QUILLA-21-278523

Barranquilla, noviembre 16 de 2021

Señora
Karen Moreno Echeverri
Jefe De Oficina
Oficina De Servicios Administrativos Y Logísticos
Secretaria General Del Distrito

ASUNTO: Concepto Uso de Suelo Radicado: QUILLA-21-018583

La Secretaría Distrital de Planeación le informa que revisado el Decreto No. 0212 del 28 de febrero de 2014 (Plan de Ordenamiento Territorial de Barranquilla – POT), y la Resolución 011/2018 (Actualización y corrección de Imprecisiones Cartográficas), en especial lo contenido en los Mapas No. U-19 (Piezas Urbanas), U-15 (Polígonos Normativos), U-4 (Sistema de Equipamientos Colectivos) y la Tabla Normativa de Usos, a los predios consultados a continuación le corresponde el siguiente **CONCEPTO DE USO DEL SUELO, al cual solo podrá acceder mediante la obtención de la licencia urbanística correspondiente.**

- **Concepto de uso del suelo correspondiente al siguiente predio**

Referencia Catastral	010203590008000
Dirección Predio	Calle 73 Vía 40 907
Pieza Urbana:	RIBERA OCCIDENTAL
Polígono Normativo:	Polígono Industrial 1 (P-IND-1)

TIPO DE USOS PERMITIDOS

USO RESIDENCIAL				ESCALA DEL USO	USO INSTITUCIONAL			USO COMERCIO DE BIENES			USO COMERCIO DE SERVICIOS											USO INDUSTRIAL
					5	6	10	1	2	3	1	2	3	4	5	6	8	10	11	12	13	1
UNIFAMILIAR	BIFAMILIAR	TRIFAMILIAR	MULTIFAMILIAR		CULTURAL	RECREATIVO	SEGURIDAD Y DEFENSA	PRODUCTOS PARA EL CONSUMO Y MERCANCÍAS	COMBUSTIBLES	AUTOMOTORES	FINANCIEROS Y SEGUROS	ACTIVIDADES PROFESIONALES Y SIMILARES	INFORMACION Y COMUNICACIONES	SERVICIOS DE APOYO	ALQUILER Y ARRENDAMIENTO DE ARTICULOS DIVERSOS	TRANSPORTE	MANTENIMIENTO Y REPARACION DE ENSERES	COMIDAS, BEBIDAS Y SITIOS DE REUNION	SALAS DE BELLEZA Y AFINES	JUEGOS DE AZAR, APUESTAS Y SIMILARES	ALOJAMIENTO	ALIMENTICIAS
C	C	C	C	LOCAL			C	C			C						C					P
				ZONAL	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	P
				DISTRITAL	C	C		C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	C	
				METROPOLITANA/REGIONAL																		

P	Uso principal
C	Uso Compatible
	Uso prohibido

Concepto de uso del suelo correspondiente al siguiente predio

Referencia Catastral:	010104520013000
Dirección Predio:	Carrera 54 # 74 127
Pieza Urbana:	PRADO NORTE
Polígono Normativo:	EQUIPAMIENTO

- **POLIGONO NORMATIVO EQUIPAMIENTO**

Atender la normativa correspondiente al **Sistema de Equipamiento** en su artículo 78 del Decreto 0212/2014 - POT:

*"Artículo 78. COMPONENTES DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS: El sistema de equipamientos está compuesto por los siguientes grupos: **Administración**, Educación, Salud, Bienestar social, Cultura, Recreación, Culto, Cementerios y servicios complementarios, Abastecimiento y Seguridad y defensa.*

Parágrafo 1. Los equipamientos pueden desarrollarse en forma aislada, en predios individuales en los polígonos normativos permitidos o en agrupaciones del mismo o distinto tipo denominadas Nodos de Equipamientos.

Parágrafo 2. Las definiciones de los grupos de equipamientos y las actividades correspondientes se describen en el Plano No.G4, Clasificación de usos del suelo, y el Anexo No. 03, Glosario de términos, y en el numeral 2.2.2.2 del Libro II, Componente Urbano, del Documento Técnico de Soporte."

1. CLASIFICACION GENERAL DE USOS INSTITUCIONALES
1.1. ADMINISTRACION

Tabla 1. Escalas Uso Institucional - Administración

ESCALA	AREA MÍNIMA DE CONSTRUCCIÓN	ÁREA MÁXIMA DE CONSTRUCCIÓN
LOCAL		
ZONAL	N/A	500 M2
DISTRITAL	N/A	1500 M2
METROPOLITANA/REGIONAL	1501 M2	N/A

N/A: no aplica área mínima o máxima de construcción

Con relación a los predios identificados con la dirección **Carrera 44 # 44 11 27 y Calle 35 # 43 92, Referencia Catastral 01020144001000 y 010200640007000** respectivamente , una vez revisada la Resolución 0746/2005 proferida por Min cultura y el Acta de concertación suscrita entre el Ministerio de Cultura y la Alcaldía Distrital de Barranquilla en julio del 2005, la cual hace parte integral del Plan Especial para el Manejo y Protección del Centro Histórico de Barranquilla - PEMP, encontramos que estos predios se localizan, el primero de ellos en el sector denominado Corredor Murillo **CH-9** y el segundo en el sector denominado Casco Antiguo **CH-3**

3.9. SECTOR CH – 9

3.9.1. LÍMITES. Este sector, denominado Corredor Murillo, se localiza al Oeste del área en estudio y se determina con los siguientes límites: Al Norte, con la Carrera 45; al Sur con la Carrera 38; al Este la Calle 44; y al oeste con la Calle 45. Su delimitación aparece señalada en el Plano No. N: 01 ZONAS DE NORMATIVA a escala 1:5000.

3.9.2. USOS PERMITIDOS.
1. Uso Residencial en todos los niveles.

2. Usos Comerciales de menor impacto C-2 y de mayor impacto C-3 se permitirán en los pisos 1º y 2º, con base el listado de usos definido para esta categoría por el Plan de Ordenamiento Territorial en el artículo 190 y 191, con las restricciones definidas para los usos no permitidos en el Capítulo III numeral 1.2. de la presente acta.

3. Centros comerciales, con las restricciones establecidas en el presente capítulo.

4. Uso de oficinas, se permite el uso de oficinas en los pisos superiores como complemento al uso comercial en el primer piso.

5. Uso Hotelería
− Hotel
− Aparta Hotel

6. Uso recreativo en sus categorías de Salas independientes menores y Salas independientes medias

Uso Institucional de Influencia Urbanística Zonal Grupo 2 en primeros pisos y en niveles superiores. Corresponden a este grupo los tipos de usos definidos según el Plan de Ordenamiento Territorial, en el artículo 285 con las restricciones definidas para los usos no permitidos en el Capítulo III numeral 1.2. de la presente acta.

3.9.3. COEXISTENCIA DE USOS. Se establece como uso principal para este sector el uso de viviendas el cual no tendrá restricciones en cuanto a porcentajes ni ubicación. Los usos complementarios al uso de vivienda serán el comercio del tipo C2 y C3. El uso de oficina se permite como complemento al uso de viviendas, siempre que se establezca en los pisos 1º y 2º, como complemento al uso de comercio siempre que se establezca en los pisos superiores conformando una unidad inmobiliaria.

3.9.4. OCUPACIÓN DEL SUELO. Se permite como ocupación máxima del suelo un setenta por ciento (70%) del área de terreno.

3.9.5. ALTURA MÁXIMA. Para obra nueva se permite una altura máxima de ocho (8) pisos equivalentes a 21.6 metros lineales. Se toma como promedio de altura 2.7 metros lineales de piso a piso. Para la obra existente se permite un aumento en la altura de tres (3) pisos más sin sobrepasar la altura máxima permitida en el sector de ocho (8) pisos y el índice de construcción máxima del sector.

NOTA: Este aumento en altura se permitirá solo en aquellos casos en que la cubierta no constituye tipología. En ese caso deberá preservarse hacia la fachada.

3.9.6. INDICE DE CONSTRUCCIÓN NETO. Se permite un índice máximo de (4.5) metros cuadrados de construcción por metro cuadrado de terreno.

3.9.7. ENGLOBE MÁXIMO. Se permitirá englobes o agregaciones de lotes hasta una superficie máxima de dos manzanas, no obstante lo cual las edificaciones a construir en los terrenos resultantes de estos englobes deberán cumplir con lo indicado para obra nueva en el capítulo III de la presente acta.

3.3 SECTOR CH - 3

3.3.1. USOS PERMITIDOS.

1. Uso Residencial en todos los pisos.

2. Usos Comerciales de menor impacto C-2: se permitirán en los primeros pisos, con base al listado de usos definido para esta categoría por el Plan de Ordenamiento Territorial en el artículo 190 con las restricciones definidas para los usos no permitidos en el Capítulo III numeral 1.2. de la presente acta.

3. Usos Comerciales de Mayor impacto C-3 se permitirán en los predios localizados con frente a la Calle 30

4. Centros Comerciales, con las restricciones que se indican en el presente capítulo.

5. Uso de oficinas, se permite el uso de oficinas en los pisos superiores como complemento al uso comercial en primeros pisos.

6. Uso Hotelería:
− Hotel
− Aparta Hotel

7. Uso Institucional de Influencia Urbanística Zonal Grupo 2 en primeros pisos y en niveles superiores. Corresponden a este grupo los tipos de usos definidos según el Plan de Ordenamiento Territorial, en el artículo 285 con las restricciones definidas para los Usos no Permitidos. En el capítulo III numeral 1.2.

3.3.2. COEXISTENCIA DE USOS. Se establece como uso principal para este sector el uso residencial el cual no tendrá restricciones en cuanto a porcentajes ni ubicación. Los usos complementarios al uso de vivienda serán el comercio del tipo C2 y C3. El uso oficina se permite como complemento al uso de viviendas, siempre que se establezca en primeros pisos y como complemento al uso de comercio siempre que se establezca en los pisos superiores conformando una unidad inmobiliaria.

3.3.3. OCUPACIÓN DEL SUELO. Se permite como ocupación máxima del suelo un setenta por ciento (70%) del área de terreno.

3.3.4 ALTURA MÁXIMA. Para obra nueva se permite una altura máxima de cuatro (4) pisos equivalentes a 10.80 metros lineales. Se toma como promedio de altura 2.7 metros lineales de piso a piso. Para la obra existente calificada como conservación alterada se permite un aumento en la altura de dos (2) pisos más sin sobrepasar la altura máxima permitida en el sector, y el índice de construcción máximo del sector, siempre y cuando la ficha normativa individual así lo permita.

NOTA. Este aumento en altura se permitirá sólo en aquellos casos en que la cubierta no constituye tipología. En ese caso deberá preservarse hacia la fachada.
3.3.5. INDICE DE CONSTRUCCIÓN NETO. Para la obra nueva el índice de construcción neta será de dos puntos cinco (2.5) metros cuadrados de construcción por metro cuadrado de terreno.

3.3.6. ENGLOBE MÁXIMO. Se permitirá englobes o agregaciones de lotes hasta una superficie máxima de una manzana, no obstante, lo cual las edificaciones a construir en los terrenos resultantes de estos englobes deberán cumplir con lo indicado para obra nueva en el capítulo III de la presente acta.

NOTA 1: Este concepto de uso del suelo se expide de conformidad con el numeral 3 del artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015 y **no otorga** derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o hayan sido ejecutadas. Igualmente no autoriza ningún tipo de intervención diferente a lo conceptuado en el presente documento. No consolida situaciones particulares o concretas, ni libera a las personas naturales o jurídicas del cumplimiento de las normas legales vigentes.

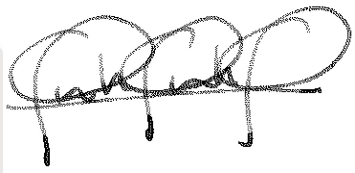
NOTA 2: El presente concepto está sujeto a la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial, Decreto 0212 de 2014 y se encuentra supeditado al **cumplimiento de la totalidad de las normas** de la actividad que desarrolle, so pena de las sanciones a que haya lugar por las autoridades competentes. No necesita renovarse, siempre y cuando el establecimiento se localice en el mismo predio, conserve la misma nomenclatura urbana, tipo de actividad económica y que no genere impactos, ni molestias a los vecinos del sector donde se encuentra ubicada.

NOTA 3: Este concepto **únicamente** aplica de acuerdo con los límites y linderos prediales señalados en la base de datos alfanumérica y gráfica sobre la información catastral del Distrito de Barranquilla que reposa en los archivos de la Secretaría de Planeación, según convenio de delegación No. 4692 de 2016 celebrado entre el IGAC y la Alcaldía Distrital. Cualquier modificación en los límites y/o linderos, subdivisión y/o englobe, realizada en fecha posterior, modifica la normatividad aplicable en dicho predio, aun cuando conserve la misma nomenclatura, dirección y/o matrícula inmobiliaria.

AL DESARROLLAR DICHA ACTIVIDAD, SE DEBERÁ CUMPLIR LAS SIGUIENTES CONDICIONES:

Que cuente con el número de celdas para estacionamientos requeridos de acuerdo con el tipo de actividad. Está PROHIBIDO disponer de zonas de estacionamientos en zonas de antejardín, jardín, ni en zonas distritales ni andén y/o calzada.
Que la edificación en la cual se desarrolla la actividad económica no ocupe ni extienda dicha actividad en el antejardín, jardín, andén y/o calzada con mobiliario, estanterías, reparaciones o instalaciones,
Que no sobrepase el área máxima permitida en metros cuadrados (m2) definida de acuerdo con la escala señalada en el polígono normativo en el cual se localice el predio, de lo contrario la actividad se considerará PROHIBIDA.
Que cumpla con las normas específicas, complementarias y/o reglamentarias Nacionales, Regionales o Locales según sea el caso.
Que no genere impactos ambientales, Urbanos o Sociales, ni altere el orden público.
Que el(los) predio(s) no corresponda(n) a zona(s) verde(s), plaza(s), parque(s) o bien(es) de uso público o tenga restricciones y/o prohibiciones para su desarrollo.
Que el(los) predio(s) no se encuentre(n) en zona de alto riego ni en suelo de protección.

Atentamente,



Arq. MARLON MERCADO MARQUEZ
Jefe Oficina de Planeación Territorial
Secretaría Distrital de Planeación

Elaboró: Araiza Frias S
Técnico Operativo