



ALCALDÍA DE BARRANQUILLA
Distrito Especial, Industrial y Portuario

DECRETO No. _____ DE **1046**

"Por el cual se adopta el Plan Parcial Cordialidad-Circunvalar"

EL ALCALDE DISTRITAL DE BARRANQUILLA

En ejercicio de las atribuciones constitucionales y legales y en especial las que le confiere el artículo 27 numeral 5 de la Ley 388 de 1997, artículo 16 del Decreto 2181 de 2006, subrogado por el Decreto 4300 de 2007

y

CONSIDERANDO:

I. Que la Ley 388 de 1997, en su artículo 3º, establece que *"El ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento de los siguientes fines: (...) 2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible. 3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural"*.

II. Que de acuerdo con lo previsto en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997 *"Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente Ley"*.

III. Que el artículo 38 de la Ley 388 de 1997 establece que *"En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados. Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito"*.

IV. Que el principio de concordancia normativa del Artículo 100 de la Ley 388 establece que *"(...) las normas urbanísticas que se expidan para una determinada área o zona del municipio, deben estar en armonía con las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, de acuerdo con los niveles de prevalencia señalados en la presente ley."*

V. Que el plan parcial de que trata este Decreto se origina en las solicitudes elevadas por el señor Arturo Jiménez Garrido, en calidad de apoderado de Fundación Aquaverde, Jose Miguel Ochoa Chahin, Guillermo Cárdenas Peláez, Juan Manuel Cárdenas Scovino - apoderado especial de la empresa Home and land Busness S.A., Wide Development Corporation S.A., Two Land Corporation y de Warehouse Overseas Enterprises (quien mediante Escritura Pública 1379 del 17 de noviembre de 2010, registrada en la Notaría 11 del Circuito de Barranquilla vendió su predio a la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía); quien solicitó determinantes ante la Secretaría Distrital de Planeación, mediante radicado No. 3370 del 30 de mayo 2008, a lo cual se respondió mediante Resolución No. 001 de febrero 2 de 2009. Posteriormente presentó la formulación del proyecto respectivo ante la Secretaría Distrital de Planeación, a través de las

Decreto No. _____ de **1046**

Por el cual se adopta el Plan Parcial "Cordialidad-Circunvalar"

radicaciones 52049 de mayo 28 de 2009, radicado 79900 del 13 de agosto de 2009, radicado 80579 de 18 de agosto de 2009, radicado 001199 del 7 de enero de 2010, Acta de suspensión de términos del 22 de febrero de 2010, Acta de suspensión de términos de marzo 23 de 2010, Acta de suspensión del 16 de septiembre de 2010, radicado 150600 de 29 de diciembre de 2010.

VI. Que de conformidad con el Plano No. 3 – Usos de Suelo Predializado del Acuerdo 003 de 2007 por medio del cual se adopta la revisión del POT del Distrito de Barranquilla, los predios que integran el Plan Parcial denominado "Cordialidad Circunvalar" se encuentran ubicados en Suelo de Expansión Urbana y presenta la siguiente delimitación en coordenadas MAGNA SIRGAS:

POLIGONO A		
No.	X	Y
1	913942,6963	1703637,8825
2	914570,5977	1703562,5426
3	914882,0454	1703525,0043
4	915948,2382	1703396,4978
5	915948,2394	1703396,4716
6	916719,7174	1703302,7075
7	917148,5418	1703251,5659
8	917148,5418	1703251,5659
9	917217,3879	1703017,3349
10	916984,0869	1703077,2139
11	916955,7723	1703079,8819
12	916887,6334	1702845,2977
13	916830,4366	1702595,7698
14	916861,6306	1702586,5018
15	916849,8476	1702542,7068
16	916951,2026	1702515,2048
17	916949,9094	1702509,9569
18	916949,5296	1702487,5668
19	916889,3636	1702313,8748
20	916930,5336	1702291,4128
21	916947,0466	1702281,8918
22	916965,3156	1702269,3208
23	916985,2206	1702253,4488
24	917023,0571	1702230,3068
25	917038,6001	1702220,8002
26	917022,8186	1702211,7158
27	916995,8686	1702206,4298
28	916978,5896	1702200,6788
29	916940,4191	1702183,7456
30	916869,7199	1702154,2518
31	916822,8216	1702134,0578
32	916801,5736	1702149,8698
33	916788,6786	1702157,5808

Decreto No. _____ de _____

1046

Por el cual se adopta el Plan Parcial "Cordialidad-Circunvalar"

34	916782,4496	1702162,5588
35	916776,0206	1702165,7538
36	916762,1576	1702171,6098
37	916738,9721	1702183,9496
38	916718,4056	1702195,8618
39	916691,9940	1702210,0593
40	916661,5050	1702226,4357
41	916627,7996	1702244,3836
42	916611,2378	1702253,1741
43	916591,8546	1702263,1818
44	916580,4376	1702266,3488
45	916570,6206	1702272,6478
46	916560,7024	1702277,7380
47	916543,9046	1702286,3588
48	916524,2345	1702297,5999
49	916520,0615	1702299,9846
50	916518,4916	1702300,8818
51	916500,0326	1702322,2398
52	916477,7620	1702354,4424
53	916450,6434	1702392,3462
54	916400,9766	1702461,7348
55	916345,9141	1702538,5741
56	916291,1289	1702614,8784
57	916273,9416	1702637,8098
58	916264,3540	1702652,8259
59	916257,8354	1702663,0354
60	916248,0729	1702674,0604
61	916226,4761	1702697,9321
62	916191,3741	1702733,9584
63	916186,3298	1702744,2757
64	915931,8945	1703007,6662
65	915872,9413	1703067,0404
66	915799,3827	1703144,2493
67	915757,1841	1703187,4290
68	915743,8348	1703201,0887
69	915726,1820	1703221,1382
70	915685,7285	1703174,1212
71	915664,3245	1703161,1430
72	915582,4817	1703117,8363
73	915540,2619	1703096,9140
74	915472,4615	1703064,9043
75	915456,5635	1703061,2710
76	915387,2590	1703033,2944
77	915327,6606	1702961,6356
78	915224,2549	1702786,1511
79	915175,1991	1702746,2832

Decreto No. _____ de **1046**

Por el cual se adopta el Plan Parcial "Cordialidad-Circunvalar"

80	915107,4828	1702731,1545
81	915013,4763	1702560,0693
82	914959,8406	1702466,1754
83	914947,0673	1702433,6428
84	914940,2021	1702414,7411
85	914933,8958	1702353,0415
86	914934,1972	1702334,0498
87	914930,6537	1702255,7689
88	914919,6142	1702252,7902
89	914904,5739	1702255,6722
90	914773,1735	1702284,3727
91	914735,9955	1702295,2564
92	914679,6578	1702325,0190
93	914644,5675	1702341,2314
94	914625,0982	1702353,9529
95	914624,9913	1702354,0195
96	914608,4665	1702364,8144
97	914562,3201	1702394,5730
98	914470,1840	1702447,7453
99	914377,9199	1702497,9622
100	914347,9621	1702512,7957
101	914316,8549	1702529,2578
102	914222,1812	1702543,4662
103	914183,9968	1702550,2194
104	914079,2849	1702569,9749
105	914052,4258	1702576,0286
106	914092,0864	1702641,0382
107	914137,8602	1702730,1249
108	914148,2102	1702750,2685
109	914193,5148	1702848,5090
110	914253,2565	1702999,4366
111	914310,2393	1703124,9718
112	914321,6634	1703143,6286
113	914359,1639	1703253,4003
114	914304,3952	1703297,3855
115	914285,1651	1703314,5171
116	914210,8743	1703383,2293
117	914149,4359	1703434,8162
118	914141,4517	1703444,2758
119	914105,5501	1703475,5790
120	914075,3270	1703501,4435
121	913979,9090	1703584,2752
122	913932,2989	1703625,6539

POLIGONO B

No.	X	Y
1	916552,8395	1702027,9192



Decreto No. _____ de **1046**

Por el cual se adopta el Plan Parcial "Cordialidad-Circunvalar"

2	916789,4405	1702096,4662
3	917033,0875	1702076,2702
4	917076,5185	1702059,3312
5	917008,5461	1701987,9779
6	917003,3382	1701848,7093
7	917010,8965	1701786,5762
8	917053,3086	1701615,2929
9	917152,4055	1701354,6982
10	917178,3188	1701313,0484
11	916494,6115	1700818,9789
12	916583,1415	1700661,6423
13	916792,0445	1700290,3758
14	916801,2212	1700191,1965
15	916827,4567	1700178,7122
16	917290,6083	1700036,6063
17	917324,3393	1700031,5300
18	917332,4743	1699995,6283
19	917348,4022	1699833,4887
20	917343,6994	1699798,3107
21	917331,1553	1699754,7259
22	917330,6379	1699752,3955
23	917385,0492	1699740,3169
24	917418,2703	1699735,2741
25	917503,7946	1699700,0550
26	917494,6350	1699636,8981
27	917477,1409	1699582,9477
28	917469,3102	1699568,9665
29	917452,6351	1699547,7938
30	917436,8880	1699528,7211
31	917424,5060	1699500,6157
32	917412,7364	1699456,8600
33	917399,8510	1699393,6594
34	917386,0550	1699360,9288
35	917379,6137	1699345,6469
36	917370,5220	1699319,0917
37	917367,7937	1699310,7567
38	917364,5947	1699288,8247
39	917357,9043	1699268,0229
40	917351,2139	1699247,2210
41	917351,2184	1699217,5959
42	917362,0546	1699194,7255
43	917363,8268	1699189,3134
44	917363,8268	1699189,3134
45	917321,7761	1699183,5828
46	917302,5560	1699189,8745
47	917316,6206	1699256,4727





Decreto No. _____ de **1046**

Por el cual se adopta el Plan Parcial "Cordialidad-Circunvalar"

48	917317,0266	1699266,6060
49	917312,3770	1699271,9435
50	917288,8356	1699284,1450
51	917236,2361	1699306,4057
52	917132,6393	1699367,0644
53	917044,8275	1699429,4294
54	917027,4706	1699441,4719
55	916988,6047	1699465,2714
56	916926,2858	1699513,3937
57	916904,0079	1699532,7399
58	916865,4635	1699566,2119
59	916809,6737	1699601,4732
60	916775,3868	1699621,6693
61	916731,7768	1699642,9645
62	916698,5156	1699655,3244
63	916625,3012	1699676,0260
64	916602,3576	1699677,2603
65	916647,4444	1699769,1345
66	916683,5489	1699842,9245
67	916713,1817	1699903,4880
68	916763,5765	1700030,6645
69	916804,6863	1700134,4096
70	916804,8171	1700137,6522
71	916796,1262	1700146,1797
72	916762,3705	1700169,9046
73	916717,3213	1700198,5151
74	916693,0025	1700214,5565
75	916680,2793	1700223,2336
76	916676,1813	1700225,2108
77	916670,9870	1700227,7169
78	916658,0504	1700237,6869
79	916649,0246	1700244,6430
80	916586,3220	1700347,7260
81	916523,6195	1700450,8091
82	916353,4571	1700633,7786
83	916293,4025	1700697,8021
84	916209,1351	1700794,6272
85	916175,2615	1700862,1714
86	916302,8215	1700974,7217
87	916373,2668	1701029,8552
88	916350,5465	1701074,0407
89	916361,5275	1701091,6434
90	916576,4465	1701436,1612
91	916409,2995	1701547,9182
92	916252,6725	1701664,6202
93	916470,3345	1701756,5552



Decreto No. _____ de _____

Por el cual se adopta el Plan Parcial "Cordialidad-Circunvalar"

94	916592,9765	1701788,9092
95	916565,8823	1701950,2517

VII. Que el artículo 59 del Acuerdo 003 de 2007 – POT ajustado y revisado, dispone la obligación de formular plan parcial para las zonas de expansión urbanas.

VIII. Que en el proceso de formulación del proyecto, como consta en el Documento Técnico de Soporte, se precisó el área total del plan parcial, generando un área de 3.538.305.70 metros cuadrados (353.83 Has).

IX. Que para calcular el área bruta objeto del reparto equitativo de cargas y beneficios, se descontaron las siguientes áreas: sistema vial principal y de transporte, áreas de conservación y protección y suelo de reserva para infraestructura de servicios públicos.

X. Que el artículo 139 del Acuerdo 003 de 2007 por medio del cual se adopta la revisión al POT de Barranquilla, establece las normas generales para el tratamiento de desarrollo, al cual deberá someterse el presente Plan Parcial: "Los predios sujetos a este tratamiento deberán cumplir los siguientes requisitos:

1. Generación de Espacio Público. En los predios en que se adelante proceso de urbanización se deberá prever con destino a la conformación del espacio público las siguientes áreas:

a. Las áreas de cesión obligatoria y gratuita, discriminadas así:

- Las áreas de cesión de la malla vial de los predios objeto del proceso de desarrollo urbanístico.

- Áreas de cesión pública: para espacio público, las que se determinan en el Título Octavo. Áreas de Cesión obligatoria, de la Segunda Parte. Normas urbanísticas Generales.

En los Planes Parciales para los procesos de desarrollo progresivo, se definirán las obligaciones de los urbanizadores responsables de la construcción de las redes correspondientes a la malla vial, de conformidad con las disposiciones del presente Plan y las normas que lo reglamenten. No se exceptúan de la obligación de efectuar cesiones públicas para espacio público y equipamiento, los predios que se urbanicen con usos especiales institucionales y equipamientos.

2. Características de las Áreas de Cesión Pública para espacio público y equipamientos.

a. Distribución Espacial. El total de cesión exigida en cada proyecto se distribuye en un 50% en un solo globo de conformidad al Decreto 564 de 2006 y el resto en uno o varios globos con área mínima de 1.000 m.² y en Park-ways. Se exceptúan los proyectos cuyo total de cesión sea inferior a 2.000 M2, en cuyo caso esta cantidad será la mínima admisible, concentrada en un solo globo.

Se permite la cesión del 20% del total de la cesión exigida para destinarlo a la construcción de un gran parque zonal, aunque este se localice en un proyecto diferente, siempre y cuando esté ubicado en la misma zona de influencia, en este caso, se deberá ir construyendo el parque zonal, simultánea y proporcionalmente con la urbanización generadora de la cesión. Se acepta que el urbanizador construya con anterioridad, totalmente o en mayor porcentaje, el parque zonal.

b. Localización y Acceso. En todos los casos debe garantizarse acceso a las cesiones públicas para parques y equipamientos desde una vía pública vehicular, con continuidad vial. No se permite la localización de las cesiones en predios inundables, en zonas de alto riesgo, zonas de protección por proximidad a lagunas de oxidación plantas de tratamiento de aguas residuales y/o rellenos sanitarios (zona de mitigación), o en predios con pendientes superiores al 25%.

c. Configuración Geométrica. Los globos de cesión pública para zonas verdes y equipamientos no comprendidos en los literales anteriores, deben tener los siguientes parámetros normativos:

* Todos los puntos del perímetro de los globos de cesión deben proyectarse en forma continua hacia el espacio público, sin interrupción por áreas privadas.

* La relación entre el frente contra el espacio público y la profundidad de los globos de cesión se regulan por las siguientes proporciones:

* Frente entre 20 metros y hasta 50 metros: profundidad máxima, dos veces y media (2.5) veces el frente y un mínimo de 20 metros.

* Frente de más de 50 metros: profundidad máxima de cuatro (4) veces el frente y un mínimo de la mitad del frente.

Decreto No. _____ de **1046**

Por el cual se adopta el Plan Parcial "Cordialidad-Circunvalar"

** Para que el área verde entre calzadas de un Park-Way, sea considerada área de cesión, el ancho mínimo de ésta debe ser no menos de 15 m. En los park-way no se establece proporcionalidad del largo por ancho. Pero las áreas de cesión pública para zonas verdes en park-ways no podrán exceder el 30% del total de las áreas de cesión en cada proyecto.*

3. Sistema de Transferencias de Derechos de Construcción y Desarrollo. Los potenciales de construcción de áreas consideradas como generadoras de derechos de construcción y desarrollo previstas en el P.O.T., pueden ser transferidos a las zonas urbanas y de expansión urbanizables denominadas áreas receptoras. El Sistema de transferencia se regula por las siguientes disposiciones:

a. Áreas Generadoras. Se definen como áreas generadoras de derechos de construcción y desarrollo las siguientes:

- Áreas de Preservación Arquitectónica, Artística y Cultural, definidas como Patrimonio.

- Suelo de Protección para los Servicios Públicos Domiciliarios. No forman parte de las áreas generadoras de transferencias de derechos de construcción y desarrollo, aquellos elementos que ya hayan sido adquiridos por las entidades que conforman la Administración Municipal, ni las rondas de los cuerpos de agua.

b. Si el predio generador de los derechos está destinado a espacio público debe ser transferido al Distrito libre de construcciones y de cualquier tipo de limitación en el dominio, con el objeto de que sea incorporado al sistema de espacio público.

c. Son áreas receptoras de derechos de construcción y desarrollo, todas las áreas sometidas al Tratamiento de Desarrollo.

d. Los metros cuadrados edificables transferibles de un predio, se estimarán teniendo en cuenta:

- Las normas urbanísticas sobre uso y ocupación del suelo del correspondiente polígono normativo.

- Las condiciones específicas del terreno según sea o no urbanizable, desde el punto de vista geológico, del riesgo y de la capacidad portante.

4. Subdivisión como resultado del Proceso de Urbanización.

a. Los proyectos sometidos a procesos de urbanización se podrán agrupar en manzanas con áreas promedio de una hectárea con dimensiones aproximadas de 100 m x 100 m de lado, pero lo que prima será la trama vial circundante de tal forma, que puedan las nuevas vías enlazar correctamente con las vías de los barrios circunvecinos o adaptarse a condiciones topográficas, límites de urbanizaciones, etc. Los polígonos de manzanas pueden estar delimitados por vías peatonales en parte y vías vehiculares en parte.

Los proyectos de urbanizaciones que se presenten sin la debida continuidad vial, no serán aprobados salvo que topográficamente sea imperativo, ó que sea el producto de un diseño vial específico para optimización de la misma red.

En súper-manzanas, se aceptarán variaciones a la manzana básica (100 m x 100 m.) siempre y cuando mantengan su área equivalente mediante vías internas, vehiculares o peatonales, de acuerdo al tipo de proyecto; siguiendo los ejes del sistema vial y de la malla vial colectora y local, al interior de cada súper-manzana existirá una red vial vehicular, peatonal, y/o ciclo rutas, de acuerdo a los estratos, que delimitará los polígonos de manzanas.

b. Cualquiera que sea la distribución de áreas y usos en una urbanización residencial, sin calzadas vehiculares, o con calzadas vehiculares y peatonales, ninguna unidad de vivienda podrá quedar a una distancia mayor de ciento veinte metros (120 m) al borde de la calzada de una vía peatonal, ni a una distancia mayor de doscientos cuarenta metros (240 m) al borde de la calzada de una vía vehicular. Para aquellas urbanizaciones con vías peatonales proyectadas a más de tres (3.00) metros y menor de seis (6.00), la distancia máxima a los bordes de las vías públicas laterales locales será de 60 metros desde el centro de la manzana a cada uno de los lados, si se agrupan en súper manzanas el área no cedida en vías deberá ser compensada en zonas verdes y parques.

c. En cualquier caso el urbanizador garantizará la continuidad del trazado vial propuesto con el existente

XI. Que, en resumen, dentro del trámite del plan parcial de que trata el presente Decreto, se surtieron las siguientes actuaciones:

- A. Expedición de determinantes mediante Resolución No. 001 de 2009**
- B. Viabilidad de servicios públicos: Las empresas de servicios públicos se pronunciaron sobre la viabilidad de la prestación de servicios públicos, según consta en los respectivos documentos de soporte del presente plan, que se detallan más adelante.**
- C. Aprobación del estudio de tráfico: Mediante Resolución No. 001 de abril 5 de 2011, la Secretaría de Movilidad del Distrito de Barranquilla aprueba el estudio presentado para la construcción del proyecto de plan parcial.**
- D. Información pública, citación a propietarios y vecinos: De conformidad con el artículo 8 del Decreto 2181 de 2006 se surtió la fase de información**

Decreto No. _____ de **1046**

Por el cual se adopta el Plan Parcial "Cordialidad-Circunvalar"

pública a los propietarios y vecinos del área objeto del plan parcial. La Oficina de Desarrollo Territorial de la Secretaría de Planeación, mediante oficios ODT 1753 al 1789 del 6 de mayo de 2011, citó a los propietarios de los predios objeto del plan, con el ánimo de dar a conocer la propuesta del proyecto de plan parcial, con el fin de que se hicieran parte del trámite e hicieran valer sus derechos.

Las citaciones se remitieron a los domicilios de los propietarios de los predios ubicados dentro del ámbito del plan parcial, como se señala a continuación:

No. ODT	DIRECCION	DESTINATARIO
1753	Cra. 51B No. 93 - 69	Margarita Manga Amalia
1754	Cra. 51B No. 93 - 69	Manga Can De Maele Raul
1755	Cra. 44 No. 79 - 92	Viñas Russi Compañía Ltda.
1756	Cra. 42G No. 80 - 28	Arturo Alvarez Echeverry
1757	Cra. 37 No. 52 - 36	Industria de Productos Lácteos
1758	Cra. 58 No. 64 - 102	Castro Tcherassi Compañía
1759	Cra. 42D No. 90 - 164	Muvdi Jorge
1760	Cra. 56 No. 82 - 43	Elias Muvdi Abufhele
1761	Cra. 51 No. 80 - 56	Jose Villalba
1762	Cra. 43B No. 82 - 73	Sucesores de Alfonso Lascano Magril
1763	Cra. 52B No. 94 - 114	Dolcey Torres Ojeda
1764	Cra. 51B No. 80 - 155	Gilberto Mangones Burgos
1765	Calle 72 # 43-54 P2	Muvdi Abufhale Jaime Elias
1766	Cra. 58 No. 68 - 14	Inmobiliaria Carson y Cia.
1767	Cra. 35 No. 84 - 41	Manga Can De Maele Raul
1768	Calle 90 No. 42E - 94	Valle Cabrera Florentino y otros
1769	Cra. 45 No. 34 - 01	Fundación Mario Santo Domingo
1770	Cra. 55 No. 84 - 26	Inos Ltda.
1771	Cra 51B # 80-155	Gilberto Mangones Burgos
1772	Cra. 51B No. 93 - 69	Nelson Manga
1773	Cra. 51B No. 93 - 69	Carlos Manga
1774	Cra. 43 No. 75B - 187	Alejandro Char y Cia.
1775	Cra. 58 No. 64 - 102	Urbanización Castro Tcherassi
1776	Cra. 50 No. 70 - 86	Ladrillera Barranquilla Ltda.
1777	Cra 37 # 52-36	Improlac Ltda..
1778	Cra. 61 No. 72 - 62	María Pabón
1779	Cra. 56 No. 82 - 43	Invercredito
1780	Cra. 51B No. 93 - 69	Rincón Manga Carlos y Otros
1781	Cra. 52B No. 94 - 114	Carlos Torres
1782	Cra. 51B No. 93 - 69	Raul Manga
1783	Av. Circunvalar Cordialidad	Metroparque
1784	Avenida Circunvalar No. 6 - 901	Rígidos y flexibles de la Costa
1785	Cra. 58 No. 68 - 14	Carson Cia. Ltda.
1786	Cra. 51B No. 93 - 69	Dolsey Quinto Manga

Decreto No. _____ de **1046**

Por el cual se adopta el Plan Parcial "Cordialidad-Circunvalar"

1787	Cra. 51B No. 93 - 69	Amelia Antonieta Manga
1788	Cra. 51B No. 93 - 69	Silvio Rafael Manga
1789	Cra. 51B No. 93 - 69	Elizabeth Rincón de Manga

Así mismo, en aras de garantizar el principio de publicidad, se publicó en el Diario La Libertad el día 03 de mayo de 2011, la convocatoria a los propietarios de derechos reales y vecinos colindantes entre la avenida circunvalar y la urbanización el pueblo y la carretera de la Cordialidad a la asamblea realizada el 9 de mayo del 2011 a las 8 a.m. en la sede Combarranquilla Boston.

A raíz de la jornada informativa a propietarios, residentes, vecinos y colindantes del plan parcial, surgieron una serie de observaciones, de conformidad con el artículo 8° del Decreto Nacional 2181 de 2006, fueron respondidas de manera eficaz y eficientemente. A continuación relacionamos la comunicación radicada N° 71619 de 2011 presentada por el Sr. Baudilio MESA ROZO - representante legal RIGIDOS Y FLEXIBLES DE LA COSTA establecimiento ubicado en la AV. Circ. # 6-901.

A continuación se transcribe el texto de las respuestas contenida en el oficio O.D.T. 2430 de junio 20 de 2011:

"En primera medida le aclaro que, según lo señala el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, caso en el cual se incluye el proyecto de plan parcial Cordialidad - Circunvalar por ubicarse en suelo de expansión del Distrito. Asimismo, con los planes parciales se busca construir:

- 1. La delimitación y características del área de la operación urbana o de la unidad mínima de actuación urbanística contemplada en el plan parcial o local.*
- 2. La definición precisa de los objetivos y las directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana, en aspectos tales como el aprovechamiento de los inmuebles; el suministro, ampliación o mejoramiento del espacio público, la calidad del entorno, las alternativas de expansión, el mejoramiento integral o renovación consideradas; los estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar procesos de concertación, integración inmobiliaria o reajuste de tierras u otros mecanismos para garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios vinculadas al mejor aprovechamiento de los inmuebles; los programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo, todo ello de acuerdo con la escala y complejidad de la actuación o de la operación urbana contemplada.*
- 3. Las normas urbanísticas específicas para la correspondiente unidad de actuación o para el área específica objeto de la operación urbana objeto del plan: definición de usos específicos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empates y alturas.*
- 4. La definición del trazado y características del espacio público y las vías y, especialmente en el caso de las unidades de actuación, de la red vial secundaria; de las redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; la localización de equipamientos colectivos de interés público o social como templos, centros docentes y de salud, espacios públicos y zonas verdes destinados a parques, complementarios del contenido estructural del plan de ordenamiento.*
- 5. Los demás necesarios para complementar los planeamientos de las zonas determinadas, de acuerdo con la naturaleza, objetivos y directrices de la operación o actuación respectiva.*
- 6. La adopción de los instrumentos de manejo de suelo, captación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios, procedimientos de gestión, evaluación financiera de las obras de urbanización y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento.*

Decreto No. _____ de 1046

Por el cual se adopta el Plan Parcial "Cordialidad-Circunvalar"

Ahora bien, en su escrito de la referencia plantea que existen "dos vías o calles de ese proyecto continuaran por el terreno de la empresa afectando las bodegas construidas actualmente y las futuras", ante lo cual le comento, que la trama vial propuesta dentro del plan parcial, precisa el trazado vial que constituye una proyección a futuro de la conectividad de los predios incluidos en el mismo con el resto de la ciudad. Además, es necesario manifestarle que todo proyecto que quiera desarrollarse en suelo de expansión, debe adelantarse por medio del trámite del plan parcial, siendo obligación del titular de los predios incluidos en este proceso efectuar las cesiones viales, por lo que no es posible predecir las afectaciones a bodegas futuras.

Por otro lado señala "Las aguas lluvias de los lotes de Riflexco y alrededores, no muestran la continuidad de ellas en los predios del Plan Parcial Cordialidad - Circunvalar", con respecto a este punto y en virtud de la ausencia de los elementos necesarios que nos permitan realizar el análisis respectivo, se propone adelantar visita de campo el día jueves 23 de junio a las 9 a.m., por lo cual esperamos contar con su compañía y la del proponente del plan parcial Cordialidad - Circunvalar, con el objetivo de realizar la verificación respectiva y adelantar los ajustes a que hubiere lugar".

Una vez efectuada visita de inspección efectuada por el profesional especializado Jorge Valverde Martínez – Ingeniero Civil adscrito a la Secretaría de Planeación, se concluyó:

"Teniendo en cuenta que, el representante legal de la empresa Riflexco presentó escrito en el cual manifestó que **"Las aguas lluvias de los lotes de Riflexco Ltda y alrededores, no muestran la continuidad de ellas en los predios del plan parcial Cordialidad - Circunvalar"**, se realizó el 7 de septiembre de 2011 visita de inspección al predio señalado en el encabezado, me permito efectuar las siguientes precisiones:

Durante la visita efectuada al predio en mención, se contó con el acompañamiento de los señores Baudilio Mesa Roza en representación de Riflexco y el Arq. Arturo Jiménez - apoderado de los promotores del Plan Parcial Cordialidad-Circunvalar, realizada la respectiva inspección ocular, se colige que el flujo de las escorrentías observadas entre los predios identificados con la matrícula N° 040-393767 de propiedad de RIFLEXCO LTDA y con la referencia catastral N° 08001000300000777, discurre en un canal adyacente a estos, circundando los predios identificados con las referencias catastrales Nos. 000300000773000 y 000300000777000, los cuales no hacen parte del Plan Parcial Cordialidad - Circunvalar hasta desembocar en el canal principal denominado "Arroyo Santo Domingo".

Adicionalmente, se observa que la pendiente del predio de RIFLEXCO LTDA induce el flujo de aguas lluvias hacia el mencionado canal.

Con fundamento en lo expuesto, me permito manifestar que, los flujos de aguas producto de la lluvia, tienen definida su continuidad hacia el arroyo Santo Domingo, en razón a que existe un canal sin revestir (natural) en medio de los predios, que así lo permite.

Para mayor ilustración adjunto plano donde se observa con claridad lo planteado en este escrito".

- E. Concepto favorable de viabilidad: Con el fin de verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas y pronunciarse sobre su viabilidad, la Oficina de Desarrollo Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación realizó el estudio del proyecto de plan parcial, encontrando que después de realizados los ajustes y precisiones solicitados, éste se ajustaba a las normas vigentes. De acuerdo con lo anterior, mediante Resolución No. 058 del 23 de diciembre de 2011, la Secretaría Distrital de Planeación emitió el concepto favorable de viabilidad del proyecto de Plan Parcial "Cordialidad Circunvalar".
- F. Concertación ambiental: El 30 de diciembre de 2011, con el fin de dar cumplimiento al artículo 11 del Decreto Nacional 2181 de 2006, la

Decreto No. _____ de **1046**

Por el cual se adopta el Plan Parcial "Cordialidad-Circunvalar"

Secretaría Distrital de Planeación y la Corporación Regional Autónoma del Atlántico – CRA, concertaron los aspectos ambientales del proyecto de plan parcial, los cuales quedaron consignados en la respectiva Acta.

- G. Estudio Técnico sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía: Con el fin de determinar si con ocasión del Plan Parcial "Cordialidad Circunvalar" se configura algún hecho generador de plusvalía, la Oficina de Desarrollo Territorial revisó la configuración de hechos generadores de plusvalía quedando demostrado que el mismo representa la destinación de los predios a un uso más rentable, así como el incremento y aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada.

XII. Que en vista de que se cumplieron las exigencias normativas contenidas en la Ley 388 de 1997, en el Decreto Nacional 2181 de 2006, en el Decreto 0154 de 2000, modificado por el Acuerdo 003 de 2007 por medio del cual se adopta la revisión del POT del Distrito, así como las directrices impartidas por las autoridades que tienen injerencia en la presente actuación, se procede a la adopción del Plan Parcial "Cordialidad Circunvalar".

DECRETA:

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1.- ADOPCIÓN. Se adopta el Plan Parcial "Cordialidad Circunvalar", ubicado en suelo de expansión urbana, en los términos establecidos en el presente Decreto.

ARTÍCULO 2.- LOCALIZACIÓN Y AMBITO DE APLICACIÓN. El Plan Parcial "Cordialidad Circunvalar" se encuentra ubicado en las localidades suroccidente y metropolitana y está delimitado de la siguiente manera:

El área de planificación del Plan Parcial Cordialidad-Circunvalar se desarrollará en un área aproximada de 353.83 hectáreas, distribuidas en lotes identificados con las siguientes matriculas inmobiliarias: 040-43711; 040-381936; 040-389337; 040-336305; 040-336306; 040-389338; 040-409422; 040-461119 y 040-461118.

Parágrafo 1. La superficie total delimitada para el presente plan parcial, identificada en el Plano No. DG 01 denominado "TOPOGRAFIA, REFERENCIA CATASTRAL Y MATRICULA", escala 1:5000, que forma parte integral del presente Decreto, se compone de las siguientes áreas:

Predios particulares:

PROPIETARIO Y/O POSEEDORES	FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA	REFERENCIA CATASTRAL
Wide Development Corporation S.A.	04043711	08001000300000801000
Inversiones y Bodegas Ltda.	040381936	08001000300000800000
Warehouse Overseas Enterprises Corp.	040389337	08001000300000736000

Decreto No. _____ de **1046**

Por el cual se adopta el Plan Parcial "Cordialidad-Circunvalar"

Two Land Corp.	040336305	010003000007700000
Two Land Corp.	040336306	01000300000771000
Home and Land Business S.A.	040389338	01000300000768000
Fundación Aquaverde	040409422	01000300000700000
CAPROVIMPO	040461119	003401547000
Warehouse Overseas Enterprises Corp	040461118	00030000244000

Parágrafo 2. El área definitiva de los predios que hacen parte de la delimitación del presente Plan Parcial, será el que resulte del levantamiento topográfico de cada predio que hace parte de misma, elementos que se establecerán en las licencias de urbanismo que se adopten con base en el presente Decreto.

ARTÍCULO 3.- DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL. El Plan Parcial "Circunvalar Cordialidad" está integrado, además del presente Decreto, por los siguientes documentos::

I. Documentos soporte:

- a. Memoria Justificativa del Plan Parcial
- b. Presentación del Planteamiento Urbanístico
- c. Presentación de la Estrategia de Gestión, Financiación e Instrumentos Legales
- d. Cuantificación General de la Edificabilidad Total y Cuantificación Financiera
- e. Sistema de reparto de cargas y beneficios dentro de las unidades de actuación urbanística
- f. Aplicación de los instrumentos de gestión para el desarrollo del suelo urbano.
- g. Aplicación de los instrumentos de financiación del suelo participación en plusvalía.
- h. Concepto de viabilidad expedido por la Secretaría Distrital de Planeación.
- i. Factibilidad de las Empresas Prestadoras de Servicios Públicos
- j. Concepto Técnico favorable del estudio de tránsito, emitido por la Secretaría Distrital de Movilidad
- k. Acta de Concertación Ambiental y Concepto Técnico
- l. Calculo de Plusvalía por UAU

II. Cartografía:

PLANO N°	DESCRIPCIÓN	FOLIO	ESCALA
PLANOS DEL DIAGNÓSTICO			
DG 01	Plano Topográfico del Área de Planificación	1 de 43	1:5000
DG 02	Plano de Localización de los Sistemas Estructurantes	2 de 43	1:5000
DG 03	Plano de Clasificación del Suelo	3 de 43	1:5000
DG 04	Plano de Zonificación Ambiental	4 de 43	1:5000
DG 05	Plano de Conectividad Vial Departamental	5 de 43	1:5000
DG 06	Plano de Arroyos e Hidrografía	6 de 43	1:5000
DG 07	Plano de Rutas de Buses	7 de 43	1:5000
DG 08	Plano de Perfil Vial Cordialidad	8 de 43	1:5000
DG 09	Perfil de Perfil Vial Circunvalar	9 de 43	1:5000
PLANOS NORMATIVOS DE LA FORMULACIÓN			

Decreto No. _____ de **1046**

Por el cual se adopta el Plan Parcial "Cordialidad-Circunvalar"

FR 01	Plano General	10 de 43	1:5000
FR 02	Jerarquización y Conectividad Vial	11 de 43	1:5000
FR 03	Perfiles Viales	12 de 43	1:5000
FR 04	Espacio Público y Localización de equipamientos	13 de 43	1:5000
FR 05	Trazado de redes – Agua Potable	14 de 43	1:5000
FR 5,1	Trazado de redes – Agua Potable UAU 1	15 de 43	1:2000
FR 5,2	Trazado de redes – Agua Potable UAU 2 y 3	16 de 43	1:2000
FR 5,3	Trazado de redes – Agua Potable UAU 4	17 de 43	1:2000
FR 5,4	Trazado de redes – Agua Potable UAU 5	18 de 43	1:2000
FR 06	Trazado de redes – Alcantarillado Sanitario	19 de 43	1:5000
FR 06,1	Trazado de redes – Alcantarillado Sanitario UAU 1	20 de 43	1:2000
FR 06,2	Trazado de redes – Alcantarillado Sanitario UAU 2 y 3	21 de 43	1:2000
FR 06,3	Trazado de redes – Alcantarillado Sanitario UAU 4	22 de 43	1:2000
FR 06,4	Trazado de redes – Alcantarillado Sanitario UAU 5	23 de 43	1:2000
FR 07	Trazado de redes – Energía Eléctrica	24 de 43	1:5000
FR 07,1	Trazado de redes – Energía Eléctrica UAU 1	25 de 43	1:2000
FR 07,2	Trazado de redes – Energía Eléctrica UAU 2 y 3	26 de 43	1:2000
FR 07,3	Trazado de redes – Energía Eléctrica UAU 4	27 de 43	1:2000
FR 07,4	Trazado de redes – Energía Eléctrica UAU 5	28 de 43	1:2000
FR 08	Trazado de redes – Gas Natural	29 de 43	1:5000
FR 08,1	Trazado de redes – Gas Natural UAU 1	30 de 43	1:2000
FR 08,2	Trazado de redes – Gas Natural UAU 2 y 3	31 de 43	1:2000
FR 08,3	Trazado de redes – Gas Natural UAU 4	32 de 43	1:2000
FR 08,4	Trazado de redes – Gas Natural UAU 5	33 de 43	1:2000
FR 09	Trazado de soluciones pluviales	34 de 43	1:5000
FR 09,1	Trazado de soluciones pluviales UAU 1	35 de 43	1:2000
FR 09,2	Trazado de soluciones pluviales UAU 2 y 3	36 de 43	1:2000
FR 09,3	Trazado de soluciones pluviales UAU 4	37 de 43	1:2000
FR 09,4	Trazado de soluciones pluviales UAU 5	38 de 43	1:2000
FR 10	Usos y Aprovechamientos	39 de 43	1:5000
FR 11	Asignación de Cargas	40 de 43	1:5000
FR 12	Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	41 de 43	1:5000
FR 13	Localización de Etapas de Desarrollo	42 de 43	1:5000
FR 14	Delimitación de Zonas beneficiarias de plusvalía	43 de 43	1:5000

ARTÍCULO 4.- CUADRO DE ÁREAS. Se adopta el siguiente cuadro de áreas general para el desarrollo del presente Plan Parcial:

Item	Descripción	Total
1,0	AREA BRUTA	3.538.305,70
	menos (-)	
2,0	AFECTACIONES	244.216,41
2,1	Sistema vial Principal y de Transporte	
2,2	Redes Primarias de Servicios Públicos	

Decreto No. _____ de **1046**

Por el cual se adopta el Plan Parcial "Cordialidad-Circunvalar"

2,3	Conservación y Protección	
	igual (=)	
3,0	AREA NETA URBANIZABLE	3.294.089,29
	menos (-)	
4,0	AREA DE CESION OBLIGATORIA	824.798,13
4,1	Áreas destinadas Zonas verdes y equipamientos comunales	584.836,17
4,2	Áreas para vías locales y o de servicio	239.961,96
	igual (=)	
5,0	ÁREA ÚTIL	2.469.291,16

Parágrafo. Al momento de solicitarse la licencia de urbanización, las áreas descritas en los cuadros del presente artículo deberán ser revisadas y ajustadas de acuerdo con los respectivos levantamientos topográficos.

CAPÍTULO II

SISTEMAS Y ESTRUCTURAS DEL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO 5.- ESTRUCTURA ECOLÓGICA Y AMBIENTAL PRINCIPAL. Los componentes de la estructura ecológica y ambiental principal del presente Plan Parcial se encuentran identificados en el Plano No. DG 04 "PLANO DE ZONIFICACIÓN AMBIENTAL" y son los descritos en el Acta de Concertación y Concepto Técnico emitido por la CRA, el cual hace parte integral del presente Decreto.

ARTÍCULO 6.- SISTEMA DE MOVILIDAD - MALLA VIAL EXISTENTE Y PROPUESTA. Las vías de la malla vial principal que tienen relación con el presente Plan Parcial se encuentran identificadas en el Plano No. DG 02 "LOCALIZACIÓN DE SISTEMAS ESTRUCTURANTES", y su jerarquización y perfiles se encuentran expresados en los planos FR - 02 "JERARQUIZACIÓN Y CONECTIVIDAD VIAL" y FR -03 "PERFILES VIALES".

ARTÍCULO 7.- SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS. Para la expedición de las licencias urbanísticas que se otorguen con base en el presente plan parcial, se deben tener en cuenta los requerimientos que realicen las empresas prestadoras de servicios públicos.

ARTÍCULO 8.- RED DE ESPACIO PÚBLICO PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO. Las áreas de cesión pública destinadas a equipamiento comunal público y para parques, son resultado del porcentaje del área neta urbanizable señalada para tal efecto en el cuadro de áreas y en el Plano FR 4 "RED DE ESPACIO PÚBLICO Y LOCALIZACIÓN DE EQUIPAMIENTO", y deberán cumplir con las disposiciones contenidas en el Decreto 0154 de 2000, revisado mediante el Acuerdo 003 de 2007 por medio del cual se adopta la revisión del POT de Barranquilla; así como con lo dispuesto por el Decreto 917 de septiembre 24 de 2009 por el cual se adopta el Manual de Espacio Público de Barranquilla -MEPBQ.



ALCALDÍA DE BARRANQUILLA
Distrito Especial, Industrial y Portuario

Decreto No. _____ de _____

1046

Por el cual se adopta el Plan Parcial "Cordialidad-Circunvalar"

ARTÍCULO 10.- SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO – ANDENES, ZONA MUNICIPAL Y ANTEJARDÍN. Los componentes del espacio público deberán construirse garantizando las especificaciones de continuidad y tratamiento señaladas por el Decreto 0154 de 2000, revisado mediante el Acuerdo 003 de 2007 por medio del cual se adopta la revisión del POT de Barranquilla y por el Decreto 917 de septiembre 24 de 2009 por el cual se adopta el Manual de Espacio Público de Barranquilla -MEPBQ.

Adicionalmente, los andenes deberán adecuarse a las normas sobre acceso y circulación de personas con limitaciones físicas, en especial, a las normas de accesibilidad establecidas por las Leyes 12 de 1987 y 361 de 1997 y demás normas vigentes sobre la materia.

CAPÍTULO III

NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS

ARTÍCULO 11.- ESTRUCTURA URBANA. De conformidad con el Plano FR 10 "USOS Y APROVECHAMIENTOS", el área del plan parcial delimitada en el presente Decreto se encuentra subdividida en las siguientes piezas, corredores de actividad económica- CAE y polígonos:

- PIEZA 1:
 - POLIGONO 1 – RESIDENCIAL
 - POLIGONO 2 – RESIDENCIAL
 - POLIGONO 3 - RESIDENCIAL
 - POLIGONO 4 – COMERCIAL
 - POLIGONO 5 – INSTITUCIONAL PRIVADO
 - POLIGONO 6 – CESION OBLIGATORIA PARA EQUIPAMIENTO
 - POLIGONO 7 - CESION OBLIGATORIA PARA EQUIPAMIENTO
 - POLIGONO 8 - CESION OBLIGATORIA PARA EQUIPAMIENTO
 - POLIGONO 9 – CESION OBLIGATORIA ZONA VERDE
 - POLIGONO 10 – CESION OBLIGATORIA ZONA VERDE
 - POLIGONO 11 – CESION OBLIGATORIA ZONA VERDE
 - CAE CARRERA 2 SEGMENTO 1
 - CAE CALLE 116 SEGMENTO 1 Y SEGMENTO 2
- PIEZA 2:
 - POLIGONO 1 – INDUSTRIAL
 - POLIGONO 2 - INDUSTRIAL
 - POLIGONO 3 – CESION OBLIGATORIA ZONA VERDE
 - POLIGONO 4 – C
 - CESION OBLIGATORIA ZONA VERDE
 - POLIGONO 5 – CESION OBLIGATORIA ZONA VERDE
- PIEZA 3:
 - POLIGONO 1 – COMERCIAL
 - POLIGONO 2 – COMERCIAL



Decreto No. _____ de **1046**

Por el cual se adopta el Plan Parcial "Cordialidad-Circunvalar"

- POLIGONO 3 – CESION OBLIGATORIA PARA EQUIPAMIENTO
- POLIGONO 4 – CESION OBLIGATORIA ZONA VERDE
- POLIGONO 5 – RESERVA PARA REDES PRIMARIAS DE SERVICIOS PUBLICOS
- CAE CORDIALIDAD SUR

ARTÍCULO 12.- NORMAS SOBRE USOS DEL SUELO. Los usos de suelo permitidos, prohibidos, restringidos y compatibles son los establecidos en el anexo correspondiente al CUADRO DE USO DE SUELO.

ARTÍCULO 13.- OTRAS NORMAS URBANÍSTICAS. La construcción de las edificaciones deberá ajustarse a lo establecido en el anexo correspondiente al CUADRO DE USO DE SUELO.

CAPÍTULO IV

GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL

SUBCAPÍTULO I

EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO 14.- UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. El presente Plan Parcial se desarrollará a partir de 5 Unidades de Actuación Urbanística, las cuales se encuentran identificadas en el Plano No. FR 12, "DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA", que hace parte del presente Decreto.

ARTÍCULO 15.- DESARROLLO DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Las Unidades de Actuación Urbanística del presente Plan Parcial se desarrollarán mediante los siguientes sistemas (Art. 44,45 y 47 de la Ley 388 de 1997):

- UAU 1 – COOPERACIÓN ENTRE PARTÍCIPIES
- UAU 2 – REAJUSTE DE TIERRAS
- UAU 3 - REAJUSTE DE TIERRAS
- UAU 4 - COOPERACIÓN ENTRE PARTÍCIPIES
- UAU 5 - COOPERACIÓN ENTRE PARTÍCIPIES

SUBCAPÍTULO 2

REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

ARTÍCULO 16.- REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS. De conformidad con lo establecido por los artículos 2 y 38 de la ley 388 de 1997, el presente Plan Parcial, en desarrollo del Plan de Ordenamiento Territorial, establece mecanismos que garantizan el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas.

Decreto No. _____ de **117046**

Por el cual se adopta el Plan Parcial "Cordialidad-Circunvalar"

En el presente Decreto se determina el régimen de derechos y obligaciones urbanísticas a cargo de los propietarios incluidos en el ámbito de aplicación del Plan Parcial.

Parágrafo 1. Las obligaciones relativas al reparto equitativo deberán ser asumidas por los titulares del derecho de dominio, al momento de solicitar la licencia de urbanización, sin consideración a posibles cambios o mutaciones en la titularidad del dominio de los inmuebles, que se presenten entre el momento de adopción del Plan Parcial y la solicitud de la correspondiente licencia.

Parágrafo 2. Para la determinación definitiva del reparto de cargas y beneficios deberá remitirse al anexo denominado "SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS Y GESTIÓN DEL SUELO" y al plano No. FR 11 "ASIGNACIÓN DE CARGAS", el cual hace parte integral del presente Decreto.

CAPÍTULO V

PROVISIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

ARTÍCULO 17.- OBLIGACIÓN DE DESTINAR SUELO PARA VIS O VIP. De acuerdo con lo establecido en el parágrafo 3 del artículo 2 del Decreto 4259 de 2007, el Plan Parcial debe destinar, como mínimo, el 25% del área útil para la construcción de vivienda de interés social subsidiable. Esta obligación será cumplida mediante la destinación para tal uso en los polígonos 1, 2 y 3 de la Pieza 1 del proyecto urbanístico.

El área adicional, que excede la obligación de provisión de suelo para Vivienda de Interés Social que debe ser destinado por el presente plan parcial, podrá ser utilizado para trasladar la obligación de provisión de VIS de otro proyecto urbanístico, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en el artículo 7 del Decreto Nacional 4259 de 2007 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

CAPÍTULO VI

DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 18.- OBLIGACIONES GENERALES. En el proceso de obtención de licencia de urbanización, el curador urbano deberá incluir dentro de las obligaciones a cargo del urbanizador respectivo, las siguientes:

- A. Efectuar las cesiones obligatorias para parques, equipamiento comunal, vías locales, de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, en el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito, en el presente Decreto y en las demás normas sobre la materia.
- B. Para efectos de la entrega y escrituración de las áreas de cesión gratuita, se deberá cumplir con lo establecido en el parágrafo del artículo 117 de la Ley 388 de 1997, así como en POT.

Decreto No. _____ de **1046**

Por el cual se adopta el Plan Parcial "Cordialidad-Circunvalar"

- C. Diseñar, construir y dotar las zonas de cesión para parques, producto del proceso de urbanización, de acuerdo con la normativa vigente y las especificaciones que establezca el MEPBQ y el POT y demás normas que regulen la materia.
- D. Ceder el suelo y construir las vías locales de uso público, incluidos sus andenes, cumpliendo con las especificaciones técnicas que señale el MEPBQ y el POT.
- E. Determinar el suelo de reserva para infraestructura de servicios públicos y construir las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos correspondientes.
- F. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
- G. Mantener en la obra la licencia y planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- H. Diseñar y ejecutar las obras, aplicando las disposiciones de la normativa vigente sobre accesibilidad para discapacitados y soluciones de evacuación en caso de emergencia.
- I. Implementar las recomendaciones de la autoridad ambiental.
- J. Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen.
- K. Cumplir con los compromisos derivados del concepto favorable de tránsito emitido por la Secretaría Distrital de Movilidad.

Parágrafo. Estas obligaciones se entienden incluidas en las correspondientes licencias de urbanización, aún cuando no queden estipuladas expresamente en las citadas licencias.

ARTÍCULO 19.- PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. Con fundamento en los artículos 74 de la Ley 388 de 1997 y en el Acuerdo 030 de 2008, la adopción del presente Plan Parcial configura hecho generador de plusvalía, teniendo en cuenta que el mismo representa un mayor aprovechamiento del suelo en comparación con la norma anterior y asignación de un uso más rentable. Lo anterior se ilustra en el plano No. FR 14 "DELIMITACIÓN DE ZONAS BENEFICIARIAS DE PLUSVALÍA".

ARTÍCULO 20.- MODIFICACIONES DEL PLAN PARCIAL. En caso de ser necesaria la modificación del Plan Parcial, ésta deberá sujetarse a lo dispuesto en el artículo 9 del Decreto Nacional 4300 de 2007.

Decreto No. _____ de _____

1046

Por el cual se adopta el Plan Parcial "Cordialidad-Circunvalar"

ARTÍCULO 21.- INCORPORACIÓN EN LA CARTOGRAFÍA. La Secretaría Distrital de Planeación efectuará las anotaciones relacionadas con la adopción del presente Plan Parcial en la cartografía oficial.

ARTÍCULO 22.- LICENCIAS. Deberán tramitarse ante las autoridades competentes las correspondientes licencias de urbanización y construcción, de conformidad con las disposiciones contenidas en este Decreto y en las demás normas vigentes sobre la materia.

ARTÍCULO 23.- REMISIÓN A OTRAS NORMAS. Los aspectos no regulados en el presente Decreto, se regirán por las normas contenidas en El Plan de Ordenamiento Territorial vigente, Decretos, Circulares expedidas por la Secretaría de Planeación Distrital con base en el artículo 102 de la Ley 388 de 1997 y Actos Administrativos expedidos en desarrollo de las facultades otorgadas a la Secretaría Distrital de Planeación por el POT.

ARTÍCULO 24.- EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL. Para efectos de este Decreto, se considera efectiva la ejecución del Plan Parcial cuando se llevan a cabo las cesiones, obras y construcciones, de acuerdo a las condiciones señaladas en el mismo.


ARTÍCULO 25.- VIGENCIA. El presente Decreto rige desde su publicación en la Gaceta Distrital.

Dado en el D.E.I.P. de Distrito de Barranquilla, a los treinta (30) días del Mes de diciembre de 2011.

PUBLIQUESE Y CUMPLASE


JAIME ALBERTO PUMAREJO HEINS
ALCALDE MAYOR D.E.I.P. DE BARRANQUILLA (E)


Proyecto Oficina de Desarrollo Territorial


Cuent.

Aprobó: DAMIAN GARCÍA DE LA HOZ
SECRETARIO DE PLANEACIÓN