QUILLA-24-065058

Barranquilla, 18 de abril de 2024

Señora
ROSEMARY FLOREZ E
SECRETARÍA GENERAL
rflorez@barranquilla.gov.co

Asunto: Respuesta a solicitud Uso de Suelo recibida vía email Institucional

Cordial saludo.

La Oficina de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación le informa que, según lo dispuesto en la Resolución DM 0068 del 24 de marzo del 2021 proferida por el Ministerio de Cultura, por la cual se aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección - PEMP de los sectores comprendidos por los barrios Prado, Bellavista y una parte de Altos del Prado de Barranquilla, el predio con nomenclatura **Carrera 54 74 127, Referencia Catastral 01010000045200130000000000,** le aplica el **nivel de intervención 4,** Sin valor Patrimonial Arquitectónico, y se localiza en el sector normativo 5 denominado PARRISH **(SN-5).**

Teniendo en cuenta la localización del predio, encontramos en la parte resolutiva del PEMP, la siguiente información:

Artículo 2. Parte Integral del PEMP. Los siguientes documentos, planchas, anexos y fichas son parte integral de la presente resolución.

2.7. Plancha F-07 de 07 Equipamientos.
(…)

En la cartografía Plancha 07 de equipamientos, el predio en consulta corresponde a **EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO:** son aquellos con actividades principales propias de la administración pública, como legislativas, tributarias, ejecutivas y judiciales, edificaciones de entidades territoriales, organismos de control, seguridad social, relaciones exteriores, programas gubernamentales y en general toda instalación del órgano público, sea local y/o central, que hace posible el funcionamiento adecuado de la administración pública.

En este orden de ideas, el uso del suelo de EQUIPAMIENTO **ADMINISTRATIVO** para el predio ubicado en la Carrera 54 74 127, está **PERMITIDO.**

Con relación a los predios identificados con la dirección **Calle 35 # 43 92, Carrera 44 # 44 11 27 Referencia Catastral 010200000064000700000000 y 010200000144001100000000** respectivamente, según se establece en la Resolución 0746 de 2005 del Ministerio de Cultura y el Acta de Concertación suscrita entre la Ministra de Cultura y el Alcalde Distrital de Barranquilla el 29 de julio del 2005, encontramos que estos predios se localizan, el primero de ellos en el sector denominado Casco antiguo **CH-3** y el segundo en el sector denominado Corredor Murillo **CH-9**

A continuación, se relaciona la norma urbanística para estos dos sectores normativos:

3.3 SECTOR CH – 3 CASCO ANTIGUO

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 capitulo 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 neto 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.

3.9. SECTOR CH – 9

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 máximo 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.

icontec ISO 9001 SC-CER103099 icontec ISO 14001 SA-CER756031 IQNET CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM

NOTA 1. Este reporte no constituye concepto de uso de suelo del cual versa el numeral 3 del artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015. Para obtener el concepto de uso del suelo de que trata la norma citada, deberá dirigir su solicitud a los curadores urbanos del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, de conformidad con lo señalado en el parágrafo 4 del artículo 2.2.6.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, adicionado por el artículo 30 del Decreto 1783 de 2021. Este reporte tampoco otorga derechos ni obligaciones a su peticionario ni modifica los derechos conferidos mediante licencias vigentes a la fecha de la emisión del reporte o que hayan sido ejecutadas. Este reporte no autoriza ningún tipo de obra o intervención; no consolida situaciones particulares ni concretas.

NOTA 2: La presente información está sujeta a la vigencia de la Resolución 0746 de 2005 del Ministerio de Cultura.

NOTA 3: Esta información únicamente aplica de acuerdo con los límites y linderos prediales señalados en la base de datos alfanumérica y gráfica de la base catastral del Distrito de Barranquilla. Cualquier modificación en los límites y/o linderos, subdivisión y/o englobe realizada en fecha posterior a la emisión de este reporte puede variar la información aplicable, aun cuando conserve la misma nomenclatura, dirección o matrícula inmobiliaria.

Atentamente,



QUILLA-24-065058

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

Elaboró: Araiza Frias S
Profesional Universitario