

# GACETA DISTRITAL



ALCALDÍA DE  
**BARRANQUILLA**

No. **833** • 27 de octubre de 2021

Órgano Oficial de Publicación del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla





# CONTENIDO

DECRETO No. 0229 de 2021 (19 de octubre de 2021) ..... 3  
"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO ZONAL CARRERA 38-CORDIALIDAD, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"



**DECRETO DESPACHO DEL ALCALDE****DECRETO No. 0229 de 2021**  
**(19 de octubre de 2021)****“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO ZONAL  
CARRERA 38-CORDIALIDAD, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”**

**El alcalde Mayor del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla** en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por los artículos 2, 209, 311 y 315 de la Constitución Política de Colombia, el artículo 91 de la Ley 136 de 1994 modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, los artículos 6, 8 y 15 de la Ley 388 de 1997 modificados por los artículo 2 de la ley 2037 de 2020, el artículo 27 de la ley 2079 de 2021 y el artículo 1 de la ley 902 de 2004 respectivamente, y los artículos 100, 101, 109 y siguientes del Decreto Distrital 0212 de 2014, y,

**CONSIDERANDO:**

Que son fines del Estado servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución Política de Colombia.

Que la Ley 388 de 1997 señala en el artículo 3° que “(...) el ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública”, y en su artículo 5° indica que “el ordenamiento del territorio municipal y distrital comprende un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas, en ejercicio de la función pública que les compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales”.

Que el Artículo 6° de la Ley 388 de 1997, modificado por la Ley 2037 de 2020, artículo 2°, establece que “El ordenamiento del Territorio Municipal y Distrital tiene por objeto complementar la planificación económica y social con la dimensión territorial, identificar las necesidades de espacio público, priorizando los requerimientos de los niños, niñas, adolescentes, mujeres, adultos mayores y personas en condición de discapacidad, racionalizar las intervenciones sobre el territorio y orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible, mediante: Numeral 2- el diseño y adopción de los instrumentos y procedimientos de gestión y actuación que permitan ejecutar actuaciones urbanas integrales y articular las actuaciones sectoriales que afectan la estructura del territorio municipal o distrital”.

Que de conformidad con el inciso final del artículo 8 de la ley 388 de 1997 modificado por el artículo 27 de la Ley 2079 de 2021, “Las acciones urbanísticas deberán estar contenidas o autorizadas en los Planes de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que los desarrollen o complementen. En los casos en que aplique deberán sustentarse en estudios jurídicos, ambientales, de servicios públicos, o los demás que se requieran para garantizar el conocimiento pleno del territorio y su viabilidad financiera, con soporte en la infraestructura necesaria para promover el desarrollo de ciudades



*ordenadas y planificadas, de conformidad con la reglamentación expedida por el Gobierno nacional."*

Que el artículo 38 de la Ley 388 de 1997 establece: *"Reparto equitativo de cargas y beneficios. 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"*.

Que en concordancia con el Artículo 38 de la Ley 388 de 1997, el Artículo 2 de la misma ley señala que: *El ordenamiento del territorio se fundamenta en los siguientes principios: 1. La función social y ecológica de la propiedad; 2. La prevalencia del interés general sobre el particular y 3. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.*

Que el Artículo 100 del Decreto Distrital 0212 de 2014, *"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla 2012 – 2032"* (en adelante el "POT"), señala cuales son los instrumentos de planificación establecido en el POT de Barranquilla y establece que todos los instrumentos de planificación tales como los *Planes Zonales*, serán adoptados mediante Decreto Distrital expedido por el alcalde Distrital.

Que el artículo 101 del POT establece que para la óptima aplicación de las normas derivadas de los instrumentos de planificación complementarios al Plan de Ordenamiento Territorial se deberá tener en cuenta la jerarquía normativa de los instrumentos de planificación allí señalada, dado su nivel de complejidad y escala de cobertura, marco en el cual los Planes de Ordenamiento Zonal están definidos como instrumentos de primer nivel de jerarquía para áreas estratégicas de la ciudad.

Que el artículo 109 del POT, define los planes de Ordenamiento Zonal o Planes Zonales como *"instrumentos que establecen criterios, lineamientos y condiciones urbanísticas y de gestión del suelo de áreas estratégicas de la ciudad, tales como: zonas objeto de operaciones estratégicas, actuaciones urbanas integrales, áreas de renovación urbana y/o en tratamiento de desarrollo"*.

Que el artículo 109 del POT, señala como uno de los Planes Zonales del Distrito el Plan Zonal Carrera 38 - Cordialidad (en adelante POZ Carrera 38).

Que de conformidad con el párrafo 1 del artículo 109 del POT, los Planes de Ordenamiento Zonales se delimitan de manera indicativa en el Plano G9 Instrumentos de Planificación y el numeral 5.5.3 del Libro I, Componente General, del Documento Técnico de Soporte.

Que según el párrafo 3 del artículo 109 del POT, los Planes de Ordenamiento Zonales podrán definir sistemas de reparto de cargas y beneficios y establecer instrumentos de planificación y/o mecanismos de ejecución que deberán desarrollarse al interior del área objeto del plan.

Que de acuerdo con el artículo 110 del POT, los planes zonales tienen como objetivo, entre otros, integrar acciones públicas y privadas para el desarrollo del conjunto urbano; y la inclusión de instrumentos de gestión y planificación del suelo.

Que de conformidad con los párrafos 1 y 2 del artículo 111 del POT, los planes zonales podrán establecer para el desarrollo del área de su ámbito de aplicación, diferentes instrumentos de planificación o ejecución tales como: Planes parciales, unidades de actuación urbanística, unidades de gestión y/o licencias de urbanísticas, de forma tal que la reglamentación específica de cada plan parcial o licencia urbanística que se desarrolle en la zona deberá seguir los lineamientos señalados en el presente Plan Zonal.

Que las áreas del ámbito de aplicación y desarrollo del POZ Carrera 38 corresponden a áreas localizadas dentro del suelo urbano y suelo de expansión urbana, de conformidad con el plano del POT G4 Clasificación general del Suelo.

Que de conformidad con el artículo 19 de la ley 388 de 1997 y el decreto 1077 de 2015, para el desarrollo de actuaciones de urbanización en suelo de expansión urbana, se requiere la adopción de un plan parcial previo al trámite de las licencias de urbanismo y construcción.

Que en el área ámbito del presente plan, se han aprobado los siguientes planes parciales y el macroproyecto de interés nacional villas de san pablo:

NOMBRE PLAN PARCIAL	AREA BRUTA (HAS)	ÁREA BRUTA DENTRO DEL POZ (HAS)	ACTO ADMINISTRATIVO DE ADOPCIÓN
C O R D I A L I D A D CIRCUNVALAR	353,80	237,92	Decreto 1046 de dic 30-2011 Decreto 0347 de mayo 15-2014 Decreto 0139 de abril 27-2018
PUERTA DE ORO/CENPO	43,04	43,04	Decreto 0607 de mayo 23-2012
VILLAS CORDIALIDAD	6,05	6,05	Decreto 1139 de dic 18-2012
CARIBE VERDE	137,80	137,80	Decreto 0450 de 26 abril-2013 Decreto 0732 de oct 19-2015
GRES CARIBE	38,94	38,94	Decreto 1033 de dic 05 2013
GRANJA CATALINA	29,80	29,80	Decreto 0776 de oct 21-2016
DEACERO	34,27	20,11	Decreto 0777 de oct 21-2016
LAS MARGARITAS	13,65	0,29	Decreto 0439 de dic 24-2019
PORTAL DEL NORTE	91,50	91,50	Decreto 827 de dic 31-2020
VILLAS DE SAN PABLO	137,50	137,50	Resolución 2353 de 18 de diciembre de 2008, modificado y adicionado por la Resolución 0362 de 2012 del Ministerio de ambiente, vivienda y desarrollo territorial.

Que dentro del área delimitada del POZ Carrera 38-Cordialidad existen los asentamientos informales Pinar del Río, Comando y la extensión del barrio la Pradera, que serán objeto de programas de mejoramiento integral y/o legalización urbanística, según corresponda.

Que dentro del área delimitada del POT existe la plataforma Multipozo Calipso, proyecto de exploración de gas de carácter nacional, que cuenta con licencia

ambiental expedida por la ANLA, mediante la resolución 0376 del 25 de abril de 2013, la cual deberá integrarse armónicamente a la propuesta urbanística del POZ carrera 38-Cordialidad.

Que, para garantizar el conocimiento pleno del territorio y su viabilidad financiera, y definir la necesidad de soporte de infraestructura en la zona, y promover el desarrollo de una ciudad ordenada y planificada, se adelantaron, los estudios técnicos necesarios para la formulación del Plan de Ordenamiento Zonal Carrera 38 - Cordialidad

Que de conformidad con lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 109 del decreto 0212 de 2014, la delimitación realizada en el Plan de Ordenamiento Territorial de los planes zonales es indicativa.

Que dada la necesidad de generar una pieza completa de planificación sin que queden áreas residuales, se requirió el ajuste de la delimitación del plan zonal que se adopta en el presente plan.

En mérito de lo expuesto, el alcalde mayor del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla:

## DECRETA

### DISPOSICIONES GENERALES

**Artículo 1. ALCANCE Y OBJETO DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO.** El presente Decreto tiene por objeto adoptar el Plan de Ordenamiento Zonal Carrera 38 - Cordialidad, precisar las estructuras del planeamiento de la zona, establecer de manera detallada la normatividad de urbanística, definir proyectos estratégicos a desarrollar y realizar un reparto de cargas y beneficios en la zona.

**Artículo 2. AMBITO DE APLICACIÓN.** La delimitación del área del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal Carrera 38- Cordialidad, en adelante POZ Carrera 38, se encuentra definida en el mapa F01 "Delimitación del Plan de Ordenamiento Zonal", que hace parte integrante del presente plan, y que corresponde a un área aproximada de 2.623,48 hectáreas aproximadamente, localizados al suroccidente de la ciudad de Barranquilla y limita así:

Norte	Límite del suelo de expansión, Plan parcial el Volador.
Sur	Franja sur del suelo urbano localizado sobre la Avenida Cordialidad
Oriente	Perímetro urbano comprendido entre la Carrera 38 y la Avenida Cordialidad.
Occidente	Límite del suelo de expansión.

**Parágrafo:** Las coordenadas del área objeto del POT se indican en el documento técnico de soporte que hace parte integrante del presente plan.

**Artículo 3. DOCUMENTOS DEL DECRETO.** Forman parte integral del presente Decreto, además del Documento Técnico de Soporte y sus anexos, la siguiente cartografía:

F01	Delimitación del Plan de Ordenamiento Zonal
F02	Clasificación general del suelo
F03	Delimitación y localización de áreas en condición de amenaza y riesgo
F04	Estructura ambiental
F05	Sistema de Espacio Público
F06	Sistema de Equipamientos
F07	Sistema de Movilidad Jerarquía vial
F08	Sistema de Movilidad Perfiles viales
F09	Sistema de movilidad -Transporte.
F10	Sistema de servicios públicos
F11	Estructura económica y de competitividad
F12	Áreas de Actividades y polígonos normativos
F13	Tratamientos urbanísticos y Niveles de tratamiento en el sector POZ Carrera 38 - Cordialidad

**Artículo 4. POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO ZONAL CARRERA 38-CORDIALIDAD.** De conformidad con las políticas, objetivos y estrategias establecidas en el decreto 0212 de 2014 para la ciudad de Barranquilla, las políticas, objetivos y estrategias del POZ Carrera 38 son las siguientes:

Política	Objetivo	Estrategias
Desarrollo sostenible y resiliente	Preservar y restaurar los activos naturales y paisajísticos de la estructura ambiental del Sector del POZ carrera 38-Cordialidad, posibilitando un equilibrio de sus elementos y reducir el impacto humano negativo en el sector.	Articular la red ecológica del sector al sistema de espacio público.
		Establecer relaciones espaciales que faciliten una relación armónica del suelo urbano, y de expansión con su entorno rural.
		Articular la normativa del Plan de ordenamiento Territorial con la actualización del POMCA en lo que repercute en la zona del POZ carrera 38.
	Generar condiciones de desarrollo que permitan la movilidad sostenible.	Articular el sistema de transporte masivo existente al área del ámbito del plan.
Impulsar el uso de transportes alternativos.		

Equidad e Integración	Propender por la generación de servicios colectivos que satisfagan las necesidades de la población local.	Fortalecer los lineamientos del sistema de equipamientos del sector.
	Contribuir en la disminución del déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda de la ciudad.	Impulsar acciones que coadyuven a mejorar las condiciones de los asentamientos informales del sector.
		Promover el desarrollo de vivienda de calidad e integrarla a los usos productivos y económicos de la zona.
	Habilitar condiciones urbanísticas atractivas para el desarrollo de vivienda.	Construir el marco normativo específico que permita a los proyectos urbanísticos e inmobiliarios que se desarrollen en el área delimitada del POZ, articularse de manera eficiente y ordenada a la estructura urbana de la ciudad y generar mejores condiciones de calidad de vida.
	Consolidar el sistema de espacio público como un elemento estructurante para el disfrute y uso colectivo e incrementar el indicador de espacio público efectivo.	Implementar los mecanismos de gestión y financiación que permitan desarrollar y administrar el nuevo espacio público.
		Crear mecanismos que apoyen el seguimiento a los desarrollos de espacios públicos del sector.
Desarrollar la zona mediante la proyección de ejes urbanos de vías vehiculares, peatonales, ciclorrutas y de nuevo espacio público, para aumentar la capacidad en materia de habitabilidad del sector.		
Competitividad	Consolidar y fortalecer la conectividad vial	Estructurar la red vial acorde a las proyecciones de desarrollos del sector.
	Optimizar la red de infraestructuras en logística y transporte que favorecen la dinamización de los usos industriales y servicios afines.	Afianzar los polígonos especializados en el sector.
		Potenciar zonas estratégicas geográficamente.

Ocupación del territorio	Contribuir al fortalecimiento del carácter multifuncional y heterogéneo de la ciudad.	Consolidar áreas que afiancen la mejor localización de las actividades.
	Estructurar el desarrollo del área del POZ con oferta amplia de espacio público y soluciones para la movilidad.	Definir los instrumentos de planificación, gestión y financiación que permitan el crecimiento ordenado del suelo de expansión.
		Planeación y gestión del suelo de expansión que garantice la disponibilidad de soportes de infraestructura para los nuevos desarrollos

**Artículo 5. CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL ÁMBITO DEL POZ.** De conformidad con el decreto 0212 de 2014 la clasificación del suelo en el ámbito del POZ Carrera 38 se encuentra establecida en el mapa F02 "Clasificación de suelo" que hace parte integrante del presente plan y es la siguiente:

CLASIFICACION DE SUELO	ÁREA (HAS)	% DEL AREA DEL POZ
Suelo Urbano	514,2	19,60%
Suelo de Expansión	2.109,28	80.40%
<b>TOTAL SUELO POZ</b>	<b>2.623,48</b>	<b>100%</b>
<b>Suelo de Protección</b>	<b>350,29 has</b>	

## TÍTULO II

### ESTRUCTURAS Y SISTEMAS DEL PLAN ZONAL CARRERA 38

#### CAPÍTULO I

##### ESTRUCTURA AMBIENTAL

**Artículo 6. COMPONENTE DE LA ESTRUCTURA AMBIENTAL EN EL ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL POZ CARRERA 38.** De conformidad con lo establecido en el Artículo 58 del Decreto 0212 de 2014, la Estructura Ambiental del POZ está conformada por los siguientes elementos:

**El sistema de elementos de la estructura ecológica principal:** Conformado en el sector por el subsistema de cauces y rondas de preservación de los siguientes arroyos:

CAUCE	RONDA
Arroyo Grande	30
Arroyo Granada	30
Arroyo León	30
Arroyo La Pradera	15
Arroyo La Pradera (Sector Norte)	15
Arroyo Salao 2	15
Arroyo Los Ángeles	15
Arroyo Villa San Carlos	15
Arroyo Villa San Pedro	15

Estos cauces y rondas son zonas de recuperación ambiental y las acciones y usos a desarrollar son de restauración y de infraestructura de mitigación de riesgos por inundación de conformidad con los usos establecidos en el artículo 24 del decreto 0212 de 2014.

**El Subsistema de parques y zonas verdes:** En este subsistema se incorporará el parque ecológico proyectado de carácter metropolitano "Arroyo León" con un área aproximada de 11.88 has.

**El Subsistema de Zonas de amortiguación:** Corresponde a las franjas de terreno de propiedad pública o privada contigua y paralela a la ronda hidráulica de los cuerpos de agua, denominadas también Zonas de Manejo y Preservación Ambiental (ZMPA).

Las ZMPA que se exigen a los cuerpos de agua del ámbito del presente plan, de conformidad con el artículo 60 del decreto 0212 de 2014, son:

CAUCE	ZONA DE AMORTIGUACIÓN (ZMPA) A PARTIR DE RONDA HIDRÁULICA
ARROYO GRANDE	40
ARROYO GRANADA	40
ARROYO LEÓN	40

Los elementos de la estructura ambiental se identifican en el Mapa F04 "Estructura ambiental" que hace parte integral de este decreto y su reglamentación de usos se encuentra señalada en el artículo 61 del decreto 0212 de 2014.

**Parágrafo 1:** De conformidad con el Artículo 83 del Decreto 2811 de 1974 y 363 del Decreto 0212 de 2014 cuando se compruebe por parte del titular la propiedad del suelo de las rondas antes del 18 de diciembre de 1974, estas se podrán recibir como áreas de cesión en razón de 1:5, es decir, por cada metro cuadrado de cesión obligatoria en el área origen, al ser trasladado se deberá cumplir con un equivalente a cinco (5) metros cuadrados en el área de ronda, los cuales deberán ser entregados y escriturados al Distrito solo cuando sean realizadas las obras de mitigación correspondientes para su habilitación y dotados y equipados con las condiciones exigidas en este Acuerdo para cumplir su función como elementos constitutivos del espacio público.

**Parágrafo 2:** De conformidad con los parágrafos 1 y 2 del artículo 24 del decreto 0212 de 2014, los Arroyos Grande, León y Granada, en suelo urbano y de expansión podrán ser objeto de canalización, para lo cual se deberán desarrollar estudios hidráulicos e hidrológicos con períodos de retorno no inferiores a 100 años, con el fin de determinar del tipo y características de la canalización y la autoridad ambiental competente, en conjunto con la Secretaría de Planeación, serán las responsables de realizar la evaluación y dar el visto bueno de los estudios de dicha canalización y establecer mediante acto administrativo la respectiva ronda y zona de manejo y preservación ambiental ZMPA si se requiere.

Los afluentes menores en suelo urbano y de expansión urbana también podrán ser objeto de canalización, para lo cual se deberán desarrollar estudios hidráulicos e hidrológicos con períodos de retorno no inferiores a 50 años, para la determinación del tipo y características de la canalización y la autoridad ambiental competente,

en conjunto con la Secretaría de Planeación, serán las responsables de realizar la evaluación y dar el visto bueno de los estudios de dicha canalización y establecer mediante acto administrativo la respectiva ronda y la zona de manejo y preservación ambiental ZMPA si se requiere.

**Parágrafo 3:** De conformidad con el parágrafo 3 artículo 61 del decreto 0212 de 2014, las zonas de amortiguación o zonas de preservación y manejo ambiental (ZMPA) podrán ser contabilizadas dentro de las obligaciones de cesiones urbanísticas para parques y zonas verdes hasta en un cincuenta por ciento (50%). Las áreas de ZMPA que no se entreguen como cesiones obligatorias, podrán ser cedidas al distrito como carga general en los planes parciales o como compensaciones por intercambio de edificabilidad en el proceso de licenciamiento urbanístico.

## CAPÍTULO II

### ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS

**Artículo 7. ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS.** Según la propuesta del modelo de ordenamiento del POZ Carrera 38, los elementos de la estructura funcional son:

- El sistema de movilidad
- Sistema de Servicios Públicos
- Sistema de Espacio Público
- Sistema de Equipamientos

## SUBCAPÍTULO I

### SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

**Artículo 8. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.** El sistema de espacio público está compuesto por los parques, zonas verdes, alamedas, plazas, plazoletas existentes y proyectadas, por las áreas de cesión de los planes parciales de conformidad con lo dispuesto en el artículo 356 del decreto 0212 de 2014 y las que se entreguen en un futuro resultado de procesos de urbanismo.

#### Parques, zonas verdes, alamedas, plazas, plazoletas existentes y proyectados

ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE	HAS
CANCHA DE FUTBOL SANTA MARIA	0,89
CANCHA DE MINIFUTBOL EL CAMPITO	0,23
CANCHA PINAR DEL RIO	0,77
CANCHA VILLA SAN PABLO 1	0,04
CANCHA VILLA SAN PABLO 2	0,03
CANCHA VILLA SAN PABLO 3	0,07
PARQUE INMACULADA (JUAN MINA)	0,20

PARQUE JUAN MINA 1	0,07
PARQUE JUAN MINA 2	0,01
PARQUE PINAR DEL RIO	0,05
PARQUE VILLAS DE SAN PABLO 1	0,50
PARQUE VILLAS DE SAN PABLO 2	0,88
ZONA VERDE JUAN MINA	0,47
ZONA VERDE LOS ANGELES	0,27
ZONA VERDE VILLAS DE SAN PABLO	1,43
CANCHA DE MINIFUTBOL LA PIÑUELA	0,06
SKATE PARK VILLAS DE SAN PABLO	1,22
BOSQUE URBANO VILLAS DE SAN PABLO	6,26
PARKWAY VILLA SAN PABLO	2,20
CESIONES EJECUTADAS PLANES PARCIALES APROBADOS	1,63
GLORIETAS Y SEPARADORES EJECUTADOS PLANES PARCIALES APROBADOS	14,61
<b>ESPACIO PÚBLICO PROYECTADOS EN PLANES PARCIALES.</b>	
CESIONES PLANES PARCIALES APROBADOS	63,53
GLORIETAS Y SEPARADORES PLANES PARCIALES APROBADOS	12,48
PARQUE JUAN MINA	2,50
PARQUE ARROYO LEON	11,88
<b>TOTAL HAS ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE + PROYECTADO</b>	<b>122,27</b>

Las cesiones para parques de los planes parciales aprobados que están en ejecución son los siguientes:

NOMBRE	CESIONES PARA PARQUES Y ZONAS VERDES (HAS)
CORDIALIDAD CIRCUNVALAR	29,70
PUERTA DE ORO/CENPO	3,17
VILLAS CORDIALIDAD	2,00
CARIBE VERDE	20,54
GRES CARIBE	2,73
GRANJA CATALINA	2,84
DEACERO	5,02
LA MARGARITAS	-
PORTAL DEL NORTE	10,29
MACRO SAN PABLO	18,95
<b>TOTAL, POZ 38</b>	<b>95,22</b>

En el Mapa F5 "Sistema de Espacio Público existente y proyectado" que hace parte integral de este Decreto, se identifican los parques y las zonas verdes existentes en el presente POZ, las cesiones definidas en los planes parciales aprobados y los espacios públicos proyectados.

**Artículo 9. LINEAMIENTOS PARA EL ESPACIO PÚBLICO.** Los espacios públicos desarrollados al interior del área delimitada por el POZ Carrera 38 deberán cumplir con los siguientes lineamientos:

- Incorporar criterios de ecoeficiencia y construcción sostenible.
- Integrarse armónicamente con el medio urbano y borde rural donde se plantea.
- Responder a los flujos de movilidad peatonal y vehicular.
- Articularse con el Transporte público y ciclorrutas existentes y/o proyectadas dentro del Plan de Ordenamiento Territorial y el presente plan.
- Generar una amplia oferta de cobertura vegetal y zonas blandas, preferiblemente con espacios perennes para regular el microclima permitiendo un mayor confort.
- Cumplir con los demás lineamientos establecidos en el decreto 0212 de 2014, Manual de Espacio Público y Plan Maestro de Espacio Público, Decreto 355 de 2019.

**Parágrafo:** Las vías ARI2 y Proyección Carrera 9G deberán plantear dentro su perfil el Parkway, conservando el ancho de medida de las vías que provienen del plan Parcial Caribe verde.

**Artículo 10. PROYECTOS DE ESPACIO PÚBLICO.** En el ámbito del plan ordenamiento zonal se proponen los siguientes proyectos, bajo los siguientes lineamientos:

- 1. Alameda Carrera 9G:** Construcción de una alameda central que dé continuidad al área de cesión existente en el recorrido desde el Macroproyecto Villas de San Pablo y el separador de la Vía carrera 9G hasta la carrera 38. El perfil de esta alameda deberá conectarse con las dimensiones existentes del separador y el área de cesión, asegurando la articulación de las calzadas con las vías existentes y de estas con el espacio público.
- 2. Parque lineal arroyo León:** Construcción de un parque ecológico de 11.88 has que dará continuidad al eje de suelo de protección a lo largo del arroyo León, en el que se podrán desarrollar las siguientes actividades:
  - Actividades de investigación (avistamiento de aves, análisis de formación rocosa, botánica, estudios de fauna y flora, entre otros)
  - Actividades de educación ambiental (protección y manejo del agua, manejo de residuos, enseñanza sobre medio ambiente, relación hombre-naturaleza, ecosistemas, entre otras)
  - Actividades ecológicas (aprovechamiento de las riquezas ambientales, simulación interactiva de la naturaleza, entre otras)
  - Actividades de ecoturismo (caminata, alta montaña, recorrido acuático, fotografía, otras)

- Actividades de recreación pasiva (desarrollo humano sostenible, y se enfocan en el disfrute y valoración de los recursos naturales y de relajación silenciosa, escuchar u observar).
- No se permitirán actividades para recreación activa asociadas con instalaciones para el desarrollo de actividades deportivas como el béisbol, el fútbol (y microfútbol), el patinaje, el tenis, el baloncesto, entre otros deportes.

Para el desarrollo del parque se deberán tener en cuenta las siguientes condiciones:

- Dado el carácter que se le otorga a este parque, máximo el 20% del área total podrá ser endurecida, el resto del área será manejada como zonas blandas.,
  - Al menos el 50% de las zonas duras serán para senderos peatonales y ciclorrutas. En el porcentaje restante se dispondrán las Unidades Básicas de Servicio (UBS), y algunos de los siguientes los elementos complementarios, de que trata el artículo 282 del decreto 0212 de 2014-POT: Zona de Arte Público, Zona para actividades sociales y culturales, Terrazas-cafeeterías.
  - Se deberá cumplir con la cuota de estacionamientos que exigen los numerales 13 y 15 del artículo 673 del decreto 0212 de 2014-POT.
  - De conformidad al numera 16 del artículo 673 decreto 0212 de 2014-POT, la zona de estacionamientos en superficie debe ser planteada dentro del área del parque o en las zonas de jardín perimetral, sin entorpecer la continuidad de los andenes perimetrales. Estas áreas serán contabilizadas dentro del 30% de las zonas duras.
  - Las zonas duras se construirán de conformidad con lo establecido en los numerales 3,4,6,7,8,9,10,12 del artículo 673 del decreto 0212 de 2014-POT.
  - Las zonas blandas se regirán por lo establecido en el artículo 674 del decreto 0212 de 2014-POT.
- 3. Parque Juan Mina:** Construcción del Parque Juan Mina con un área de 2.49 has, que se extiende en el costado oriental del Corregimiento bordeando el Arroyo Grande.
- 4. Consolidación de los Parkways:** Construcción de los espacios públicos que permiten dar la continuidad de aquellos espacios públicos organizados en Parkways que se generaron a partir de los planes parciales adoptados, así como los que está desarrollando el Macroproyecto Villas de San Pablo.

**Parágrafo:** Los planes parciales deberán dejar las cesiones de espacio público en las áreas requeridas para estos proyectos de parques y zonas verdes.

**SUBCAPÍTULO II**
**SISTEMA DE MOVILIDAD**

**Artículo 11. SUBSISTEMA VIAL.** De conformidad con el artículo 154 del decreto 0212 de 2014 el subsistema vial existente y proyectado del área objeto del plan zonal está compuesto por los siguientes elementos:

Categoría	Jerarquía vial	Nombre de la Vía en el POT	Tipo de perfil propuesto	Tramo		
				Desde	Hasta	
Principal	Regional	Carrera 38	VTM1	Avenida Circunvalar	Circunvalar de la Prosperidad	
		Avenida Circunvalar	AVC			
		Avenida Cordialidad	V1	Avenida Circunvalar	Limite Distrital	
		Vía de la Prosperidad		Limite POZ carrera 38	Limite POZ carrera 38	
	Arteria	ARI 1		V2 especial	Av. Cordialidad	Límite Sur Macroproyecto Villa San Pablo
					Límite Macroproyecto Villa San Pablo	Carrera 38
					Carrera 38	Limite POZ carrera 38
		ARI 2	V2 especial	Límite Plan Parcial Caribe Verde	Carrera 38	
		Desviación 2 ARI 2	V2 especial	Límite Plan Parcial Granja Catalina	Limite POZ carrera 38	
		Proyección Cra 9G	V2 especial	Límite Macroproyecto Villa San Pablo	Carrera 38	
		Proyección Cra 42A	V2 especial	Av. Circunvalar	ARI 1	
			V3 especial	ARI 1	Circunvalar de la Prosperidad	
		Desviación Ari	V3 especial	Circunvalar de la Prosperidad	Limite POZ carrera 38	
		Semiarteria	Prolongación cra.8 Juan Mina	V3 especial	Circunvalar de la Prosperidad	Carrera 38
	vía propuesta en el POZ:					
	Prolongación calle Pinar del Rio		V3 especial	Desde la carrera 38	Proyección Cra 42A	

El sistema de vial existente y el proyectado se identifica en el mapa F07 "Jerarquía vial", que hace parte integral de este decreto.

**Parágrafo 1:** Las vías rurales VR2 y VR3 que se encuentran en el área objeto del POZ se incorporarán en la ejecución de los planes parciales, como vías arterias y semiarterias, de conformidad con su equivalencia de categoría,

**Parágrafo 2:** Con el fin de articular la transición del carácter vial de rural a urbano de la zona objeto del POZ, para el manejo de los perfiles viales, se incorporan dos perfiles viales el V2 Especial y el V3 Especial, en las condiciones establecidas en el presente artículo.

**Parágrafo 3.** Si como resultado del diseño definitivo de la infraestructura vial se requieren ajustes al trazado de las vías, la Secretaría Distrital de Planeación, previo concepto técnico especializado de la Secretaría Distrital de Tránsito y Seguridad Vial, mediante Resolución, adoptará los diseños definitivos de la malla vial del POZ Carrera 38, los cuales deberán ser tenidos en cuenta para la aprobación de las licencias de urbanismo y construcción del mismo, sin que se requiera la modificación del presente decreto.

**Parágrafo 4:** La vía de desaceleración paralela a la Avenida Circunvalar (Vía Regional), será una carga local a cargo de los urbanizadores.

**Parágrafo 5.** Los perfiles viales se identifican en el mapa F08 "Perfiles viales" que hace parte del presente plan y sus especificaciones y detalles se encuentran determinados en el numeral 4.1.2.3.1. del Documento Técnico de Soporte que hace parte integral del presente plan.

**Artículo 12. LINEAMIENTOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DEL SISTEMA VIAL PROPUESTO.** El sistema vial propuesto para el POZ es el siguiente:

**1. Lineamientos para la construcción de la vía ARI1:** El trazado de esta vía responde al eje de la red de alta tensión, razón por lo cual, su perfil se deberá cumplir con los retiros establecidos en la norma, y el área de afectación de la línea de alta tensión deberá incorporarse en el separador de la vía.

Se deberá evaluar mediante un estudio técnico especializado la viabilidad de modificar su trazado en el segmento que se sitúa desde el límite norte Macroproyecto Villas de San Pablo hasta la carrera 38, para cumplir con el principio de continuidad vial.

Se deberá cumplir con lo establecido en el decreto 0212 de 2014 e incluir una ciclorruta.

**2. Lineamientos para la construcción de la vía ARI2:** En el tramo que se proyecta entre el límite del Plan Parcial Caribe Verde y la carrera 38 se deberá evaluar mediante estudio especializado la viabilidad de modificar su trazado para ajustarse a la retícula del asentamiento Ciudadela de Paz.

Esta vía deberá incluir ciclorruta y dar continuidad a las características del Parkway que proviene del plan parcial Caribe verde.

**3. Lineamientos para la construcción de la vía Desviación ARI:** En el tramo que recorre desde la carrera 38 hacia límite sur del POZ, deberá realizarse estudio especializado para evaluar la viabilidad de su trazado actual y determinar su ubicación más idónea.

**4. Lineamientos para la construcción de la proyección carrera 9G:** Se deberá evaluar mediante estudio técnico especializado el trazado, con el fin de no atravesar el asentamiento Pinar del río en el costado norte del mismo.

El perfil de esta vía deberá articularse con la vía existente que proviene del Macroproyecto Villas de San Pablo, conservando las dimensiones del Parkway o alameda central.

**5. Lineamientos para la construcción de la vía Carrera 38.** Su intervención debe promover una adecuada integración con la Avenida Circunvalar, La Prosperidad y los nuevos ejes del suelo de desarrollo, y debe incorporar alternativas para la implementación de transporte masivo y alternativo, pasando su perfil al de una vía VTM-1.

**6. Lineamientos para la construcción de la vía Av. Cordialidad.** Esta vía de interconexión regional que actualmente bordea el sur del plan zonal, al ser una vía de carácter nacional, debe cumplir con las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que trata la ley 1228 de 2008, así como con lo establecido en la resolución No. 20212000012295 del julio 2021, del Ministerio de Transporte y Agencia Nacional de Infraestructura (ANI), que declara de utilidad pública e interés social el Proyecto Concesión Vial Autopistas del Caribe, Corredor de Carga Cartagena – Barranquilla, por lo que se debe ampliar para alcanzar un perfil tipo V1.

**7. Lineamientos para la construcción de la vía Calle Pinar del Río (143):** Esta vía que proviene del Macroproyecto en su tramo hasta la carrera 38 deberá ampliarse hasta alcanzar el perfil V2 Especial, optimizando así la conectividad del POZ en sentido sur-norte.

**8. Lineamientos para la construcción de la vía Proyección calle Pinar del Río:** Con el fin de consolidar la conectividad del POZ, en sentido norte sur, se plantea una vía sobre un camino carreteable, cuyo recorrido irá de la carrera 38 a la Proyección Cra 42ª.

**Parágrafo 1:** Las vías establecidas en los planes parciales aprobados con anterioridad al presente plan zonal, harán parte de la malla vial del sector, con las jerarquías y perfiles viales adoptas en sus respectivos decretos.

**Parágrafo 2:** Las vías del suelo de expansión del POZ de las áreas de planes parciales que aún no han sido adoptados, cumplirán con los perfiles rurales señalados en el POT. Una vez se formulen y adopten los planes parciales, estas vías deberán articularse con las calzadas ya proyectadas en los planes parciales aprobados, y deberán responder a las jerarquías, características y perfiles viales para el suelo urbano establecidas en el POT y en el presente plan, y definidas en los respectivos estudios de tránsito.

**Artículo 13. SUBSISTEMA DE TRANSPORTE.** El sistema de transporte del plan zonal se soporta en el Sistema Integrado de Transporte Masivo – SITM existente sobre la Carrera 46 y la Calle 45 (Av. Murillo) y el proyectado que incluye las Calles 30, 17, Carrera 38, Avenida Cordialidad y la Vía de Inclusión Social y que se identifica en el Mapa F09 “Sistema de transporte existente y proyectado” que hace parte integral de este decreto.

**Parágrafo.** Para el diseño y construcción de vías de la malla vial arterial donde se

pretenda prestar el servicio de transporte público colectivo, se deberán tener en cuenta los criterios funcionales y de diseño definidos en los artículos 176 y 177 del POT.

**Artículo 14. CICLORRUTAS.** Las ciclorrutas proyectadas en el sector delimitado se desarrollan paralelas a las siguientes vías:

- **Carrera 38:** Se desarrolla entre la Avenida Circunvalar y la Vía de la Prosperidad
- **Avenida Cordialidad:** Se desarrolla entre la Avenida Circunvalar y el límite distrital de la ciudad.
- **Anillo Rural Interno 1 (ARI 1):** Se desarrolla entre la Av. Cordialidad y la Carrera 38. Se proyecta su extensión hacia el norte y sur del plan zonal para prever su extensión hacia la Carrera 46 y el límite con Soledad respectivamente.
- **Anillo Rural Interno 2 (ARI 2):** Se desarrolla entre su empalme con el ARI1 y la Carrera 38. Se proyecta su extensión hacia el norte y sur del plan zonal para prever su extensión hacia la Carrera 46 y el límite con Soledad respectivamente.
- **Desviación 2 ARI 2:** Se desarrolla desde el empalme con la ARI2 hasta la intersección con la ARI1.
- **Avenida Circunvalar:** Se desarrolla en los segmentos coincidentes con el límite oriental del POZ.

**Parágrafo 1:** El trazado definitivo de las ciclorrutas será definido en función de las características del terreno y la geometría de diseño específico de las vías, así como en su articulación con las ciclorutas de los planes parciales adoptados y de aquellos que se formulen en el ámbito del presente plan.

**Parágrafo 2:** Las ciclorrutas existentes y proyectadas en el ámbito del POZ se encuentran identificadas en el mapa F09 "Sistema de transporte existente y proyectado" que hace parte integrante del presente plan.

### SUBCAPÍTULO III

#### SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

**Artículo 15. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.** El sistema de equipamientos está compuesto por los equipamientos existentes y proyectados, por las áreas de cesión para equipamientos de los planes parciales de conformidad con lo dispuesto en el artículo 356 del POT y las que se entreguen en un futuro resultado de los procesos de urbanismo. El sistema de equipamientos del POZ es el siguiente:

#### Equipamientos Existentes y proyectados POZ Carrera 38 – Cordialidad

Tipo de Equipamiento (Servicio)	Nombre
<b>EQUIPAMIENTOS EXISTENTES</b>	
Sector Juan Mina:	
Salud	PASO Juan Mina Nivel de atención 1
Bienestar Social	Centro de Vida Juan Mina

<b>Educativo</b>	Instituto de Educación Distrital Juan Mina Instituto de Educación Distrital Pinar del Río
<b>Culto</b>	Parroquia Nuestra Señora del Carmen
<b>Seguridad</b>	Subestación de Policía Juan Mina Corregiduría de Juan Mina
<b>Cementerio</b>	Cementerio Juan Mina
Sector Villas San Pablo-Caribe Verde	
<b>Salud</b>	PASO Villas de San Pablo Nivel de atención 1
<b>Bienestar Social</b>	CDI aeioTU Villas de San Pablo Internado Monseñor Víctor Tamayo
<b>Educativo</b>	Sena Nodo de Construcción Villas de San Pablo Mega Colegio I.E.D Villas de San Pablo
<b>Seguridad</b>	Cai Villas de San Pablo
<b>EQUIPAMIENTOS PROYECTADOS</b>	
<b>Salud Veterinaria</b>	Centro de rehabilitación animal

Áreas de cesión para equipamientos de los planes parciales aprobados en ejecución:

NOMBRE		ÁREAS Has
1	CORDIALIDAD CIRCUNVALAR	9,5
2	PUERTA DE ORO/CENPO	1,2
3	VILLAS CORDIALIDAD	0,6
4	CARIBE VERDE	6,4
5	GRES CARIBE	1,2
6	GRANJA CATALINA	1,2
7	DEACERO	1,0
8	LA MARGARITAS	-
9	PORTAL DEL NORTE	4,4
10	MACRO SAN PABLO	9,4
<b>TOTAL, POZ 38</b>		<b>35,0</b>

El sistema de equipamientos existente y proyectado en el área objeto del presente plan y las cesiones definidas en los planes parciales aprobados se identifican en el mapa F06 "Sistema de Equipamientos existente y proyectado".

**Parágrafo:** Las nuevas cesiones obligatorias para equipamientos deberán articularse con los desarrollos y planes parciales existentes, cumpliendo con los parámetros establecidos en el decreto 0212 de 2014 y en el presente plan.

**Artículo 16. LINEAMIENTOS DE LOCALIZACIÓN DE LOS EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS:** La localización y consolidación de los nuevos equipamientos públicos deben responder a los siguientes criterios:

1. Cubrir el déficit cuantitativo y cualitativo de equipamientos de la zona.

2. La posibilidad de accesibilidad y conectividad a través de ejes viales.
3. La disponibilidad de predios de propiedad del Distrito para su localización.
4. La concentración de equipamientos existentes con potencial de ampliación.
5. Para la localización de equipamientos, se deberá tener en cuenta la priorización para Equipamientos Nuevos establecida en el artículo 270 del decreto 0212 de 2014.
6. Aquellos equipamientos existentes cuya función continúa vigente en el área delimitada, se mantendrán y/o consolidará dentro del territorio.

**Artículo 17. CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE EQUIPAMIENTOS.** El sistema de equipamientos del POZ Carrera 38 cumplirá con las condiciones, estándares y normas urbanísticas establecidas en los artículos 359, 360, 374 y 612 del decreto 0212 de 2014.

#### SUBCAPÍTULO IV

#### SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

**Artículo 18. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS.** Los sistemas de servicios públicos domiciliarios del POZ Carrera 38 se identifican en el mapa F9 "Sistema de servicios públicos" que hace parte integral de este Decreto, se identifican los elementos de la infraestructura matriz del sistema de servicios público de acueducto, alcantarillado, energía y gas existentes y proyectados.

**Parágrafo 1:** Los sistemas de servicios públicos domiciliarios del POZ Carrera 38 deben cumplir con las normas urbanísticas y arquitectónicas, los requerimientos, prohibiciones y demás condiciones técnicas que se establecen en los artículos 209 y s.s. del POT.

**Parágrafo 2:** Se podrán trasladar cesiones de parques en el suelo rural colindante al ámbito del presente plan, en los suelos donde el Distrito tenga proyectado desarrollar parques de energías alternativas, con el fin de mejorar la prestación del servicio de energía de la zona y mejorar las condiciones ambientales, en cumplimiento de la política de desarrollo sostenible y resiliente, previo concepto favorable de la Secretaría de Planeación.

**Parágrafo 3.** Dado que dentro del área delimitada del POT existe la plataforma Multipozo Calipso, Pozo Carnaval 1, proyecto de exploración de gas de carácter nacional, que cuenta con licencia ambiental expedida por la ANLA, mediante la resolución 0376 del 25 de abril de 2013, modificada por la 1233 de 05 de diciembre de 2013, se permite el uso de extracción proveniente de yacimientos de gas solo para ese pozo. Las demás locaciones aprobadas en la licencia ambiental que se localicen en la jurisdicción del Distrito de Barranquilla deberán ubicarse en el suelo rural del polígono delimitado en la licencia ambiental.

**Parágrafo 4:** De conformidad con el artículo 15 de la Resolución 181495 de 2009, expedida por el Ministerio de Minas y Energía o la norma que modifique o sustituya, no se podrán desarrollar a menos de 100 metros de distancia, instalaciones industriales o usos de vivienda. Así mismo no se podrán instalar a menos de 50 metros líneas de transmisión de eléctrica, oleoductos o gasoductos.

**Artículo 19. PROYECTOS DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS.** En el ámbito del POZ se establece el proyecto de saneamiento de la cuenca occidental conducción de la Laguna Oxidación que apunta a eliminar problemas ambientales existentes,

Este proyecto se desarrollará en dos fases: En la primera se deberá construir un sistema de conducción que elimina los vertimientos sobre los cuerpos de agua cercanos, direccionado hacia el Río Magdalena, aguas debajo de la bocatoma de Puerto Colombia, mediante la construcción de un colector a gravedad desde la EDAR El Pueblo, hasta una nueva estación de bombeo denominada "Estación Arroyo León". En la segunda fase, se deberá construir un sistema de pre – tratamiento y la construcción de un emisario subfluvial que permita mejorar las condiciones de dilución de las aguas en el río Magdalena.

**Artículo 20. LINEAMIENTOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS EN EL POZ.** Para la construcción de servicios públicos se deberán tener en cuenta los siguientes lineamientos:

1. De conformidad con el artículo 228 del POT las redes para el subsistema de energía deben ser subterranizadas, dependiendo el caso, serán directamente enterradas o entubadas en zanja.
2. Se deberán cumplir con las condiciones de paralelismo que se refiere a las proximidades entre redes.
3. Las franjas de retiro obligatorio de las líneas de alta tensión deberán integrarse al suelo de protección del plan.
4. Para la conexión secundaria a las redes primarias de servicios públicos, el urbanizador deberá dar cumplimiento a las condiciones contenidas en los conceptos de las empresas de servicios públicos que hacen parte integrante de los planes parciales adoptados y de los que se expidan para la aprobación de los futuros.
5. Las dimensiones y reglamentación de las servidumbres deberán cumplir la última versión del Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE)- Resolución 90708 del 30 de agosto de 2013 del Ministerio de Minas y Energía o la norma que lo actualice, modifique o derogue.
6. En los planes parciales y proyectos urbanísticos se deberán cumplir con las áreas de retiro obligatorio de las líneas de transmisión de gas o gasoductos y demás condiciones establecidas en la norma técnicas 3728 de 2011 o la norma que modifique o sustituya especialmente con las siguientes:
  - a. El corredor a lo largo del trazado de los gasoductos y en un ancho de seis metros, tres metros a cada lado del eje de las tuberías, deberá mantenerse libre de todo tipo de construcciones, árboles de raíces profundas, actividades con excavaciones manuales o mecánicas y cualquier otra actividad o condición que pueda afectar el recubrimiento protector de la tubería o impedir las labores de mantenimiento preventivo y correctivo.
  - b. Las personas o entidades que ejecuten o tengan programado ejecutar obras que puedan interferir con el corredor de los gasoductos, deberán

coordinar previamente con PROMIGAS S.A. E.S.P. las acciones de revisión y supervisión técnica.

c. Los avisos de señalización del gasoducto se deben respetar y conservar.

### CAPÍTULO III

#### ESTRUCTURA ECONÓMICA Y DE COMPETITIVIDAD

**Artículo 21. COMPONENTES DE LA ESTRUCTURA ECONÓMICA Y DE COMPETITIVIDAD.**

Los elementos que conforman la estructura económica y de competitividad: del POZ Carrera 38 dentro del ámbito del POZ de conformidad con lo establecido en el Artículo 57 del Decreto 0212 de 2014 son:

- **Polígonos Especiales para la Competitividad (PEC)** son aquellos sectores del área objeto del POZ reconocidos por la aglomeración o con vocación para la agrupación de actividades especializadas, donde el predominio de una actividad en diversas escalas consolida o fomenta la competitividad urbana en ciertos campos productivos, haciendo de estas zonas puntos dinámicos para la economía de la ciudad. En el sector se localizan los siguientes polígonos especializados:

**PEC Industrial**

USOS	PEC Industrial			
	L	Z	D	M
<b>USO INSTITUCIONAL</b>				
RECREATIVO		C	C	
SEGURIDAD Y DEFENSA	C	C	C	
<b>USO COMERCIO DE BIENES</b>	<b>L</b>	<b>Z</b>	<b>D</b>	<b>M</b>
PRODUCTOS PARA EL CONSUMO Y MERCANCÍAS		C	C	
COMBUSTIBLES		C	C	
AUTOMOTORES		C	C	
<b>USO COMERCIO DE SERVICIOS</b>	<b>L</b>	<b>Z</b>	<b>D</b>	<b>M</b>
FINANCIEROS Y SEGUROS	C	C	C	
ACTIVIDADES PROFESIONALES Y SIMILARES		C		
INFORMACION Y COMUNICACIONES		C		
SERVICIOS DE APOYO		C	C	
ALQUILER Y ARRENDAMIENTO DE ARTICULOS DIVERSOS		C		
TRANSPORTE		C	C	
ALMACENAMIENTO Y BODEGAJE		C	C	C
MANTENIMIENTO Y REPARACION DE ENSERES	C	C	C	C
MANTENIMIENTO Y REPARACION DE VEHICULOS		C	C	C
COMIDAS, BEBIDAS Y SITIOS DE REUNION	C	C		
SALAS DE BELLEZA Y AFINES	C	C		
JUEGOS DE AZAR, APUESTAS Y SIMILARES		C		



OTRAS ACTIVIDADES			C	
<b>USO INDUSTRIAL</b>	<b>L</b>	<b>Z</b>	<b>D</b>	<b>M</b>
ALIMENTICIAS		P	P	P
ACEITES, DESTILERIAS Y TABACO				P
TEXTILES, CUEROS Y SIMILARES		P	P	P
MADERAS Y MUEBLES			P	P
PAPEL Y CARTON				P
EDICION E IMPRESIÓN		P	P	P
PRODUCTOS COMBUSTIBLES, QUIMICOS, EXPLOSIVOS Y DE ALTA PELIGROSIDAD			P	P
CEMENTERAS, VIDRIOS Y SIMILARES			P	P
METALMECANICA, ARMAS, MAQUINARIA Y EQUIPO			P	P
SERVICIOS PUBLICOS			P	P
MANUFACTURERAS			P	P
PRODUCTOS DE INFORMATICA, ELECTRONICA, OPTICOS Y OTRAS			P	P

Los usos que están prohibidos en todas las escalas no se referencian en esta tabla.

Convenciones:  
**P:** Principal      **C:** Compatible      Prohibido  
**L:**Local **Z:** Zonal **D:**Distrital **M:**Metropolitana/Regional

- **Corredores de Actividad Económica (CAE):** Son sectores asociados a los predios que den frente a los corredores viales que generan una dinámica comercial enfocada principalmente al comercio de bienes y servicios con usos compatibles a éste. En el POZ se localiza el CAE 4 sobre la vía circunvarlar que permite los siguientes:

**CORREDORES DE ACTIVIDAD ECONOMICA (CAE)**

USOS	Corredor de Actividad Económica Tipo 1				Corredor de Actividad Económica Tipo 2				Corredor de Actividad Económica Tipo 3				Corredor de Actividad Económica Tipo 4			
	CAE - 1				CAE - 2				CAE - 3				CAE - 4			
	L	Z	D	M	L	Z	D	M	L	Z	D	M	L	Z	D	M
<b>USO RESIDENCIAL</b>																
UNIFAMILIAR			C				C				C				C	
BIFAMILIAR			C				C				C				C	
TRIFAMILIAR			C				C				C				C	
MULTIFAMILIAR			C				C				C				C	
<b>USO INSTITUCIONAL</b>	L	Z	D	M	L	Z	D	M	L	Z	D	M	L	Z	D	M
ADMINISTRACION		C				C				C	C			C	C	C
EDUCACION	C				C	C										
CULTURAL	C	C			C	C			C	C			C	C	C	
RECREATIVO						C				C	C			C	C	



CULTO	C				C	C				C	C						
SEGURIDAD Y DEFENSA	C	C			C	C				C	C	C					
<b>USO COMERCIO DE BIENES</b>	<b>L</b>	<b>Z</b>	<b>D</b>	<b>M</b>													
PRODUCTOS PARA EL CONSUMO Y MERCANCÍAS	C	C			C	C	C			C	C	C		C	C	C	C
COMBUSTIBLES						C					C	C			C	C	C
AUTOMOTORES						C	C				C	C			C	C	C
<b>USO COMERCIO DE SERVICIOS</b>	<b>L</b>	<b>Z</b>	<b>D</b>	<b>M</b>													
FINANCIEROS Y SEGUROS	P	P			P	P	P			P	P	P		P	P	P	P
ACTIVIDADES PROFESIONALES Y SIMILARES	P	P			P	P	P			P	P	P		P	P	P	P
INFORMACION Y COMUNICACIONES	P	P			P	P	P			P	P	P		P	P	P	P
SERVICIOS DE APOYO	P	P				P	P				P	P			P	P	P
ALQUILER Y ARRENDAMIENTO DE ARTICULOS DIVERSOS		P				P	P				P	P			P	P	P
TRANSPORTE						P					P	P			P	P	P
ALMACENAMIENTO Y BODEGAJE											P	P			P	P	P
MANTENIMIENTO Y REPARACION DE ENSERES	P	P			P	P	P				P	P			P	P	P
MANTENIMIENTO Y REPARACION DE VEHICULOS											P	P	P		P	P	P
COMIDAS, BEBIDAS Y SITIOS DE REUNION	P	P			P	P	P			P	P	P		P	P	P	P
SALAS DE BELLEZA Y AFINES	P	P								P	P	P		P	P	P	P
JUEGOS DE AZAR, APUESTAS Y SIMILARES		P									P	P			P	P	P
ALOJAMIENTO											P	P			P	P	P
OTRAS ACTIVIDADES																	
<b>USO INDUSTRIAL</b>	<b>L</b>	<b>Z</b>	<b>D</b>	<b>M</b>													
ALIMENTICIAS	C				C	C				C	C			C	C		
ACEITES, DESTILERIAS Y TABACO																	
TEXTILES, CUEROS Y SIMILARES	C				C	C				C	C			C	C	C	
MADERAS Y MUEBLES											C				C	C	
PAPEL Y CARTON																	C
EDICION E IMPRESIÓN											C				C	C	



METALMECANICA, ARMAS, MAQUINARIA Y EQUIPO												C	C			
SERVICIOS PUBLICOS													C			
MANUFACTURERAS	C				C	C			C	C						
PRODUCTOS DE INFORMATICA, ELECTRONICA, OPTICOS Y OTRAS													C	C		
USO PORTUARIO	L	Z	D	M	L	Z	D	M	L	Z	D	M	L	Z	D	M
LOGISTICA													C			

Los usos que están prohibidos en todas las escalas, no se referencian en esta tabla.

Convenciones:	P: Uso principal      C: Uso Compatible  Uso prohibido
	L: Local      Z: Zonal      D: Distrital      M: Metropolitana/Regional

Fuente: Anexos Decreto 0212 de 2014 POT

En el mapa F10 "Estructura económica y de competitividad "se identifican los componentes de la estructura económica de competitividad del área objeto del presente POZ Carrera 38.

**Parágrafo:** De conformidad con el parágrafo del artículo 340 del decreto 0212 de 2014, en los planes parciales se podrán asignar CAE, teniendo en cuenta la jerarquía de las vías y las dimensiones establecidas para cada tipo de CAE.

### TÍTULO III

#### NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN ZONAL CARRERA 38

#### CAPÍTULO I

#### TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS DEL PLAN ZONAL CARRERA 38

**Artículo 22. TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS.** De conformidad con el plano N° U-13, Tratamientos Urbanísticos, el Plano U-16, Edificabilidad - Densidades del POT y el Plano U-20 "Tratamientos Urbanísticos Suelos de Expansión Urbana", al área delimitada en suelo de expansión urbana le corresponde el tratamiento de desarrollo, al suelo urbano al POZ Carrera 38 le corresponden los tratamientos urbanísticos de desarrollo, consolidación y mejoramiento integral, de conformidad con lo establecido en el mapa F13 "Tratamientos urbanísticos y Niveles de tratamiento en el sector POZ Carrera 38 – Cordialidad" del presente plan.

**Artículo 23. NORMAS DE EDIFICABILIDAD PARA EL SUELO URBANO.** La edificabilidad por tratamientos urbanísticos asignada para el suelo urbano del ámbito del POZ Carrera 38 es la siguiente:

**Tratamiento de desarrollo en suelo urbano sin plan parcial**

NORMA DE EDIFICABILIDAD - TRATAMIENTO DE DESARROLLO					
EDIFICABILIDAD BASE					
NIVEL DE TRATAMIENTO	RANGO DEL ÁREA DEL PREDIO (M2)	DENSIDAD MÁX. (Viv/M2 Área Predio)	Índice Máximo de Ocupación (I.O.)	Índice Máximo de Construcción (I.C.)	Altura Máxima (Pisos)
Bajo	Todos	0,015	0,60	1,5	5
Medio		0,020			
EDIFICABILIDAD MÁXIMA					
NIVEL DE TRATAMIENTO	RANGO DEL AREA DEL PREDIO (M2)	DENSIDAD MAX. (Viv/M2 Área Predio)	Índice Máximo de Ocupación (I.O.)	Índice Máximo de Construcción (I.C.)	Altura Máxima (Pisos)
Bajo	Todos	0,030	Resultante de la aplicación de aislamientos	5	8
Medio		0,050		7	16

**Tratamiento de Mejoramiento Integral**

NORMA DE EDIFICABILIDAD MEJORAMIENTO INTEGRAL			
EDIFICABILIDAD BASE			
NIVEL DE TRATAMIENTO	RANGO DEL AREA DEL PREDIO (M2)	DENSIDAD MAX. (Viv/ M2 área Predio)	ALTURA MÁXIMA (Pisos)
Nivel 1	Hasta 600 M2	0,010	5
	Mayor a 601 M2	0,012	5
EDIFICABILIDAD MAXIMA			
NIVEL DE TRATAMIENTO	RANGO DEL AREA DEL PREDIO (M2)	DENSIDAD MÁX. (Viv/ M2 área Predio)	ALTURA MÁXIMA (Pisos)
Nivel 1	Hasta 600 M2	0,012	5
	Mayor a 601 M2	0,040	5

**Tratamiento de consolidación**

NORMA DE EDIFICABILIDAD CONSOLIDACIÓN			
EDIFICABILIDAD BASE			
NIVEL DE TRATAMIENTO	RANGO DEL ÁREA DEL PREDIO (M2)	DENSIDAD MÁX. (Viv/ M2 Área Predio)	ALTURA MÁXIMA (Pisos)
Nivel 1B	Hasta 600 M2	0,010	2
	Mayor a 601 M2	0,012	2
Nivel 2	Hasta 600 M2	0,010	2
	Entre 601 M2 y 800 M2	0,012	2
	Entre 801 M2 y 4000 M2	0,020	2
	Mayor a 4001 M2	0,020	2

Especial	Todos	Ver Artículos 350 y 353 del decreto 0212 del 2014	
<b>EDIFICABILIDAD MÁXIMA</b>			
<b>NIVEL DE TRATAMIENTO</b>	<b>RANGO DEL ÁREA DEL PREDIO (M2)</b>	<b>DENSIDAD MÁX. (Viv/ M2 Área Predio)</b>	<b>ALTURA MÁXIMA (Pisos)</b>
Nivel 1B	Hasta 600 M2	0,012	3
	Mayor a 601 M2	0,040	5
Nivel 2	Hasta 600 M2	0,012	3
	Entre 601 M2 y 800 M2	0,040	5
	Entre 801 M2 y 4000 M2	0,050	8
	Mayor a 4001 M2	0,050	11
Especial	Todos	Ver Artículos 350 y 353 del decreto 0212 del 2014	

**Parágrafo 1.** En ningún caso y para el desarrollo de ningún uso en tratamiento de desarrollo el índice de ocupación para el desarrollo de la edificabilidad básica podrá superar el 0,60 y para el desarrollo de la edificabilidad máxima el 0,5.

**Parágrafo 2.** Teniendo en cuenta lo establecido en el estatuto urbano incorporado en el decreto 0212 de 2014, estos índices de construcción y alturas aplican para todos los usos a desarrollar en el ámbito del plan zonal, a excepción de los usos dotacionales o equipamientos que se rigen por las disposiciones especiales establecidas en decreto 0212 de 2014. .

**Parágrafo 3.** Se podrá acceder a la edificabilidad máxima en el tratamiento de desarrollo en suelo urbano, sin plan parcial, con el pago de compensaciones para uso de vivienda correspondiente a un área equivalente a 0,04 M2 de área para espacio público y sistema de malla vial arterial por cada 1 M2 de construcción adicional al básico y de 0,08 M2 de área para espacio público y sistema de malla vial arterial por cada 1 M2 de construcción adicional al básico que se desee acceder, sin sobrepasar la edificabilidad máxima permitida, para usos diferentes a vivienda.

**Parágrafo 4.** De conformidad con el parágrafo 3 del artículo 370 del POT en el tratamiento de desarrollo los usos industriales están exentos del pago de las compensaciones por intercambio de edificabilidad de que trata este artículo.

**Parágrafo 5.** La edificabilidad de los planes parciales en el suelo urbano es la asignada en los decretos que los adoptan de conformidad con el sistema de reparto de cargas y beneficios de cada plan sin que se supere la edificabilidad máxima del tratamiento de desarrollo establecida en el POT.

**Parágrafo 6.** Se podrá acceder a la edificabilidad máxima en los tratamientos de consolidación y mejoramiento de conformidad con lo establecido en el decreto 638 de 2014 modificado por el Decreto Distrital 549 de 2015 o la norma que modifique o sustituya.

**Artículo 24. NORMAS DE EDIFICABILIDAD PARA EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA.** La edificabilidad de los planes parciales en el suelo de expansión urbana es la asignada en los decretos que los adoptan de conformidad con el sistema de reparto de cargas y beneficios de cada plan.

**Artículo 25. LINEAMIENTOS PARA EL ACCESO A LA EDIFICABILIDAD ADICIONAL Y DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS.** El acceso a edificabilidad adicional para los tratamientos de desarrollo en suelo urbano y las condiciones para su implementación, se encuentran reglamentados en el artículo 370 y s.s. del decreto 0212 de 2014 y el Decreto 0549 de 2015. Las condiciones para el acceso a edificabilidad adicional para los tratamientos urbanísticos de consolidación y mejoramiento integral son los establecidos en el decreto 638 de 2014.

**Artículo 26. NORMAS PARA LA SUBDIVISION PREDIAL.** Para la subdivisión predial en el área objeto del plan zonal, se deberán tener en cuenta reglas:

- Se podrán dividir el suelo con diferentes clasificaciones en los términos señalados en el artículo 18 del decreto 0212 de 2014, mediante licencia de subdivisión expedida por una curaduría urbana
- No se podrán hacer subdivisiones en el suelo de expansión urbana, sin que previamente se haya surtido el plan parcial, a excepción de la subdivisión de predios que cumplan con la Unidad Agrícola Familiar, caso en el cual, los usos permitidos serán los establecidos para el suelo rural sin categoría de desarrollo restringido y de las derivadas de obras públicas o cesiones anticipadas para obras públicas.
- No se podrán hacer subdivisiones en tratamiento de desarrollo, sin que se haya surtido el proceso de urbanización.
- En los demás tratamientos urbanísticas las subdivisiones deberán cumplir con lo establecido en el decreto 0212 de 2014 y las normas que reglamenten la materia.

**Artículo 27. NORMAS ARQUITECTÓNICAS Y ESTÁNDARES URBANÍSTICOS.** Los estándares urbanísticos establecidos para el POZ Carrera 38 son los contemplados en el artículo 374 del POT.

En todos los casos, las edificaciones deberán cumplir con los lineamientos señalados en el POT, en especial, las disposiciones del libro IV- Estatuto Urbanístico, sobre manejo de fachadas, aislamientos, paramientos, adosamientos, antejardines, zonas distritales y municipales, entre otros.

## CAPÍTULO II

### ÁREAS DE ACTIVIDAD Y USOS PERMITIDOS DEL PLAN ZONAL CARRERA 38

**Artículo 28. ÁREAS DE ACTIVIDAD.** De conformidad con lo señalado en los planos U-14, Áreas de Actividad, U-15, Polígonos Normativos del POT y U21 – Áreas de actividad en suelo de expansión, las áreas de actividad y polígonos normativos que se asignan para el ámbito del POZ Carrera 38, se encuentran indicadas en el mapa F14 “Áreas de actividad y polígonos normativos”

**Artículo 29. USOS.** Teniendo en cuenta las áreas de actividad y polígonos normativos asignados en el POT y en el mapa F14 “Áreas de actividad y polígonos normativos”, los usos permitidos en el sector son los siguientes:



POLIGONO RESIDENCIALES (PR)																				
USOS	Polígono Residencial Tipo 1				Polígono Residencial Tipo 2				Polígono Residencial Tipo 3				Polígono Residencial Tipo 4				Polígono Residencial Tipo 5			
	PR-1B				PR-2				PR-3				PR-4				PR-5			
USO RESIDENCIAL	L	Z	D	M	L	Z	D	M	L	Z	D	M	L	Z	D	M	L	Z	D	M
UNIFAMILIAR	P				P				P				P				P			
BIFAMILIAR	P				P				P				P				P			
TRIFAMILIAR	P				P				P				P				P			
MULTIFAMILIAR	P				P				P				P				P			
USO INSTITUCIONAL	L	Z	D	M	L	Z	D	M	L	Z	D	M	L	Z	D	M	L	Z	D	M
EDUCACION					C				C				C				C			
BIENESTAR SOCIAL									C								C			
CULTURAL													C							
SEGURIDAD Y DEFENSA					C				C				C				C			
USO COMERCIO DE BIENES	L	Z	D	M	L	Z	D	M	L	Z	D	M	L	Z	D	M	L	Z	D	M
PRODUCTOS PARA EL CONSUMO Y MERCANCIAS					C				C	C			C	C			C	C		
USO COMERCIO DE SERVICIOS	L	Z	D	M	L	Z	D	M	L	Z	D	M	L	Z	D	M	L	Z	D	M
FINANCIEROS Y SEGUROS									C				C	C			C			
ACTIVIDADES PROFESIONALES Y SIMILARES									C	C			C	C			C			
INFORMACION Y COMUNICACIONES									C					C						
SERVICIOS DE APOYO									C				C	C						
COMIDAS, BEBIDAS Y SITIOS DE REUNION									C				C	C			C			
SALAS DE BELLEZA Y AFINES									C				C	C			C			
ALOJAMIENTO														C						
USO INDUSTRIAL	L	Z	D	M	L	Z	D	M	L	Z	D	M	L	Z	D	M	L	Z	D	M
ALIMENTICIAS					C				C								C			
TEXTILES, CUEROS Y SIMILARES					C				C								C			
MADERAS Y MUEBLES																		C		
MANUFACTURERAS																	C			



POLIGONOS INDUSTRIALES (PID)								
USOS	Polígono Industrial Tipo 1				Polígono Industrial Tipo 2			
	PID-1				PID-2			
	L	Z	D	M	L	Z	D	M
<b>USO RESIDENCIAL</b>	L	Z	D	M	L	Z	D	M
UNIFAMILIAR	C							
BIFAMILIAR	C							
TRIFAMILIAR	C							
MULTIFAMILIAR	C							
<b>USO INSTITUCIONAL</b>	L	Z	D	M	L	Z	D	M
CULTURAL		C	C					
RECREATIVO		C	C		C	C		
SEGURIDAD Y DEFENSA	C	C			C			
<b>USO COMERCIO DE BIENES</b>	L	Z	D	M	L	Z	D	M
PRODUCTOS PARA EL CONSUMO Y MERCANCÍAS	C	C	C			C	C	C
COMBUSTIBLES		C	C			C	C	
AUTOMOTORES		C	C			C	C	
ESTABLECIMIENTOS DE ESPARCIMIENTO						C	C	
<b>USO COMERCIO DE SERVICIOS</b>	L	Z	D	M	L	Z	D	M
FINANCIEROS Y SEGUROS	C	C	C		C	C	C	
ACTIVIDADES PROFESIONALES Y SIMILARES		C	C			C	C	
INFORMACION Y COMUNICACIONES		C	C			C	C	
SERVICIOS DE APOYO		C	C			C	C	
ALQUILER Y ARRENDAMIENTO DE ARTICULOS DIVERSOS		C	C					
TRANSPORTE		C	C			C	C	
ALMACENAMIENTO Y BODEGAJE						C	C	
MANTENIMIENTO Y REPARACION DE ENSERES	C	C	C			C	C	
MANTENIMIENTO Y REPARACION DE VEHICULOS						C	C	



COMIDAS, BEBIDAS Y SITIOS DE REUNION		C	C			C	C	
SALAS DE BELLEZA Y AFINES		C	C					
JUEGOS DE AZAR, APUESTAS Y SIMILARES		C	C			C	C	
ALOJAMIENTO		C	C			C	C	
<b>USO INDUSTRIAL</b>	<b>L</b>	<b>Z</b>	<b>D</b>	<b>M</b>	<b>L</b>	<b>Z</b>	<b>D</b>	<b>M</b>
ALIMENTICIAS	P	P			P	P	P	
TEXTILES, CUEROS Y SIMILARES					P	P	P	
MADERAS Y MUEBLES							P	
EDICION E IMPRESIÓN						P	P	
PRODUCTOS COMBUSTIBLES, QUIMICOS, EXPLOSIVOS Y DE ALTA PELIGROSIDAD							P	
METALMECANICA, ARMAS, MAQUINARIA Y EQUIPO							P	
MANUFACTURERAS					P	P	P	
PRODUCTOS DE INFORMATICA, ELECTRONICA, OPTICOS Y OTRAS							P	

Los usos que están prohibidos en todas las escalas no se referencian en esta tabla.

Convenciones:	<b>P:</b>	<b>C:</b>		
	Uso principal	Uso Compatible		Uso prohibido
	<b>L:</b> Local	<b>Z:</b> Zonal	<b>D:</b> Distrital	<b>M:</b> Metropolitana/Regional

**Parágrafo 1.** Para todos los casos, un predio sólo adquirirá el derecho a desarrollar un uso permitido y/o complementario una vez cumplidas todas las obligaciones normativas generales y específicas establecidas en el POT y en el presente plan y previa obtención de la licencia de urbanismo y/o construcción.

**Parágrafo 2:** Los polígonos residenciales se asignarán dentro del plan parcial de conformidad con lo establecido en el Artículo 184 del decreto ley 19 de 2012 y de conformidad con el sistema de reparto de cargas y beneficios que establezca el plan.

**Parágrafo 3:** En los planes parciales se podrá asignar el área de actividad de CAE solamente sobre las vías de mayor jerarquía establecidas en el POT y reglamentadas



en el presente POZ, teniendo en cuenta la jerarquía de las mismas y en las dimensiones establecidas para cada tipo de CAE, y según lo definido en el párrafo del artículo 340 del decreto 0212 de 2014.

**Parágrafo 4.** Los usos que no se encuentren señalados en la anterior tabla no están permitidos en el área del POZ Carrera 38.

**Artículo 30. CONDICIONES DE LOCALIZACIÓN DE LA INDUSTRIA.** De conformidad con lo establecido en el artículo 366 del decreto 0212 de 2014 los desarrollos industriales deberán proveer una franja de asilamiento de mínimo cincuenta (50) metros de ancho, a manera de bosque lineal, de las áreas residenciales. Si se trata de industria, altamente contaminante, es decir, de escala Distrital y/o Metropolitana, deberá contar con mínimo cien (100) metros de ancho cuando se localice entre polígonos industriales y zonas residenciales.

**Parágrafo:** Estas zonas de aislamientos no son cesiones obligatorias, son áreas de propiedad privada no edificables, y por tanto no se contabilizarán en el 25% de cesiones obligatorias en las actuaciones de urbanización.

**Artículo 31. OBLIGATORIEDAD DE ESQUEMA BÁSICO DE IMPLANTACIÓN-EBI.** Se requiere de la aprobación previa de un esquema de implantación en los términos del artículo 140 y s.s. del Decreto 0212 de 2014 y el Decreto Distrital 0327 de 2015 para la construcción de los proyectos que cumplan las siguientes condiciones.

- Usos Residenciales con más de cien (100) unidades de vivienda, en cualquiera de sus tipologías.
- Usos comerciales de bienes y/o servicios con más de 2.500 M2 de área de construcción.
- Proyectos de carácter mixto con más de 5.000 M2 de área de construcción con un uso o mezcla de usos, entre una o más de las siguientes categorías o con otras categorías, que incluyan:
  - Comercio de bienes de escala zonal, distrital y/o metropolitana.
  - Comercio de servicios de escala zonal, distrital y/o metropolitana.

**Parágrafo:** Los EBI deberán ser aprobados por la secretaria de planeación, previo a la solicitud de licencia de construcción o a la solicitud simultánea de licencia de urbanismo y construcción.

### CAPÍTULO III

#### LINEAMIENTOS PARA EL SUELO DE EXPANSIÓN URBANA

**Artículo 32. DESARROLLO DEL SUELO DE EXPANSIÓN.** Para el desarrollo del suelo de expansión urbano será obligatorio la formulación y adopción de un plan parcial.

**Parágrafo:** Los usos permitidos en el suelo de expansión urbana mientras no se adopte el plan parcial, serán los establecidos para el suelo rural no categoría de desarrollo restringido, y están prohibidas las actuaciones de parcelación.

La subdivisión de los predios solo se podrá realizar teniendo en cuenta la unidad agrícola familiar UAF establecida para la ciudad de Barranquilla.

**Artículo 33. ASIGNACIÓN DE EDIFICABILIDAD PARA LOS PLANES PARCIALES.** La edificabilidad de los planes parciales de expansión urbana será la que se derive del reparto de cargas y beneficios, de conformidad con el artículo 184 del decreto ley 19 de 2012 y el artículo 118 del POT y bajo las condiciones establecidas en el POT y en el presente plan.

**Artículo 34. LINEAMIENTOS URBANÍSTICOS PARA LA FORMULACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES.** En la formulación de los planes parciales se deberán tener en cuenta los siguientes lineamientos urbanísticos:

- Cada Plan Parcial debe delimitar en su interior las Unidades de Actuación y/o Unidades de Gestión para su ejecución. Estas unidades deben contar con un área mínima de 1 hectárea.
- El planteamiento urbanístico del plan parcial deberá contemplar la continuidad de la red vial para lograr una adecuada interconexión y movilidad con las zonas vecinas, asegurando la movilidad entre zonas y la coherencia entre perfiles y los usos de las edificaciones sobre las vías.
- El ámbito de planificación de plan parcial debe ser delimitado en alguno de sus costados por lo menos por un elemento del trazado de los sistemas generales o estructurantes de infraestructura vial, de espacio público, por elementos naturales del sistema de áreas protegidas o por otros planes parciales que cuenten con concepto de viabilidad de la oficina de planeación distrital.
- En la delimitación del plan parcial no se deben generar predios o áreas residuales adyacentes a los límites del área de planificación del plan parcial, cuyas dimensiones no permitan asegurar posteriormente el cumplimiento conjunto de las obligaciones de distribución de cargas y beneficios de la totalidad de su superficie.
- El planteamiento urbanístico del plan parcial deberá dar continuidad a los sistemas de soporte de las urbanizaciones existentes cuando sea posible.

**Artículo 35. CONDICIONES PARA LA DELIMITACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES.** La Secretaría Distrital de Planeación deberá delimitar los planes parciales conforme a las directrices establecidas en el artículo 2.2.4.1.4.3 del Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique o sustituya y las condiciones técnicas y jurídicas del predio que permitan su gestión asociada y ejecución.

De conformidad con el artículo 123 del decreto 0212 de 2014, el área mínima para el desarrollo de planes parciales en el suelo de expansión será de tres (3) Hectáreas y área máxima de cien (100) Hectáreas y en suelo urbano con tratamiento de desarrollo, el área mínima para la delimitación de un Plan Parcial será de tres (3) Hectáreas y área máxima será de cincuenta (50) Hectáreas.

**Parágrafo:** En el caso que existan predios residuales de planes parciales ya aprobados por la administración que no puedan ser desarrollados por medio de un plan parcial autónomo, deberán solicitar la modificación del plan parcial contiguo para su debida incorporación. Esta modificación no deberá modificar el régimen

de reparto de cargas y beneficios ni las condiciones urbanísticas establecidas para el área del objeto del plan parcial original, excepto cuando la solicitud provenga del mismo promotor del plan parcial y así lo solicite. La modificación se hará bajo el procedimiento establecido en el decreto 1077 de 2015 y la ley 2079 de 2021.

**Artículo 36. LINEAMIENTOS PARA EL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS DE LOS PLANES PARCIALES OBJETO DEL PLAN ZONAL CARRERA 38.** Con el fin de aportar a la financiación de cargas generales del plan zonal y en cumplimiento de lo establecido en el decreto 1077 de 2015, los aprovechamientos de los planes parciales se podrán asignar teniendo en cuenta lo siguiente:

**Aprovechamiento urbanístico básico.** Es el beneficio urbanístico que indica la superficie máxima construible, según usos para suelo urbano y de expansión, a que tienen derecho los propietarios, en forma proporcional a su participación en las cargas locales.

**Aprovechamiento urbanístico adicional.** Es la superficie máxima construible por encima del aprovechamiento básico, según los usos establecidos, a que tienen derecho los propietarios cuando participen en las cargas generales.

**Parágrafo 1.** Los aprovechamientos urbanísticos básicos deberán definirse de tal forma que con los aprovechamientos adicionales se cubran por lo menos, las cargas generales de suelo y construcción de vías de la malla vial arterial, la cesión de suelo de la estructura ecológica principal y el suelo para el sistema de servicios públicos y transporte.

**Parágrafo 2:** Si se propone otro sistema de reparto de cargas y beneficios del plan parcial que no contemple aprovechamientos básicos y adicionales, se deberá igualmente asumir como mínimo con la asignación de beneficios, las cargas generales de suelo y construcción de la malla vial arterial, la cesión de suelo para la estructura ecológica principal y el suelo para el sistema de servicios públicos y transporte.

**Parágrafo 3:** De conformidad con el artículo 32 de la ley 2079 de 2021 que adiciona un parágrafo al artículo 85 de la ley 388 de 1997, la participación en plusvalía derivada de los planes parciales de expansión urbana se podrá destinar a la ejecución de obras de infraestructura de carga general en el suelo objeto del plan parcial o en el suelo de expansión del ámbito del plan zonal, siempre que así lo decida la administración distrital

**Artículo 37. CARGAS GENERALES DEL PLAN ZONAL QUE PODRÁN SER FINANCIADAS A TRAVÉS DEL SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS.** Las cargas generales podrán ser asumidas por los desarrolladores o promotores de los planes parciales dentro del Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios u otros instrumentos de financiación de cargas generales:

Las cargas generales que se pueden asumir por aprovechamiento urbanísticos adicionales son:

- Cesión de suelo para estructura ecológica principal.
- Cesión de suelo para malla vial arterial.
- Construcción de vías de la malla vial arterial.

- Cesión de suelo para la localización de infraestructura de servicios públicos o de transporte.
- Construcción de equipamientos.
- Cesión de suelo adicional para parques o equipamientos.
- Construcción de infraestructura necesaria de la infraestructura de servicios públicos y de transporte, una vez se hayan asumido las demás cargas generales establecidas en el presente plan.

**Parágrafo 1.** Los suelos que hacen parte de las cargas generales y que corresponden a la estructura ecológica principal y complementaria y el sistema vial antes descritas se identifican en los mapas FU5 "Sistema vial" y FU2 "Estructura Ecológica Principal y complementaria".

**Parágrafo 2.** El suelo y construcción de la malla vial arterial deberán estar siempre financiadas por el promotor en el marco de sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios de acuerdo con las condiciones señaladas por los planes parciales.

**Parágrafo 3.** Las cargas generales de infraestructura de servicios públicos podrán ser financiadas con parte de la plusvalía en los términos establecidos en el estatuto tributario, siempre y cuando la propiedad de la infraestructura sea entregada al Distrito de Barranquilla.

**Parágrafo 4.** Las cargas generales de infraestructura de servicios públicos excepcionalmente podrán ser financiadas por los urbanizadores en las condiciones establecidas en el artículo 36 de la ley 2079 de 2021.

**Artículo 38. CARGAS LOCALES DEL PLAN ZONAL.** De conformidad con el artículo 126 del decreto 0212 de 2014, las cargas locales para ser asumidas por los urbanizadores en el tratamiento de desarrollo en suelo urbano y los planes parciales de expansión urbana son:

1. El sistema vial intermedio y local, sea vehicular o peatonal y los parqueaderos, ciclorrutas, alamedas y vías para el transporte de uso público.
2. Las redes secundarias, locales y domiciliarias de servicios públicos domiciliarios.
3. Las cesiones para la localización de equipamientos de educación, salud, cultura, centros asistenciales, seguridad y demás servicios de interés público y social, en un porcentaje de 5% del Área Neta Urbanizable (ANU) en los términos establecidos en los artículos 356, 357, 358 y 359 del POT.
4. Los controles ambientales de las vías de la malla vial arterial.
5. La cesión del suelo parques y equipamientos, su adecuación y dotación en un porcentaje mínimo de 20% del ANU en los términos establecidos en los artículos 357 y 360 del POT.
6. Destinación de suelo para vip en los términos de los artículos 368 y ss. del POT.

**Parágrafo:** Los planes parciales adicionalmente deberán asumir como carga local los costos asociados a la formulación y gestión del Plan Parcial.

**Artículo 39. REGLAS Y CRITERIOS PARA EL REPARTO DE BENEFICIOS.** Para el reparto el cargas y beneficios de los planes parciales en el ámbito del POZ, se deberán cumplir adicionalmente, las reglas de valoración y criterios de reparto de cargas y beneficios señalados en los artículos 124, 125, 126 y 127 del decreto 0212 de 2014.

**Artículo 40. PARTICIPACION EN PLUSVALÍA.** El presente POZ no genera participación de plusvalía por efecto de cambio de clasificación de suelo o mayor edificabilidad en el suelo de expansión urbana, pues el hecho generador es la expedición del plan parcial.

## TÍTULO IV

### PLANIFICACIÓN, GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN ZONAL CARRERA 38.

**Artículo 41. INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO DEL POZ.** Las áreas dentro del ámbito de aplicación del POZ Carrera 38 que se encuentran en suelos de expansión se deberán desarrollar a través de planes parciales previo al proceso de licenciamiento mediante la aprobación de un Proyecto Urbanístico General (PUG) o una única licencia de urbanismo.

En el suelo urbano con tratamiento de desarrollo se requerirá plan parcial previo al proceso de licenciamiento para el desarrollo de áreas igual o superior a cinco (5) Hectáreas de área neta urbanizable que no cumplan las condiciones establecidas en el artículo 2.2.2.1.4.1.3 del decreto 1077 de 2015 para ser desarrolladas mediante licencias urbanísticas.

En el suelo urbano en el tratamiento de mejoramiento integral o consolidación, se deberán desarrollar mediante la expedición de licencias de construcción o reconocimiento de construcciones según sea el caso.

**Artículo 42. PLANES PARCIALES.** De conformidad con el artículo 19 de la ley 388 de 1997 y el artículo 2.2.2.1.4.1.3 del decreto 1077 de 2015, en el suelo de expansión urbana no se podrán desarrollar actuaciones de urbanización sin que se haya aprobado previamente un plan parcial en los términos establecidos en el presente decreto.

**Parágrafo 1:** De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.2.1.4.1.5 del decreto 1077 de 2015 o la norma que modifique o sustituya, mientras no se adopte el respectivo plan parcial, los predios urbanizables no urbanizados en suelo de expansión urbana no podrán subdividirse por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar y no se podrán aprobar procesos de parcelación. Los usos del suelo mientras no se adopte el plan parcial serán los asignados por el plan de ordenamiento territorial al suelo rural que no es categoría de desarrollo restringido, exceptuando usos industriales no compatibles con la vivienda y cementerios o servicios funerarios que no se podrán desarrollar en el polígono industrial PIND 1.

**Parágrafo 2:** El procedimiento para formular y aprobar los planes parciales son los establecidos en el decreto 1077 de 2015 o la norma que sustituya o modifique, el decreto ley 19 de 2012 y la ley 2079 de 2021.

**Artículo 43. ETAPAS PARA EL DESARROLLO DE LOS PLANES PARCIALES.** El desarrollo de los planes parciales del POZ Carrera 38 se podrán desarrollar por etapas, cuya delimitación y cronograma se deberán definir en el plan parcial y en el proyecto general de urbanismo.

En cualquier caso, en cada una de las etapas que se definan deberá cumplir con las cesiones obligatorias correspondientes de conformidad con el artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y con la ejecución y entrega de las áreas de cesión de cargas generales definidas en la etapa del plan parcial, de manera proporcional a la edificabilidad que se apruebe en la respectiva licencia.

**Artículo 44. EJECUCIÓN DE LOS PLANES PARCIALES.** Los planes parciales se ejecutarán mediante Unidades de actuación urbanísticas o unidades de gestión en los términos del decreto 1077 de 2015 y el decreto distrital 0212 de 2014.

**Artículo 45. VIGENCIA DE PLANES PARCIALES Y PERDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE PLANES PARCIALES VIGENTES.** De conformidad con el parágrafo del artículo 121 del decreto 0212 de 2014, cada Plan Parcial deberá definir su vigencia, de acuerdo con el programa y cronograma de ejecución del mismo. Los planes parciales que no la establezcan, perderán su fuerza ejecutoria pasados cinco (5) años desde su publicación. Los planes parciales expedidos que no fijaron plazo de vigencia y ejecución se expedirán a más tardar en un (1) año, una modificación sustentada en programa y cronograma de ejecución que la señale, de no realizarse se entiende que perdieron fuerza ejecutoria en el plazo de cinco (5) años desde su publicación.

**Artículo 46. OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR.** Son obligaciones del urbanizador, o del titular de la licencia de urbanización respectiva, entre otras, las siguientes:

1. Diseñar, construir y dotar las zonas de cesión para espacio público, producto del proceso de urbanización de acuerdo con las normas establecidas en el POT.
2. Diseñar, construir y dotar los espacios privados afectos al uso público, producto del proceso de urbanización.
3. Efectuar las cesiones obligatorias para espacio público de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, el POT, el presente decreto y las demás normas sobre la materia.
4. 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.
5. Diseñar y ejecutar las obras, aplicando las disposiciones de la normativa vigente sobre la accesibilidad para discapacitados y soluciones de evacuación en caso de emergencia.
6. Ceder el suelo y construir las vías de la malla vial intermedia y local de uso público, incluidos sus andenes, cumpliendo con las especificaciones técnicas que señale la entidad competente sobre el tema.
7. Ceder el suelo 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.

8. Mantener en la obra la licencia y planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
9. Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen.
10. En el trámite de licencia de construcción, deberá presentar Estudio de Tránsito o Estudio de Demanda y Atención de usuarios para aprobación de la Secretaría Distrital de Transito y Seguridad Vial, si el proyecto urbanístico aprobado cumple con las condiciones previstas en el Decreto Distrital 711 de 2016 o la norma que lo modifique, complementa o sustituya.
11. Las demás establecidas en la normatividad aplicable.

**Parágrafo.** Estas obligaciones se entienden incluidas en la correspondiente licencia de urbanización, aun cuando no queden estipuladas expresamente en las mismas.

**Artículo 47. CONDICIONES DE GESTIÓN PARA EL PLAN ZONAL CARRERA 38.** En cumplimiento al principio de distribución equitativa de cargas y beneficios en el ordenamiento territorial, los proyectos que se desarrollen en el ámbito del POZ Carrera 38 deberán cumplir con los porcentajes de cargas generales que sean definidos en su área de intervención, las cargas locales mínimas producto de su propio aprovechamiento y, en especial, la generación del suelo para cesiones de espacio público e infraestructura vial adicionales a las mínimas, como contraprestación a los aprovechamientos urbanísticos adicionales asignados.

**Artículo 48. LEGALIZACIONES URBANÍSTICAS EN EL AREA OBJETO DEL PLAN ZONAL.** Los asentamientos precarios que se encuentran en el ámbito del plan zonal, tales como: Pinar del Río, Comando y la extensión del barrio la Pradera, deberán surtir un estudio específico para evaluar la procedencia de adelantar un proceso de legalización urbanística, en el marco de los artículos 2.2.6.5.1.1. y s.s. del decreto 1077 de 2015 y las leyes 2044 de 2020 y 2079 de 2021.

## TÍTULO IV

### INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN Y PROGRAMAS Y PROYECTOS DEL POZ

**Artículo 49. INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN PARA EL PLAN ZONAL CARRERA 38.** Para la financiación del POZ se utilizarán principalmente los siguientes instrumentos de financiación.

1. Reparto de cargas y beneficios de los planes Parciales.
2. Acceso a la edificabilidad adicional.
3. Participación en Plusvalía.
4. Recepción de transferencia de cesiones obligatorias de proyectos por fuera del ámbito del plan zonal.

5. Presupuesto del Distrito.
6. Contribución a la valorización.
7. Créditos y cofinanciación.

**COSTOS DE CARGAS GENERALES DEL PLAN ZONAL.** El valor aproximado de las cargas generales en movilidad, transporte, servicios y espacio públicos del Plan Zonal Carrera 38 - Cordialidad, alcanzan aproximadamente \$560.756.684.625 y se desagregan así:

COSTOS CONSTRUCCION DE CICLORRUTAS				8.680.688.468
Nombre	M2	Vr/m2	Subtotal	
Sobre la vía ARI 1	10.645	231.677	2.466.280.526	
Sobre la vía ARI 2	5.693	231.677	1.318.899.327	
	11.529	231.677	2.671.099.807	
	5.945	231.677	1.377.292.450	
Sobre la vía Desviación 2 ARI 2	3.656	231.677	847.116.358	

COSTOS CONSTRUCCION VIAS				104.627.754.453
Nombre	M2	Vr/m2	Subtotal	
Desviación Ari	39.556	374.831	14.826.813.380	
Prolongación cra.8 Juan Mina	20.334	374.831	7.621.882.208	
Proyección calle Pinar del Rio	25.401	374.831	9.520.896.086	
ARI 1 Tramo Av. Cordialidad -Limite sur Macroproyecto	30.322	315.559	9.568.235.822	
ARI1 Tramo Limite Macro-Carrera 38	26.018	315.559	8.210.320.402	
ARI1 Tramo Cra 38-Limite POZ	43.432	315.559	13.705.434.774	
ARI 2	48.256	315.559	15.227.693.976	
Desviación 2 ARI 2	18.301	315.559	5.774.961.282	
Proyección Cra 9G	24.252	296.501	7.190.645.086	
Proyección Cra 42A	29.757	296.501	8.822.840.747	
Prolongación cra.8 Juan Mina	17.586	236.436	4.158.030.690	

COSTOS AMPLIACIÓN VÍA				7.558.468.123
Nombre	M2	Vr/m2	Subtotal	
Calle Pinar del Rio	20.165	374.831	7.558.468.123	

COSTOS AMPLIACIÓN VÍAS INCLUYE CICLORRUTA				368.457.726.605
Nombre	M2	Vr/m2	Subtotal	
Avenida Cordialidad	232.457	457.478	106.343.801.618	
Carrera 38	572.955	457.478	262.113.924.987	

COSTOS PARQUES ARROYO LEÓN				71.432.046.976
Nombre	M2	Vr/m2	Subtotal	
Parque Metropolitano ecológico arroyo León	118.800	511.264	60.738.132.312	
Parque Juan Mina	24.950	428.617	10.693.914.664	

  

<b>VALOR TOTAL OBRAS POR PLAN ZONAL</b>	<b>\$560.756.684.625</b>
---	--------------------------

## TÍTULO VII

### DISPOSICIONES FINALES

**Artículo 50. RÉGIMEN DE TRANSICIÓN.** Las normas consignadas en el presente Plan se aplicarán teniendo en cuenta las disposiciones contenidas en este artículo:

#### 1. Planes Parciales:

- a. De conformidad con lo establecido en los artículos 27 y 29 de la ley 2079 de 2021 o la norma que lo modifique o sustituye, los planes parciales que cuenten con resolución de viabilidad antes de la entrada en vigencia del presente decreto deberán decidirse conforme a las normas vigentes en el momento de su expedición, salvo que el interesado solicite de manera expresa que le sea resuelta su solicitud con base en las normas establecidas en el presente Plan y los instrumentos que lo desarrollen. Los planes parciales que no cuenten con esta resolución deberán adecuarse a las normas del presente plan.
- b. Los planes parciales adoptados con norma anterior que se encuentren en ejecución deberán regirse por las normas de su expedición, así como sus modificaciones de conformidad con el Decreto Nacional 019 de 2012, decreto 1077 de 2015 y el artículo 29 de la ley 2079 de 2021 o las normas que lo modifiquen o sustituyan.

**2. Licencias urbanísticas:** Las licencias urbanísticas radicadas en legal y debida forma deberán decidirse conforme a las normas vigentes en el momento en que fueron radicados de conformidad con el decreto 1077 de 2015, o la norma que lo modifique o sustituya.

**3. Trámites de Legalización:** Las solicitudes de legalización urbanística serán tramitadas y resueltas con fundamento en las normas vigentes al momento de su radicación, salvo que la entidad pública correspondiente o el interesado manifieste, de manera expresa y por escrito, que su solicitud sea resuelta con base en las normas establecidas en el presente Plan y los instrumentos que lo desarrollen y complementen, y siempre y cuando no se generen incongruencias con los sistemas generales o se afecten la estructura ecológica principal, caso en el cual deberán acogerse a la normatividad establecida en el plan en esos dos aspectos.



---

**Artículo 51. VIGENCIAS Y DEROGATORIA.** El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación en la Gaceta Distrital de la Alcaldía de Barranquilla.

Dado en el D.E.I.P. de Barranquilla, a los 19 días del mes de octubre de 2021.

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

**JAIME ALBERTO PUMAREJO HEINS**

Alcalde Distrital de Barranquilla





ALCALDÍA DE  
**BARRANQUILLA**

---

*Soy* **BARRANQUILLA**