150

Negada

RESOLUCIÓN Nº No 0104 07 FEB. 2007

Por la cual se decide una solicitud de adopción del Plan de Implantación del Establecimiento Comercial "Mecanelectro Calle 94"

LA SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En ejercicio de las facultades legales, en especial de las que le confieren los artículos 429 del Decreto Distrital 190 de 2004, 7 del Decreto Distrital 1119 de 2000 y 4, literal n, del Decreto Distrital 550 de 2006 y,

C O N S I D E R A N D O

Que el artículo 429 del Decreto 190 de 2004 (Compilación Plan de Ordenamiento territorial) define el Plan de Implantación como el instrumento "*...para la aprobación y reglamentación de grandes superficies comerciales o de dotacionales de escala metropolitana y urbana, con el fin de evitar los impactos urbanísticos negativos en las posibles zonas de influencia*"

Que el Decreto 1119 de 2000, "*Por el cual se reglamentan los procedimientos para el estudio y aprobación de los planes de implantación*", prevé en su artículo 1º que se deberá adoptar un plan de implantación para desarrollar, entre otros usos, el comercio de escala metropolitana y urbana, a la cual (urbana) pertenece el establecimiento comercial objeto de este acto administrativo.

Que en virtud de lo establecido en el Decreto 1119 de 2000, se solicitó la consulta preliminar, con el fin de determinar la viabilidad del proyecto, para continuar con la etapa de formulación para la implantación de un comercio mayor a 2000 m2 de área de ventas, en los predios identificados con las nomenclaturas Carrera 23 No. 94-65,.Carrera 23 No. 94 A-01, Avenida Carrera 13 No. 94-64 y Avenida 13 No. 94 A-04 de esta ciudad.

Que la mencionada consulta fue resuelta mediante oficio No. 2-2006-18074 del 28 de julio de 2006, en la que se informó que se trataba de un comercio urbano, enmarcado dentro de las condiciones necesarias para adelantar el Plan de Implantación y se indicaron los lineamientos a tener en cuenta en la etapa de formulación, en cuanto a los aspectos viales, de tránsito, tráfico y transporte y espacio público.

(51)

Continuación de la Resolución No. No 0104 07 FEB. 2007

Por la cual se decide una solicitud de adopción del Plan de Implantación del Establecimiento Comercial "Mecanelectro Calle 94"

Que mediante comunicación radicada con el No. 1-2006-39189 del 25 de octubre de 2006, el Señor Manuel Eduardo Sarmiento G., Director de Proyectos de Mecanelectro S.A., solicitó ante esta entidad que se surtiera la etapa de formulación, tendiente a la aprobación del plan de implantación de un establecimiento comercial (almacén) con área de ventas de 4.382.10 m2, según los planos aportados por el interesado, además de la siguiente información:

1. DIAGNÓSTICO DEL AREA DE INFLUENCIA. En el cual se establece la localización del predio, los antecedentes normativos, diagnóstico sobre vías, tráfico, estacionamientos, usos, espacio público, volumetría y ocupación actual de los predios adyacentes.

2. FORMULACIÓN DEL PLAN DE IMPLANTACIÓN. Descripción general del proyecto, en el cual se presentan esquemas arquitectónicos que contienen: programa de áreas y usos, servicios complementarios, volumetría, alturas, áreas libres, aislamientos, índices de ocupación y construcción y etapas de desarrollo.

3. OPERACIONES Y ACCIONES PLANTEADAS PARA EL ADECUADO FUNCIONAMIENTO DEL USO. Mejoramiento y articulación del espacio público, desarrollo de servicios, estacionamientos adicionales y definición del plan de ejecución del proyecto.

4. DOCUMENTOS ANEXOS. Los documentos anexos, son:

   - √ Certificado de existencia y representación legal de Mecanelectro S.A., expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá.
   - √ Certificado de Tradición y Libertad de la Matrícula Inmobiliaria No. 50 C-1309859 correspondiente al inmueble de la Carrera 23 No. 94-65, Lote 13, Manzana 45, Urbanización El Chicó Norte Ltda..
   - √ Certificado de Tradición y Libertad de la Matrícula Inmobiliaria No. 50 C-345169 correspondiente al inmueble de la Carrera 23 No. 94 A-01, Lotes 12, Manzana 45 Urbanización El Chicó Norte Ltda..
   - √ Certificado de Tradición y Libertad de la Matrícula Inmobiliaria No. 50 C-688698 correspondiente al inmueble de la Avenida Carrera 13 No. 94-64.
   - √ Certificado de Tradición y Libertad de la Matrícula Inmobiliaria No. 50 C-345420 correspondiente al inmueble de la Avenida 13 No. 94 A-04.
   - √ Una (1) copia de la radicación del estudio de tránsito.

Continuación de la Resolución No. No 0 1 0 4 07 FEB. 2007

Por la cual se decide una solicitud de adopción del Plan de Implantación del Establecimiento Comercial "Mecanelectro Calle 94"

Que verificada la documentación aportada, específicamente el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá el 13 de octubre de 2006, se constató que el Señor Manuel Eduardo Sarmiento G. no figura como representante legal de Mecanelectro S.A., ni aporta poder para actuar en nombre y representación de esa sociedad.

Que el proyecto presentado para la etapa de formulación no cumple con la obligación de prever un aislamiento posterior en cada lote integrante del predio englobado, en las condiciones que determina el literal c) del artículo 16 del Decreto 159 del 21 de mayo de 2004, así: "*Los proyectos que se desarrollen en predios producto de englobe y que comprendan solamente lotes medianeros opuestos, o se encuentren en la condición señalada en el numeral 3 del literal b del presente artículo, podrán plantear una conexión aérea para circulación peatonal, que no exceda los 3.50 metros de ancho. Dicha conexión deberá estar debidamente aislada de los predios colindantes, en una dimensión mínima equivalente a la del aislamiento lateral correspondiente a la altura en que se plantee, con independencia de su localización en subsectores de tipología aislada o continua. Al nivel del primer piso, podrán estar comunicados en toda su extensión y a nivel de sótanos y semisótanos, podrán establecer comunicación para circulación vehicular y peatonal*". En el proyecto no se propone una conexión aérea para circulación peatonal, sino cuatro (4), a razón de una por piso a partir del segundo piso.

Que en la propuesta analizada se suprimen, en primer piso, los aislamientos posteriores de los predios englobados, lo cual no guarda concordancia con lo establecido en el artículo 16 del Decreto 159 de 2004 (incluido el parágrafo 1), que excluye de la obligación de suprimir el aislamiento posterior en los dos primeros pisos de la edificación sólo a los proyectos comerciales y de servicios, industriales y dotacionales, desarrollados en sectores comprendidos por las zonas de comercio cualificado, de comercio aglomerado y de comercio pesado. Los predios a que se refiere la presente Resolución, se localizan en el Sector Normativo 1, Subsector de Uso I, Subsector de Edificabilidad B, Área de Actividad Comercio y Servicios, con Tratamiento de Consolidación con Cambio de Patrón de la UPZ 88/97, El Refugio /Chicó Lago.

Que el artículo 429 del Decreto 190 de 2004 señala, además, que los planes de implantación deberán fundamentarse en estudios de impacto urbanístico a cargo del interesado, con el fin de que la Administración Distrital pueda disponer de elementos de juicio para definir la conveniencia del proyecto y, en caso de ser viable, establecer el tipo de acciones para mitigar los impactos negativos.

Continuación de la Resolución No. No 0104 07 FEB. 2007

Por la cual se decide una solicitud de adopción del Plan de Implantación del Establecimiento Comercial "Mecanelectro Calle 94"

Que el artículo 187 del Decreto 190 de 2004 (estudios de tránsito), contempló que: "*Todo proyecto de equipamiento y de comercio de escala metropolitana y urbana, deberá estar sustentado en un estudio de tránsito que contenga los análisis rigurosos de la situación con y sin proyecto y de los impactos que genera sobre la movilidad circundante inmediata y de las zonas de influencia. El estudio de tránsito deberá ser aprobado por la Secretaría de Tránsito de Bogotá o la entidad Distrital que haga sus veces*"

Que en el literal B del concepto emitido por la entonces Área de Tráfico, Transporte y Vías, contenido en la respuesta a la consulta preliminar solicitada por el interesado, se informó, entre otros aspectos, que: "*... acatando el artículo 187 del Decreto Distrital 190 de 2004, es preciso realizar el respectivo Estudio de Tránsito del sector, el cual debe contener el análisis de la situación sin y con proyecto y de los impactos que genera la movilidad circundante inmediata y de las zonas de influencia. El estudio de tránsito deberá ser aprobado por la Secretaría de Tránsito de Bogotá o la entidad Distrital que haga sus veces.*"

Que con el documento de formulación, radicado bajo el No. 1-2006-39189 del 25 de octubre de 2006, no se aportó el respectivo estudio de tránsito aprobado por la entonces Secretaría de Tránsito y Transporte.

Que mediante el oficio No. 1-2006-40214 del 01 de noviembre de 2006, se recibió el siguiente concepto, emitido por el Subsecretario Técnico de la Secretaría de Tránsito y Transporte, Dr. Luis Felipe Castro Zapata, con referencia al proyecto de implantación del Almacén Mecanelectro:

"*Teniendo en cuenta los antecedentes del proyecto, se precisa en los siguientes aspectos:*

- *Esta Subsecretaría mediante oficios ST-07-04-11668-05 y ST-07-04-11669-05, de septiembre de 2005 emitió concepto favorable para la operación del proyecto, "Almacén Comercial Mecanelectro" ubicado en la Avenida Paseo de los Libertadores (Avenida Carrera 13 No. 94 A-04, en términos de tránsito y transporte. El concepto se generó para un equipamiento con un área neta de comercio de 1649.77 m2"*

- *El estudio de la referencia, con número de radicado STT 46696, se evaluó de acuerdo con las características del nuevo proyecto que cuenta con un área comercial de 3998.63 m2 que supera ampliamente el área comercial inicialmente*

contemplada y, por ende, los impactos generados como consecuencia de los tráficos atraídos.

Dentro de este contexto, considerando el déficit de capacidad vial que se presentan en el sector y que afectan de manera negativa las condiciones de movilidad, especialmente críticas en las intersecciones de la calle 94 por carrera 21, la calle 97 por carrera 21, la calle 97 por transversal 24, la calle 94 por NQS, y la Avenida Calle 100 por Avenida 19, que actualmente operan en hora pico en un nivel de servicio F, ésta Subsecretaría considera que técnicamente en términos de su competencia, tránsito y transporte, no es viable en este sector, la implementación de un nuevo generador de tráfico de la magnitud del proyecto de las características presentadas".

Que mediante memorando interno No. 3-2006-09235 del 29 de diciembre de 2006, la Gerencia del Área de Tráfico, Transporte y Vías del Departamento Administrativo de Planeación Distrital (en la época), conceptuó :

"Esta Gerencia confirma que los predios que hacen parte del plan de implantación se encuentran indicados en la cartografía oficial del DAPD en la plancha J-2, el plano de loteo 202/4- A de la urbanización Chico Norte.

Una vez revisados los planos de fecha 20 de octubre de 2006, se percibe que no fueron atendidos los planteamientos incluidos en el memorando interno TEP-545-0798-2006 en cuanto a paramentación vial y accesibilidad, es importante entonces que los planos estén referenciados al sistema de coordenadas del IGAC, debidamente acotados y a una escala adecuada (1:200 o 1:100), en dichos planos se debe integrar las construcciones a localizar junto con el trazado vial existente (vigente) señalado en el plano 202/4-A describiendo la movilidad de un amplio sector. El plano de localización del proyecto debe indicar como mínimo la propuesta de accesibilidad debidamente acotada, líneas de demarcación, radios de sardinel y demarcación, tratamiento del espacio público y secciones transversales de las vías adyacentes . Es claro entonces que con la información entregada ***no se ha podido determinar que el proyecto (en planos)*** *respeta las secciones transversales de las vías aledañas, conservando líneas de demarcación, áreas de aislamiento y/o antejardín y en general la paramentación señalados en el plano 202/4-A. Adicionalmente, se recomienda entregar la información, en medio magnético (Office 2000, Autocar 2000), de forma tal que haga viable su verificación.*

Es de saber que las vías que limitan con los predios que hacen parte del Plan de Implantación son:

Continuación de la Resolución No. No 0 1 0 4 07 FEB. 2007

Por la cual se decide una solicitud de adopción del Plan de Implantación del Establecimiento Comercial "Mecanelectro Calle 94"

- *Avenida de los Libertadores, vía tipo V-0 de 100,00 metros de ancho, por ser este un sector consolidado es preciso prever 5,00 de Control Ambiental y/0 antejardín.*

- *Transversal 23, vía de aproximadamente 12,00 metros , en el sector se dbe prever los retrocesos por antejardín previstos en el plano ya citado.*

En cuanto a la aprobación de los ***Estudio de Demanda y atención a Usuarios*** *y de Tránsito solicitados en el memorando TEP-545-0798-2006, la Secretaria de Tránsito y Transporte de Bogotá según radicados 1-2006-40214 y 1-2006-40215 informa que teniendo en cuenta los antecedentes del proyecto y una vez revisado el radicado STT 46696 el cuan fue evaluado con las características del nuevo proyecto, considera que: Técnicamente en términos de su competencia, Tránsito y Transporte , no es viable en este sector la implementación de un Generador de tránsito de la magnitud del proyecto de las características presentadas.*

Al considerar la STT no viable la propuesta con un área comercial de 3998,63, es preciso que se reformule el proyecto y que sea la entidad encargada (según el uso y la escala del proyecto), la que dicte los lineamientos a seguir para el desarrollo del mismo".

Que a pesar de que los predios objeto de implantación se localizan en el Sector Normativo 1, Subsector de Uso I, Subsector de Edificabilidad B, Área de Actividad Comercio y Servicios con Tratamiento de Consolidación con Cambio de Patrón de la UPZ 88/97, El Refugio /Chicó Lago, reglamentada mediante el Decreto 075 de 2003, donde se contempla el desarrollo del comercio de escala urbana, es necesaria la aprobación del estudio de tránsito por parte de la entidad competente, como soporte para determinar las acciones a realizar para la mitigación de los impactos urbanísticos generados por accesibilidad, movilidad y permanencia de diversos tipos de vehículos y garantizar de esta manera la correcta implantación y funcionamiento del dotacional.

En merito de lo expuesto,

R E S U E L V E

ARTÍCULO 1°.- Negar la adopción del Plan de Implantación propuesto para el desarrollo del establecimiento comercial (Almacén), denominado " Mecanelectro Calle 94", en los predios con nomenclatura urbana: Carrera 23 No. 94-65, Carrera 23 No. 94 A-01, Avenida Carrera 13 No. 94-64 y Avenida 13 No. 94 A-04 de esta ciudad.

156

Continuación de la Resolución No. No 0 1 0 4 07 FEB. 2007

Por la cual se decide una solicitud de adopción del Plan de Implantación del Establecimiento Comercial "Mecanelectro Calle 94"

ARTÍCULO 2º. – La presente Resolución rige a partir de su ejecutoria y contra ella procede el recurso de Reposición ante la Secretaria Distrital de Planeación, el cual debe ser interpuesto en la diligencia de notificación personal o dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a ella o a la desfijación del Edicto, según el caso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, D.C., a los 07 FEB. 2007

CATALINA VELASCO CAMPUZANO
SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

Recomendó:: FERNANDO ROJAS ROJAS - Subsecretario de Planeación Territorial -
Revisó: FERNANDO PENAGOS ZAPATA -Director de Planes Maestros y Equipamientos-
Proyectó: LUZ ANGELA QUINTANA ACEVEDO - Arquitecta Planes Maestros y Equipamientos-
Revisión Juridica: FABIOLA RAMOS BERMUDEZ -Subsecretaria Jurídica-
ROSA ZENAIDA SÁNCHEZ LATORRE -Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos-
FERNANDO PARRA QUIRÓZ -Abogado contratista-