Curaduria urbana No. 1
Barranquilla D.E.I.P

Concepto de Uso de Suelos Nº 086-21

(08 de Julio de 2021)

El suscrito Curador urbano nº 1 del Distrito de Barranquilla, en uso facultades legales, en especial las concedidas por el artículo 10 del Decreto 2218 de 2015 modificatorio del articulo 2.2.6.1.3.1 numeral 3 del Decreto 1077 de 2015, Decreto 0212 del 2014 y Decreto 0048 de 2019, proferido por el Alcalde Distrital de Barranquilla.

CONCEPTUA:

1. Que de acuerdo a la solicitud de concepto de uso de suelos, en el predio cuyos datos son los siguientes:

SOLICITANTE:	**MORARCI GROUP S.A.S.**
IDENTIFICACION:	**NIT.900.110.012-5**
RADICACION:	**CU1B 2092-21**
DIRECCIÓN:	**CALLE 37 Nº 46-03 / CALLE 37 Nº 46-55**

2. De conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorio, Adoptado mediante el Decreto 0212 de 28 de febrero 2014 el predio referenciado con la anterior nomenclatura urbana, se encuentra clasificado:

SUELO:	URBANO
PIEZA URBANA:	CENTRO METROPOLITANO
TRATAMIENTO URBANISTICO:	CONSERVACION PATRIMONIAL
SECTOR:	**CENTRALIDAD HISTORICA (C-CH1)**
GRADO DE INTERVENCION:	**NIVEL 3. CONSERVACIÓN CONTEXTUAL.** Se aplica a inmuebles ubicados en un Sector Urbano, los cuales, aun cuando no tengan caracteristicas arquitectónicas representativas, por su implantación, volumen, perfil y materiales, son compatibles con el contexto. De igual manera, se aplica para inmuebles que no son compatibles con el contexto, así como a predios sin construir que deben adecuarse a las características del sector urbano. Este nivel busca la recuperación del contexto urbano en términos del trazado, perfiles, paramentos, índices de ocupación y volumen edificado. ***Obras permitidas, previa autorización de la autoridad competente:*** ▪ Demolición ▪ Obra nueva ▪ Modificación ▪ Reparaciones locativas ▪ Primeros auxilios ▪ Reconstrucción ▪ Reforzamiento estructural ▪ Consolidación ▪ Ampliación **NIVEL 3. CONSERVACIÓN CONTEXTUAL.** Las intervenciones que se pretendan ejecutar en estos inmuebles pueden permitir la transformación total o parcial del mismo y deben estar dirigidas a mejorar su integración y armonía con el entorno urbano, en términos de alturas, volumetría, aislamientos, parámetros y demás elementos que lo configuren. Todo proyecto de intervención sobre los inmuebles de este nivel deben contar con aval previo de la autoridad competente.
Por encontrarse el inmueble en la *Zona Patrimonial del Prado, Bellavista y Sectores Altos del Prado.* Cualquier intervención deberá contar previamente con el concepto favorable del Consejo Distrital de Patrimonio, coordinado por la SECRETARIA DISTRITAL DE CULTURA (Intendencia Fluvial) y la aprobación definitiva del anteproyecto por la Dirección de Patrimonio, del Ministerio de Cultura.	

3. **USO:**

	DESCRIPCIÓN
CENTRALIDAD HISTORICA (C-CH 1)	SECTOR CH - 1 ▪ 3.1.1 LÍMITES. Corresponde al sector denominado Barrio Abajo, se localiza al norte del área de estudio con los siguientes límites: Al Norte, la Carrera 50 B; al Sur, la Carrera 46; al Este, la Calle 37; y al Oeste, con la Calle 42. Su delimitación aparece señalada en el Plano No. N: 01 ZONAS DE NORMATIVA a escala 1:5000 el cual hace parte de la presente acta. ▪ 3.1.2. USOS PERMITIDOS. Uso Residencial: se autoriza en todos los niveles Usos Comerciales de menor impacto C-2, se permitirán en los primeros pisos, con base al listado de usos definido para esta categoria por el Plan de Ordenamiento Territorial en los artículos 190 - 191 y con las restricciones definidas para los Usos no Permitidos en el Capítulo III numeral 1.2. de la presente acta. Usos Comerciales de Mayor impacto C-3 se permitirán en los predios localizados con frente a las vias del Sistema Transmetro.

Cra. 58 No. 64 - 200 - PBX: 3693555 - www.curaduria1baq.com - Barranquilla - Colombia

Concepto de Uso de Suelos Nº 086-21

(08 de Julio de 2021)

	Uso de oficinas: se permite el uso de oficinas en los pisos superiores como complemento al uso comercial en primeros pisos. Uso Recreativo. De conformidad con lo dispuesto el artículo 287 y el parágrafo 3 del artículo 320 del Plan de Ordenamiento Territorial, se permiten únicamente los siguientes usos recreativos pertenecientes al grupo 1: parques y zona verdes de escala local, juegos infantiles y pequeñas canchas deportivas, siempre y cuando se ubiquen dentro de las zonas verdes. Usos institucionales de influencia urbana Local Grupo 1: en primeros pisos y en niveles superiores. Se determinan los tipos de usos definidos por el Plan de Ordenamiento Territorial en el artículo 284. NOTA. Las Salas de Culto serán parte del equipamiento de carácter ecuménico del barrio. ▪ 3.1.3. USOS PRINCIPAL Y COMPLEMENTARIOS. Se establece como uso principal para este sector el uso residencial el cual no tendrá restricciones en cuanto a porcentajes ni ubicación. El uso complementario al uso de vivienda será el comercio del tipo C2 en su categoría Comercio Independiente menor, ubicado en los primeros pisos solamente. ▪ 3.1.4. OCUPACIÓN DEL SUELO. Se permite como ocupación máxima del suelo un sesenta por ciento (60%) del área de terreno. ▪ 3.1.5. ALTURA MÁXIMA. Para obra nueva se permite una altura máxima de ocho (8) pisos equivalentes a 21.6 metros lineales, tomando 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 de ocho (8) pisos y el índice de construcción máximo del sector siempre y cuando la ficha normativa individual así lo permita. NOTA. Este aumento en altura se permite sólo en aquellos casos en que la cubierta no constituye tipología. En ese caso deberá preservarse hacia la fachada. ▪ 3.1.6. ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN NETO. Se permite un índice máximo de 4.5 metros cuadrados de construcción por metro cuadrado de terreno. ▪ 3.1.7. 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 capitulo III de la presente acta. NOTA. Los predios ubicados sobre el corredor de Transmetro con fachada sobre la Carrera 46 se les permitirán el comercio de mayor impacto C-3 con las restricciones definidas para los Usos no Permitidos en el Capítulo III numeral 1.2. de la presente acta.

4. Los retiros o retrocesos viales se deben solicitar en el link; http://panoramaurbano.barranquilla.gov.co:7890/PanoramaUrbano/ en el cual se expedirá los correspondientes certificado de alineamiento.

5. Que el presente concepto se entrega en cumplimiento del principio de buena fe señalado en artículo 83 de la Constitución Política, el cual dispone que todas las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas.

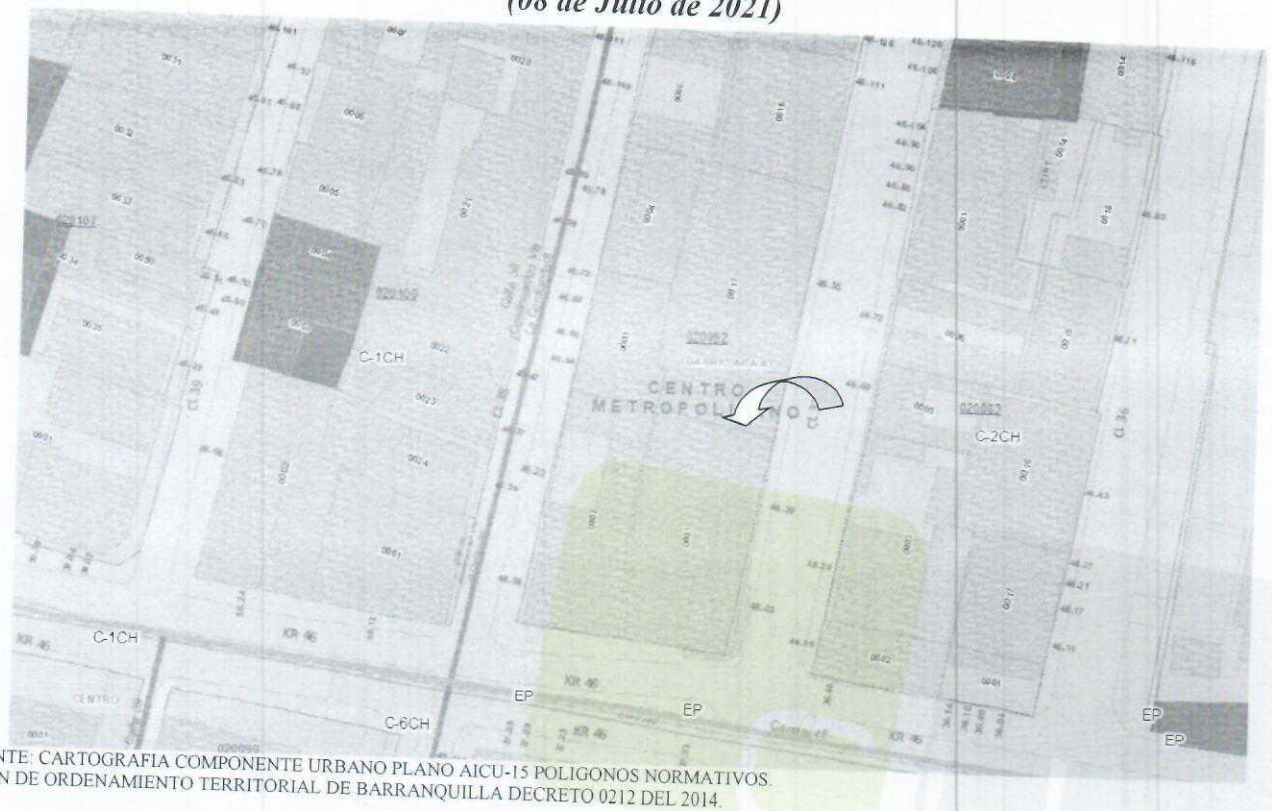
6. De conformidad con el numeral 3 artículo 10 del decreto 2218 de 2015 modificatorio del artículo *2.2.6.1.3.1* del decreto 1077 de 2015 este concepto de uso de suelos es el dictamen escrito por medio del cual el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir licencias o la oficina de planeación o la que haga sus veces, informa al interesado sobre el uso o usos permitidos en un predio o edificación, de conformidad con las normas urbanísticas del Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen. La expedición de este concepto no otorga derechos ni obligaciones a su peticionario y no modifica los derechos conferidos mediante licencias que estén vigentes o que hayan sido ejecutada

JAIME FONTANILLA MARTINEZ
Curador Urbano Nº 1 de Barranquilla (P)

Copia Archivo
Proyecto. HRVP

Concepto de Uso de Suelos Nº 086-21

(08 de Julio de 2021)



FUENTE: CARTOGRAFIA COMPONENTE URBANO PLANO AICU-15 POLIGONOS NORMATIVOS.
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE BARRANQUILLA DECRETO 0212 DEL 2014.

COMERCIO DE ESCALA ZONAL C-2 Actividades:

5219 Comercio al por menor en establecimientos no especializados, con surtido compuesto principalmente por productos alimentos (víveres en general), bebidas y tabaco
5225 Comercio al por menor de bebidas y productos del tabaco, en establecimientos especializados
5231 Comercio al por menor de productos farmacéuticos, medicinales y odontológicos; artículos de perfumería, cosméticos y de tocador, en establecimientos especializados, incluyendo los artículos para uso médico y quirúrgico, artículos para usos odontológico y artículos para usos ortopédicos.
5232 Comercio al por menor de productos textiles, en establecimientos especializados
5233 Comercio al por menor de prendas de vestir y sus accesorios (incluye artículos de piel), en establecimientos especializados
5234 Comercio al por menor de todo tipo de calzado, artículos de cuero y sucedáneos del cuero, en establecimientos especializados
5235 Comercio al por menor de electrodomésticos, en establecimientos especializados
5236 Comercio al por menor de muebles para el hogar, en establecimientos especializados
5237 Comercio al por menor de equipo y artículos de uso doméstico diferentes de electrodomésticos y muebles para el hogar, en establecimientos especializados
5241 Comercio al por menor de artículos de ferretería, cerrajería y productos de vidrio, excepto materiales de construcción, pinturas y agregados finos y gruesos.
5245 Comercio al por menor de equipo fotográfico, en establecimientos especializados
5246 Comercio al por menor de equipo óptico y de precisión, en establecimientos especializados
5249 Comercio al por menor de otros nuevos productos de consumo ncp, en establecimientos especializados
5251 Comercio al por menor de artículos usados, en establecimientos especializados
5252 Actividades comerciales realizadas por las compraventas con pacto de retroventa
5261 Comercio al por menor a través de casas de venta por correo
5521 Expendio a la mesa de comidas preparadas en restaurantes
5522 Expendio a la mesa de comidas preparadas en cafeterías
5523 Expendio por autoservicio de comidas preparadas en restaurantes
5524 Expendio por autoservicio de comidas preparadas en cafeterías
5529 Otros tipos de expendio ncp de alimentos preparados, excepto casa de banquetes.

Se consideran en la categoría de comercio de mediano impacto C2 los supermercados, mini- mercados y pequeños locales comerciales

COMERCIO DE ESCALA ZONAL C-3 Actividades:

5020 Mantenimiento y reparación de vehículos automotores.
50201 Revisión técnico-mecánico y de gases a vehículos livianos.
5239 Comercio al por menor de productos nuevos de consumo doméstico ncp, en establecimientos especializados
5241 Comercio al por menor de materiales de construcción, artículos de ferretería, cerrajería y productos de vidrio, excepto pinturas, en establecimientos especializados
5242 Comercio al por menor de pinturas, en establecimientos especializados
5243 Comercio al por menor de muebles para oficina, maquinaria y equipo de oficina, computadores y programas de computador, en establecimientos especializados
5040 Comercio, mantenimiento y reparación de motocicletas y de sus partes, piezas y accesorios
5051 Comercio al por menor de combustible para automotores
5052 Comercio al por menor de lubricantes (aceites, grasas), aditivos y productos de limpieza para vehículos automotores
5529 Otros tipos de expendio ncp de alimentos preparados
5530 Expendio de bebidas alcohólicas para el consumo dentro del establecimiento
5011 Comercio de vehículos automotores nuevos
5012 Comercio de vehículos automotores usados
5030 Comercio de partes, piezas (autopartes) y accesorios (lujos) para vehículos automotores

Se consideran aptas para el desarrollo de la actividad de comercio zonal de alto impacto C3, las edificaciones que presenten las siguientes características:

- Edificaciones especializadas
- Centros comerciales en zonas de nuevas urbanizaciones
- Mercados ubicados únicamente en las zonas R2 y R3.
- Parques Comerciales
- Centros comerciales y grandes almacenes.
- Complejos empresariales y parques tecnológicos
- Edificaciones especializadas para comercio mayorista
- Mercados generales
- Bodegaje no industrial.

INSTITUCIONAL GRUPO Nº 1: Actividades cuyos usos son compatibles con los usos residenciales

- 8011 Educación preescolar
- 8532 Servicios sociales sin alojamiento - solo guarderías
- 85121 (Sub-clase) Actividades de la práctica médica (Solo consultorios médicos y de los demás profesionales de la salud tanto públicos como privados)
- 7524 Actividades de la policía y protección civil (Solo para C.A.Is)

QUILLA-21-191913

Barranquilla, agosto 6 de 2021

Señores
MORARCI-GROUP
ATM. MANUEL ANGELLO MORENO ARCINIEGAS
bleydis.rudas@morarci.com
Ciudad

Asunto: Concepto Uso del Suelo Radicado EXT-QUILLA-21-143215.

En respuesta a su solicitud de uso del suelo la Secretaría Distrital de Planeación le informa que revisado la Resolución 0746/2005 emitida por Mincultura 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 los predios identificados con nomenclatura Calle 37 No. 46 – 03 y Calle 37 46 55, **se localiza en el sector denominado Barrio Abajo CH-1.**

Teniendo en cuenta la localización de los predios, el uso de suelo y normativa complementaria a al sector normativo CH-1 **-** Barrio Abajo, es la siguiente:

3.1 SECTOR CH – 1

3.1.1 LÍMITES. *Corresponde al sector denominado Barrio Abajo, se localiza al norte del área de estudio con los siguientes límites: Al Norte, la Carrera 50 B; al Sur, la Carrera 46; al Este, la Calle 37; y al Oeste, con la Calle 42. Su delimitación aparece señalada en el Plano No. N: 01 ZONAS DE NORMATIVA a escala 1:5000 el cual hace parte de la presente acta.*

3.1.2. USOS PERMITIDOS.
1. Uso Residencial: se autoriza en todos los niveles
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 los artículos 190 - 191 y 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 las vías del Sistema Transmetro.
4. Uso de oficinas: se permite el uso de oficinas en los pisos superiores como complemento al uso comercial en primeros pisos.
5. Uso Recreativo. De conformidad con lo dispuesto el artículo 287 y el parágrafo 3 del artículo 320 del Plan de Ordenamiento Territorial, se permiten únicamente los siguientes usos recreativos pertenecientes al grupo 1: parques y zona verdes de escala local, juegos infantiles y pequeñas canchas deportivas, siempre y cuando se ubiquen dentro de las zonas verdes.
6. Usos institucionales de influencia urbana Local Grupo 1: en primeros pisos y en niveles superiores. Se determinan los tipos de usos definidos por el Plan de Ordenamiento Territorial en el artículo 284.

NOTA. *Las Salas de Culto serán parte del equipamiento de carácter ecuménico del barrio.*

3.1.3. USOS PRINCIPAL Y COMPLEMENTARIOS. *Se establece como uso principal para este sector el uso residencial el cual no tendrá restricciones en cuanto a porcentajes ni ubicación.*
El uso complementario al uso de vivienda será el comercio del tipo C2 en su categoría Comercio Independiente menor, ubicado en los primeros pisos solamente.

3.1.4. OCUPACIÓN DEL SUELO. Se permite como ocupación máxima del suelo un sesenta por ciento (60%) del área de terreno.

3.1.5. ALTURA MÁXIMA. Para obra nueva se permite una altura máxima de ocho (8) pisos equivalentes a 21.6 metros lineales, tomando 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 de ocho (8) pisos y el índice de construcción máximo del sector siempre y cuando la ficha normativa individual así lo permita.

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

3.1.6. ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN NETO. Se permite un índice máximo de 4.5 metros cuadrados de construcción por metro cuadrado de terreno.

3.1.7. 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 capitulo III de la presente acta.

NOTA. Los predios ubicados sobre el corredor de Transmetro con fachada sobre la Carrera 46 se les permitirán el comercio de mayor impacto C-3 con las restricciones definidas para los Usos no Permitidos en el Capítulo III numeral 1.2. de la presente acta.

El contenido de este documento es meramente informativo, no se constituye en permiso o licencia para el desarrollo de la(s) actividad(es) descrita(s), igualmente no genera derechos adquiridos o consolida situaciones particulares o concretas, ni libera a las personas naturales o jurídicas del cumplimiento de las normas legales vigentes.

Atentamente,

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

Elaboró: Omar González L.
Profesional Universitario

Copia: archivo