial, Decreto 0977 de 2001 y demás normas complementarias.

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.

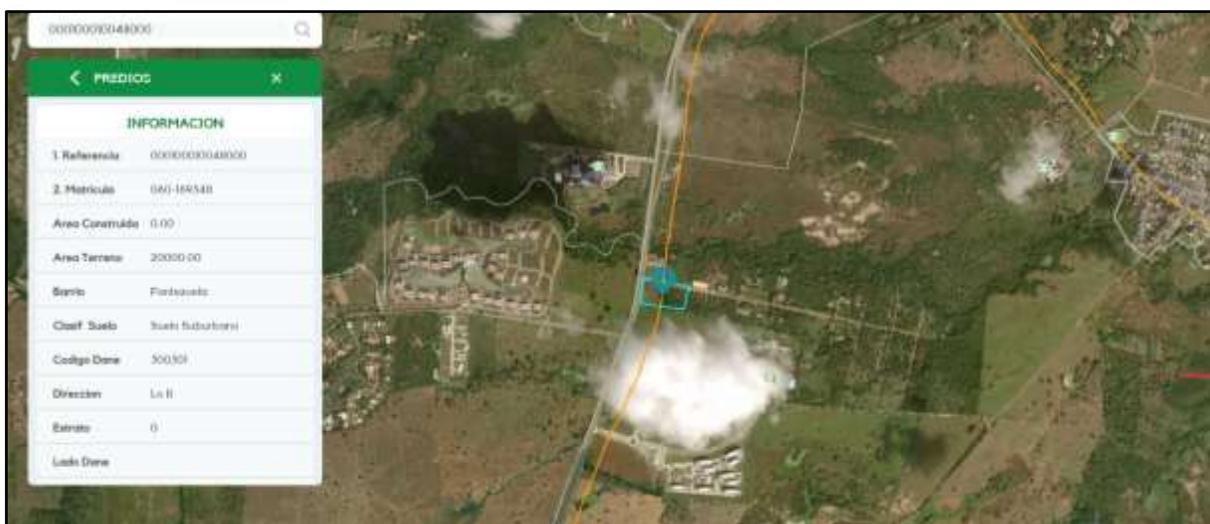
METODOLOGIA

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.

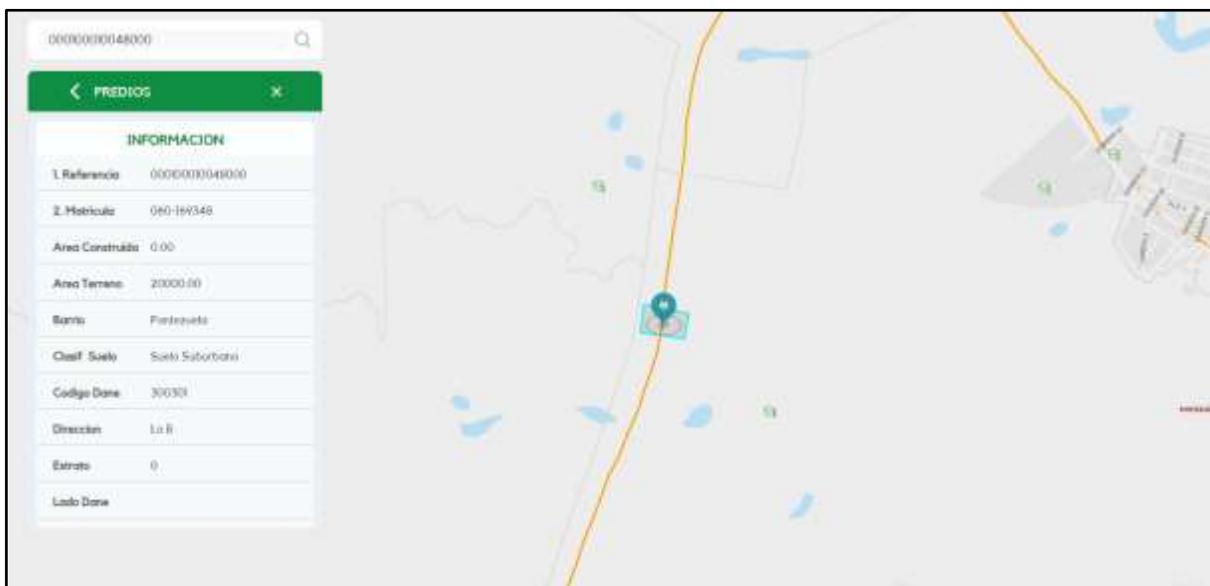


LOCALIZACION

El predio identificado con la Referencia Catastral N°00-01-0001-0048-000 Matricula Inmobiliaria No.060-169348 se encuentra localizado en el Corregimiento de Pontezuela Lote B Zona Norte del 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 2017, el predio tiene un área de 20.000 M2 con frente hacia la Vía al Mar carretera Nacional (V1)

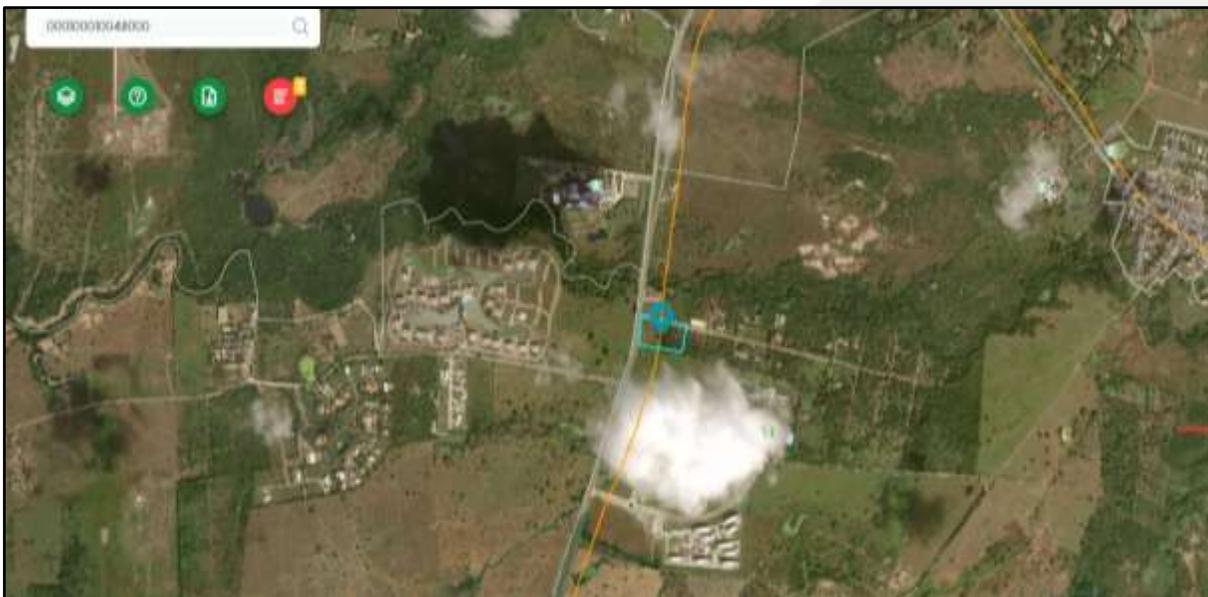


PLANO DE LOCALIZACION (Fuente MIDAS)

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.

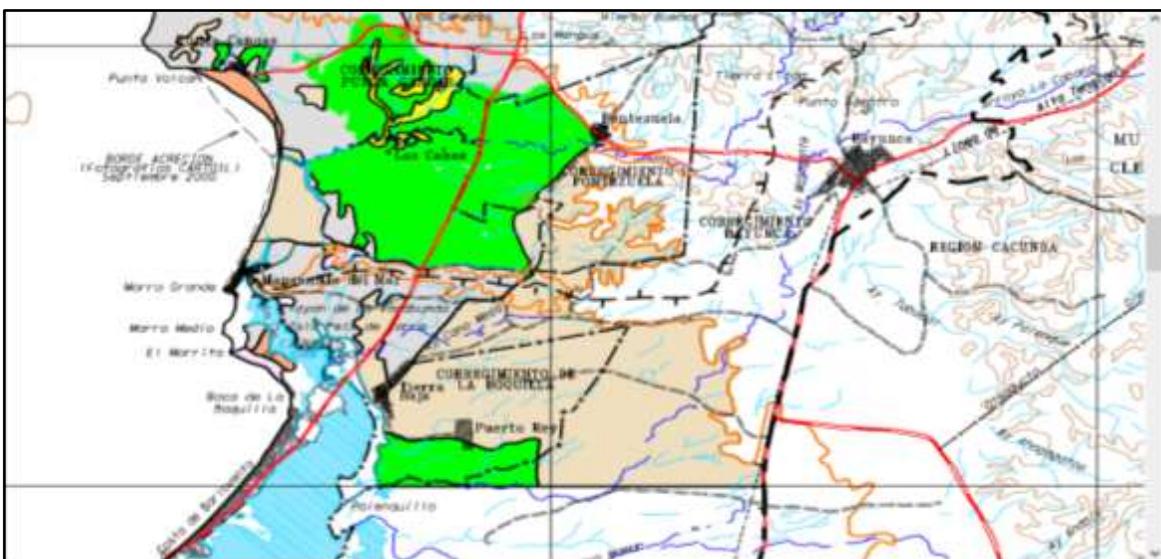
ANALISIS NORMATIVO

SISTEMA VIAL: presenta frente a la Vía al Mar clasificada como una vía Nacional Anillo Vial (V1) en doble calzada, de acuerdo con el plan vial del Decreto 0977 de 2001 POT.



PLANO DE SISTEMA VIAL (Fuente MIDAS).

USO DEL SUELO: Que el predio de la referencia, localizado en el Corregimiento de Pontezuela Lote B Zona Norte del Distrito de Cartagena, se encuentra dentro del área indicada y delimitada gráficamente en el plano de Uso del Suelo (PFU 5ª/5) del Decreto 0977 de 2001 como uso **RURAL SUBURBANO**.



PLANO DE USO (Fuente MIDAS - POT).

La actividad que se pretende desarrollar en este sector denominada **COMERCIO 3 ESTACION DE SERVICIOS**, enmarcada en el uso Comercial III es considerada restringida dentro del uso Rural SubUrbano, 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 arte integral del POT, de la siguiente forma:

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.

NORMATIVA

De acuerdo al estudio realizado en el predio su uso es RURAL SUBURBANO por tanto de acuerdo 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 RURAL SUBURBANO.	
Usos	Actividad suburbana
Principal	Turístico. Residencial. Vivienda temporal
Compatible	Comercial 1 y 2 – Industrial 1 – Portuario 1- Agroindustrial
Complementario	Industrial 1 y 2
Restringido	Institucional 4: Jardines cementerios. Comercial 3*
Prohibido	Comercial 4 – Industrial 3 – Portuarios 2, 3 y 4

*solamente se aplicará para predios con frente a vías nacionales V1.

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

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.

VALORACIÓN DE LA ACTIVIDAD FRENTE AL CONTEXTO

Características solicitadas por normas	Características observadas del predio
<p>Área mínima Lote: 5000 m²</p> <p>Frente mínimo :30 m.</p>	<p align="right">Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias Distrito Turístico y Cultural</p> <p>Área Total lote : 20.000 M² - Si Cumple con la norma</p> <p>Frente mínimo: FRENTE DE 100 m.</p>
<p>Regirán los indicadores de la altura e índice de construcción que determine la norma aplicable en la zona rural suburbana</p>	<p>Se aplicaran lo requerido por norma y la licencia de construcción expedida por Curaduría urbana.</p>
<p>REQUISITOS: En predios englobados, en centros comerciales, 1 o más pisos de conjuntos o urbanizaciones.</p>	<p>El predio cumple con las áreas requeridas por las normas para su desarrollo.</p>
<p>CARACTERÍSTICAS:</p> <p>Venta de bienes o servicios al detal y al por mayor; Horario diurno y/o nocturno;</p> <p>Requiere locales especiales con zonas y servicios comunales compartidos;</p> <p>Requiere zona de descargue y parqueos empleados y visitantes.</p>	<p>El establecimiento funcionara en horario diurno y nocturno de acuerdo a las normas.</p> <p>Las áreas comunales y de servicios ubicadas de acuerdo a la norma planteada en el proyecto arquitectónico para ser autorizadas en Curaduría urbana.</p> <p>Se aplicaran los parqueaderos requeridos por norma con la licencia de construcción expedida por la curaduría urbana.</p>



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.

FUNDAMENTO JURIDICO Y ANALISIS DE ACUERDO A LAS NORMAS Y LICENCIA DEL PREDIO

El Decreto 0977 de 2001 establece en su **ARTÍCULO 293: SUELO SUBURBANO DEL DISTRITO**. Constituyen suelo suburbano del distrito las áreas ubicadas dentro de su suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso en la intensidad, garantizando el autoabastecimiento de servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994.



Los usos habilitados para el predio son el Principal, Complementario y Compatible, los cuales son en principio los autorizados por el Cuadro de reglamentación No.8 del Decreto 0977 de 2001, donde se identifican la mezcla de usos de suelo y las formas de vida del campo y la ciudad (Ver Imagen).

USOS	ACTIVIDAD SUBURBANA
PRINCIPAL	Turística, Residencial, Vivienda temporal
COMPATIBLE	Comercial 1 y 2 – Industrial 1 – Portuario 1 – Agroindustrial
COMPLEMENTARIO	Institucional 1 y 2
RESTRINGIDO	Institucional 4: Jardines Cementerios
PROHIBIDO	Comercial 3 y 4 – Industrial 3 – Portuario 2, 3 y 4
Zona AREA Y FRENTE MINIMOS	<p>AML: De 1 hasta 10 Ha – FML: 30 Mts Índice de ocupación: 10% Número de pisos 1</p> <p>AML: De 10.1 hasta 30 ha – FML: 100 Mts Índice de ocupación: 10% Número de pisos 2</p> <p>AML: Más de 30 ha – FML: 200 Mts Índice de ocupación: 10% Número de pisos 3</p>
AREA LIBRE	90%
AISLAMIENTOS	10 m. mínimo en cada uno de los linderos
ESTACIONAMIENTOS	<p>Para residentes mínimo 1 estacionamiento por cada vivienda</p> <p>Para comercio y oficina: mínimo 1 sitio por cada 80 m2 de zona comercial</p> <p>Para Hoteles y similares: mínimo 1 sitio de estacionamiento por cada 200 m2 de área construida o por cada 5 trabajadores permanentes.</p> <p>Todos los estacionamientos deberán ubicarse al interior del lote.</p>

Como también El Decreto 0977 de 2001 establece en su **ARTÍCULO 12: DEL MODELO DE OCUPACIÓN TERRITORIAL**. Es el que establece las estrategias para localización y distribución espacial de las actividades, determina las infraestructuras de servicios públicos y equipamientos requeridos para el soporte de las mismas y define las características de los sistemas de comunicación a emplear para lograr la interacción adecuada entre dichas actividades, el desarrollo óptimo de las funciones urbanas y la protección de los recursos naturales y culturales.

El ordenamiento del territorio del distrito armoniza y complementa la dimensión de la planificación social y económica con la dimensión ambiental y territorial, con el fin de definir lineamientos y abrir oportunidades de inversión en el territorio que permitan dinamizar su economía, generar empleo, transformar y mejorar el entorno urbano, y desarrollar estrategias para la integración regional, haciéndolo más competitivo dentro de un ámbito caracterizado por una amplia y creciente movilidad de capital y de población.

Para hacer efectiva la puesta en marcha del modelo de territorio del Distrito y sus articulaciones con el entorno, éste se direcciona de acuerdo con sus ventajas comparativas, con la visión de futuro y con la dinámica empresarial y social de sus dirigentes.

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.

Es así que en el mismo Decreto 0977 de 2001 se define en su ARTÍCULO 18: EQUIPAMIENTOS DE INTEGRACIÓN REGIONAL. Como estrategia para el fortalecimiento de las relaciones Inter-regionales y el ordenamiento integral del territorio distrital se propone sobre las vías nacionales en suelo rural y de expansión industrial, la localización de equipamientos urbanos e inter-regionales de comercio e intercambio de alimentos, carga y servicios y otras actividades que trasciendan al ámbito distrital y garanticen su vinculación con las zonas de expansión.

Alcalde Mayor de Cartagena de Indias
Distrito Turístico y Cultural



Aclarando que el Decreto 0977 de 2001 POT en su cuerpo normativo presenta carencia o contradicciones normativas, es por ello que la Secretaria de Planeación a través de la facultad que le da la Ley 388 de 1997 y normas reglamentarias Decreto 1077 de 2015, se expidieron las Circulares las cuales a la fecha son actos administrativos legales y vigentes, así como también en el Decreto 3600 de 2007 redefine que en la reglamentación del suelo rural suburbano la definición de usos comerciales y de servicios como apoyo en los corredores suburbanos, todos los usos estarán supeditados al tratamiento ambiental que autorice la autoridad ambiental competente.

Por tanto se le aplica todo el estudio anterior al predio objeto de la petición, el cual se cataloga como Uso de Suelo Rural Suburbano, y la actividad que se pretende desarrollar COMERCIO 3 ESTACION DE SERVICIOS se enmarca en el uso comercial 3 como uso restringido dentro del Rural SubUrbano, tal como soluciona el problema de limitación y unificación de parámetros del uso comercial la Circular No.2 de 2004 emitida por la Secretaria de Planeación así:

Los predios con frente hacia los corredores viales nacionales (V1) dentro del suelo rural y suburbano de este Distrito podrán desarrollar algunas actividades establecidas para la actividad comercial tipo dos y tres como uso restringido, consideradas como actividades de servicios comerciales de apoyo, previo concepto de la Secretaria de Planeación (Impacto Urbanístico), las cuales en su orden son: Restaurantes, Estaciones de Servicios (Combustibles y Similares), talleres de mecánica Automotriz y monta llantas, Hoteles, Aparta hoteles, Moteles.

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.”

Decreto 3600 de 2007 que dice así:

Artículo 12. Normas aplicables para el desarrollo de usos comerciales y de servicios. El otorgamiento de licencias de parcelación y construcción para el desarrollo de proyectos comerciales y de servicios con un área de construcción superior a los cinco mil metros cuadrados (5.000 m2) en suelo rural suburbano, sólo se permitirá en las áreas de actividad que para estos usos hayan sido específicamente delimitadas cartográficamente en el plan de ordenamiento territorial o en las unidades de planificación rural.

En todo caso, el plan de ordenamiento territorial o en la unidad de planificación rural se deberá adoptar las normas que definan, por lo menos, la altura máxima y las normas volumétricas a las que debe sujetarse el desarrollo de estos usos, de forma tal que se proteja el paisaje rural.

Los índices de ocupación no podrán superar el treinta por ciento (30%) del área del predio y el resto se destinará, en forma prioritaria, a la conservación o recuperación de la vegetación nativa. Las normas urbanísticas también señalarán los aislamientos laterales y posteriores que deben dejar las edificaciones contra los predios vecinos a nivel del terreno, y las regulaciones para impedir que la agrupación de proyectos comerciales y de servicios, con áreas de construcción inferior a los 5.000 m², contravenga lo dispuesto en el presente artículo.

Las áreas para maniobras de vehículos y las cuotas de estacionamientos deberán construirse al interior del predio.

En ningún caso se permitirá el desarrollo de estos usos en predios adyacentes a las intersecciones viales ni en suelo rural no suburbano.



DESCRIPCION DE LA ACTIVIDAD

De acuerdo con la información contenida en el oficio EXT-AMC-22-0005451, solicitan otorgar concepto favorable para concepto de impacto urbano del inmueble cuya referencia catastral es 00-01-0001-0048-000 para desarrollar la actividad de ESTACION DE SERVICIOS.

REGISTRO FOTOGRAFICO DEL PREDIO Y SU ENTORNO:



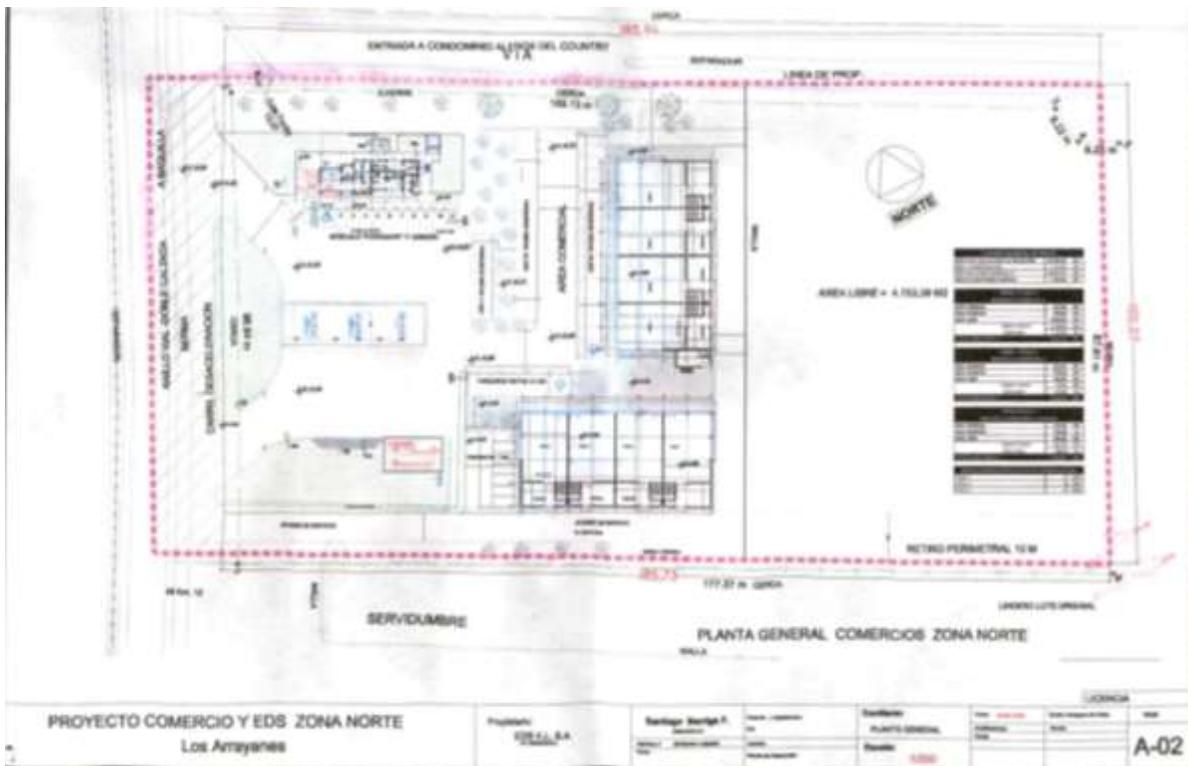
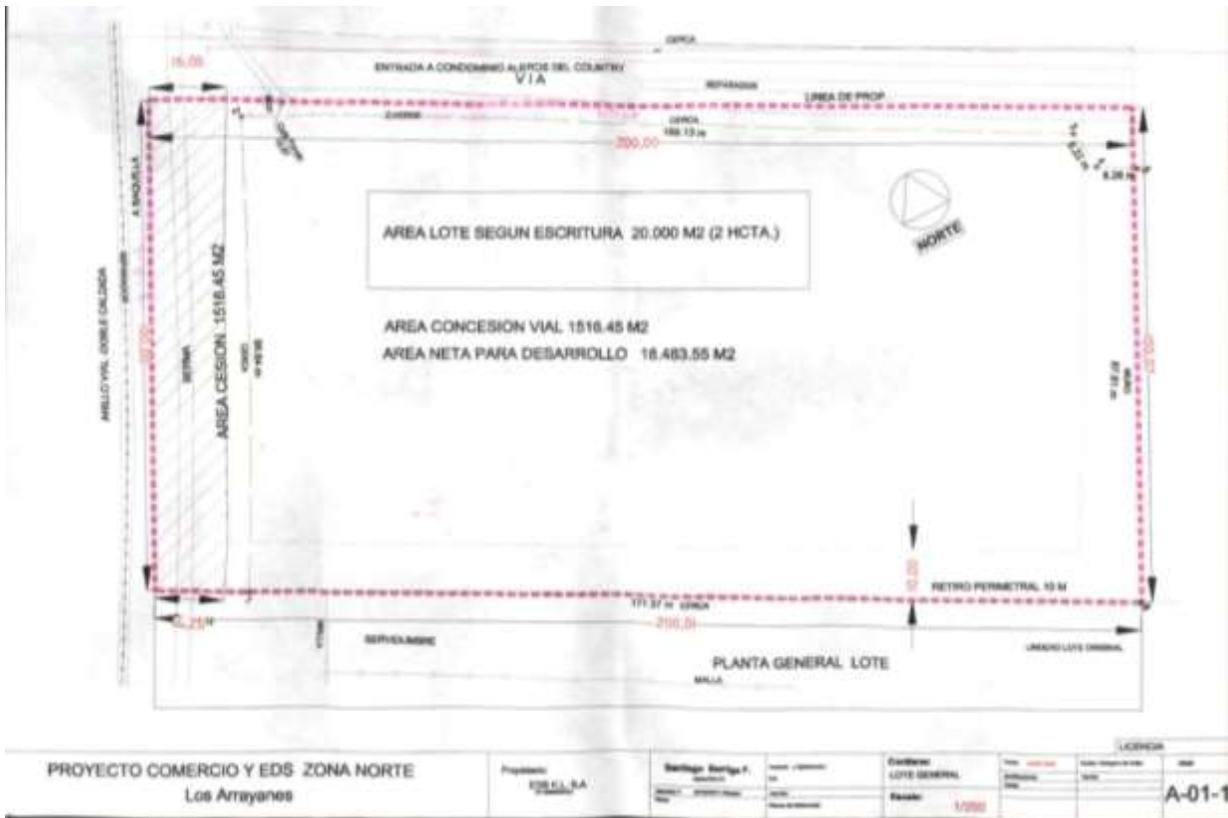
En cumplimiento con la Directiva Presidencial 04 de 2012 que trata sobre la Eficiencia Administrativa y Lineamientos de la Política de Cero Papel en la Administración pública, la recepción de documentos internos se hará a través del SIGOB; no requiere ser recibido en físico. La impresión de documentos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



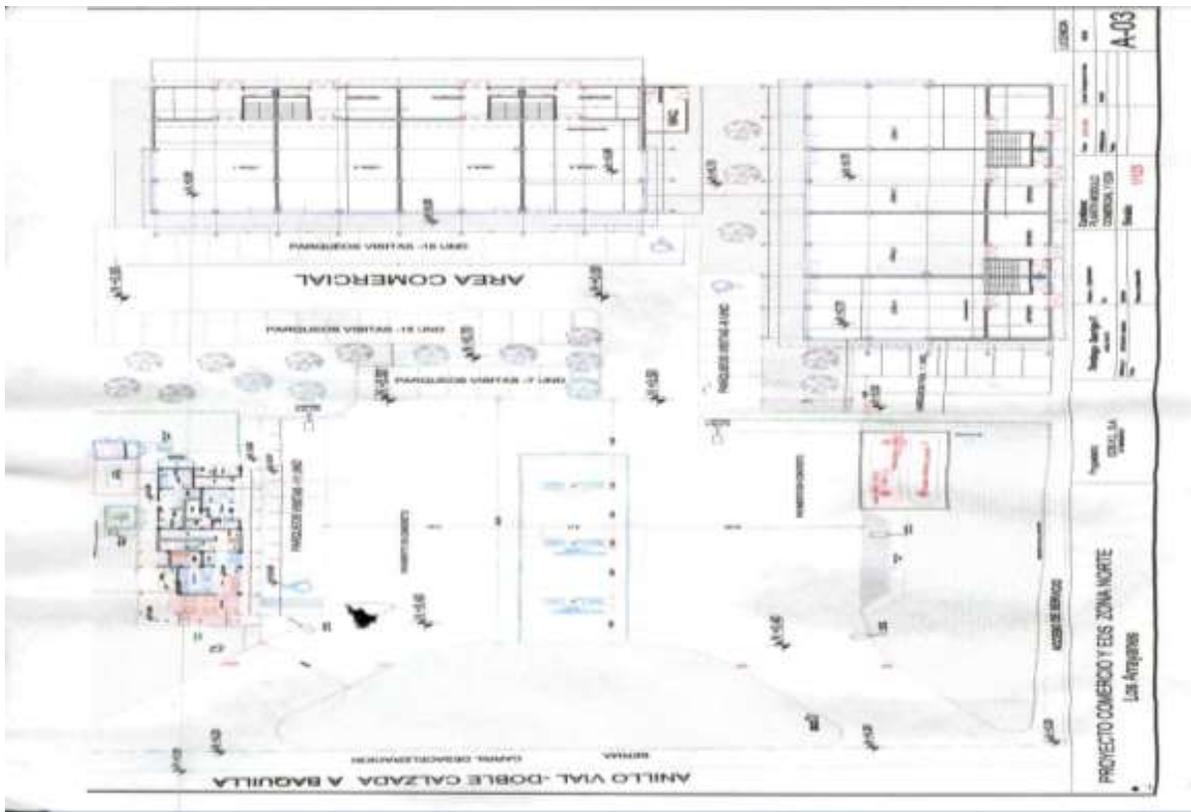
En cumplimiento con la Directiva Presidencial 04 de 2012 que trata sobre la Eficiencia Administrativa y Lineamientos de la Política de Cero Papel en la Administración pública, la recepción de documentos internos se hará a través del SIGOB; no requiere ser recibido en físico. La impresión de documentos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

Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias - Bolívar. Centro Diag. 30 # 30 - 78 Plaza Aduana - + (57) (5) 6411370
alcalde@cartagena.gov.co / atencionalciudadano@cartagena.gov.co
DANE; 13001 NIT 890 - 480 - 184-4

PLANOS PROYECTO COMERCIO Y EDS ZONA NORTE:



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.



USO ACTUAL EN EL AREA DE ESTUDIO:

El presente análisis se realiza cuantificando el uso actual del predio localizado en el Corregimiento de Pontezuela Lote B de área 20.000 M2, lote que presenta frente con el anillo vial Vía Nacional, y los demás terrenos vecinos no desarrollados, los principales elementos urbanos analizados son:

ACTIVIDAD:

El desarrollo de este proyecto presenta actividades de tipo Comercial estación de surtidores, con locales comerciales como Foodmart y zonas administrativas sin causar un impacto negativo en la zona.

ACCESIBILIDAD Y LOCALIZACION DEL PREDIO

El proyecto se encuentra ubicado en el Corregimiento de Pontezuela Lote B zona norte y presenta frente con la Vía al Mar clasificada como una vía Nacional Anillo Vial (V1) en doble calzada, de acuerdo con el plan vial del Decreto 0977 de 2001 POT.

USO DEL SUELO: RURAL SUBURBANO

Con base en el análisis del predio con respecto a los usos determinantes en la zona, se observa que el predio o lote donde se pretende desarrollar la actividad de ESTACION DE SERVICIOS, al encontrarse aislado de las zonas residenciales y ubicado muy cerca de zonas con gran desarrollo comercial que requieren de este tipo de servicios y ubicado sobre vías principales (Anillo Vial), no presenta incompatibilidad con lo establecido en el sector.

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

CONCLUSIONES:

Luego del análisis al predio con la actividad solicitada podemos concluir:

El predio objeto de la petición podrá desarrollar **ESTACION DE SERVICIOS** debido a que es un comercio compatible con los usos cercanos y a su ubicación con la Vía Nacional (Vía al Mar), sin causar impacto negativo en el sector.

Se concluye como **VIABLE** que se desarrolle la actividad **COMERCIO 3 ESTACION DE SERVICIOS**, en el predio identificado con Referencia Catastral No. 00-01-0001-0048-000 localizado en el Corregimiento de Pontezuela Lote B Zona Norte 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.

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,


ARQ. CLAUDIA ELENA VELASQUEZ PALACIO
P. U. Código 219 Grado 3

Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias
Distrito Jurídico y Cultural



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.

Cartagena de Indias, 19 de Enero del 2022.

Señor
SECRETARIO DE PLANEACIÓN DISTRITAL
Ciudad

Ref. Solicitud – Impacto Urbanístico sobre predio con referencia catastral No. 00-01-0001-0048-000, ubicado en el Corregimiento de Pontezuela – Lote B.

Cordial Saludo

A través del presente solicito concepto de Impacto Urbanístico para la actividad Comercial (03) tres – Estación de Servicio en el predio identificado con Referencia Catastral No. 00-01-0001-0048-000 y matrícula inmobiliaria 060-169348, localizado en el Corregimiento de Pontezuela, - Lote B, el cual aparece según la Circular N° 02 de 21 de Septiembre de 2004, numeral 4, Literal B.

ACTIVIDAD EN SUELO RURAL SUBURBANO

Uso	Actividad Suburbana
Principal	Turístico, Residencial, Vivienda temporal
Compatible	Comercial 1 y 2, Industrial 1-Portuario 1, Agroindustrial
Complementarias	Industrial 1 y 2
Restringido	Institucional 4, Jardines Comunitarios, Comercial 3*
Prohibido	Comercial 4, Industrial 3-Portuario 2, 3 y 4

*Solamente se aplicara a predios con frente a Vías Nacionales V1

Que teniendo en cuenta que el dentro del uso **RESTRINGIDO** se encuentra el **COMERCIAL TRES**, por tanto se requiere un estudio especial de acuerdo a lo establecido en las normas que regula el Decreto 0977 de Noviembre 20 de 2001, donde 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 y 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.”

De acuerdo a lo anterior, la actividad que se pretende desarrollar comercio tres se encuentra como uso restringido y para tal efecto se hace necesario el concepto urbanístico o impacto urbano expedido por su Secretaría, así mismo es menester resaltar que dentro de las actividades que se pueden desarrollar en el Comercio tres establecidas en el Cuadro No 3 del Decreto 0977 de 2001, se encuentran:

“Combustibles y similares, estaciones de servicio, montañantas, 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...”

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.

MEMORIA DESCRIPTIVA
LOCALIZACION DEL AREA DE ESTUDIO

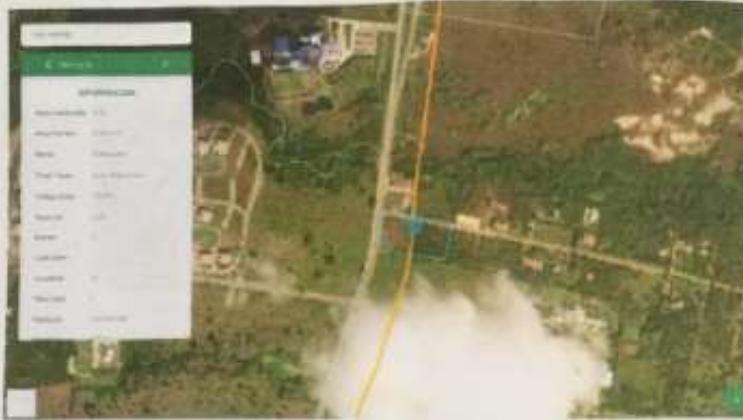


Imagen del predio (Plataforma MIDAS).

El predio se encuentra sobre un corredor vial suburbano, sentido Cartagena - Barranquilla, con área de 18.483,55 M2.

ESTACIONES DE SERVICIOS ACTUALES DE LA MANZANA

Sobre la vía se ubican tres estaciones de servicios entre las cuales están:

1. EDS – Rambías

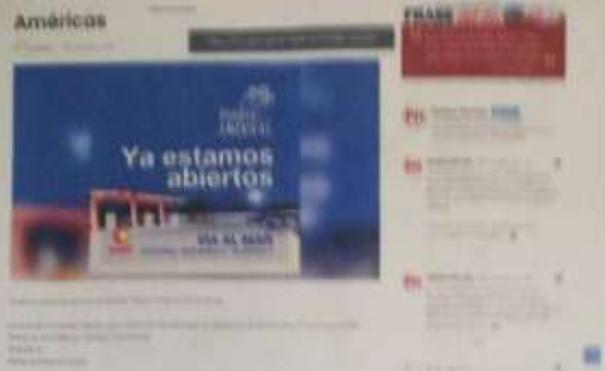


2. EDS – Jamaica – Impacto Urbanístico Oficio AMC-OFI-0033108-2011



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.

3. EDS – Puerta de Las Américas - Impacto Urbanístico Oficio AMC-OFI-0127773-2019



Que teniendo en cuenta el artículo 100 de la Ley 388 de 1997, Principio de **Neutralidad**, se entiende que cada propietario tendrá el derecho a tener el mismo tratamiento normativo que cualquier otro, si las características urbanísticas de una misma zona o área de la ciudad o municipio son iguales, por lo que las estaciones de servicios relacionadas y que se solicita como actividad **COMERCIAL TRES**, cumplen con los requerimientos establecidos en la norma urbanística aplicable al sector.

PROYECTO

Es un proyecto de Construcción de obra nueva de una edificación para desarrollar actividad Comercio Tres - Estación de Servicio y locales comerciales para actividades del comercio 2 en primer piso (Actividades señaladas en la norma) en un predio con área de lote de 18.483,55 M2, cumpliendo con las normas aplicables para este tipo de establecimientos, con zonas de parqueos para empleados y visitantes, sin generar un impacto negativo en la zona.

Por lo anteriormente expuesto, se solicita la viabilidad de desarrollar actividad incluida en el **COMERCIO 3 ESTACIÓN DE SERVICIO**, en el predio identificado con Referencia Catastral No. 00-01-0001-0048-000 y matrícula inmobiliaria 000-169348, localizado en el Corregimiento de Pontezuela, - Lote B, objeto de la petición.

Es de resaltar que el predio ya posee impacto urbanístico para estación de Servicio aprobado mediante oficio AMC-OFI-0044404-2012, el cual se anexa a efectos de tener uno a la fecha.

Anexos

- Oficio AMC-OFI-0044404-2012 de fecha 08 de agosto de 2012
- CD con estudio fotográfico del predio y su entorno, planos arquitectónicos y cortes del proyecto.

Agradeciendo de antemano su gestión.

Atentamente,

Gabriel Libos Achkar

GABRIEL LIBOS ACHKAR

C.C. 79.141.788

DIRECCIÓN ELECTRONICA: gachkar@cartagena.gov.co

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.