



DECRETO 0212 DEL 2015

**“Por medio del cual se Adopta el Plan Parcial El Volador” ubicado sobre el costado occidental de la avenida circunvalar en suelo de expansión urbana”**

**LA ALCALDESA DEL DISTRITO ESPECIAL INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA, en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas en la Ley 388 de 1997, artículo 16 del Decreto Nacional 2181 de 2006, subrogado por el artículo 4 del Decreto Nacional 4300 de 2007 y modificado por el artículo 8 del Decreto Nacional 1478 de 2013, Ley 1151 de 2007 artículo 80, Ley 1523 de 2012, ley 1537 de 2012, Decreto Ley 019 de 2012, El Decreto Distrital 0154 de 2000 y el Acuerdo Distrital 003 de 2007 y**

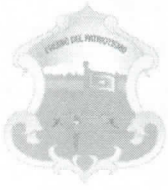
**CONSIDERANDO**

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”*.

Que el artículo 19 de la Ley 388 de 1.997, define los planes parciales como 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, Macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales.

Que, el artículo 32 de la Ley 388 de 1997, definió el Suelo de Expansión, así: *“constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del plan de ordenamiento, según lo determinen los Programas de Ejecución. La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social. Dentro de la categoría de suelo de expansión podrán incluirse áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas”*

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*



DECRETO **0212** DEL 2015

**“Por medio del cual se Adopta el Plan Parcial El Volador” ubicado sobre el costado occidental de la avenida circunvalar en suelo de expansión urbana”**

*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”.*

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.”

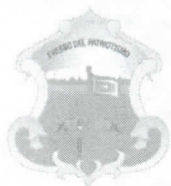
Que el Decreto Nacional 2181 de 2006, modificado por los Decretos Nacionales 4300 de 2007 y 1478 de 2013, reglamento parcialmente las disposiciones relativas a Planes Parciales contenidas en la Ley 388 de 1997, determinando los procedimientos que se deben observar en la formulación, aprobación y adopción de los planes parciales.

Que el artículo 184 del Decreto Nacional 019 de 2012 dispone que los planes parciales asignaran los usos y tratamientos del suelo dentro de su área de planificación, de conformidad con la clasificación general de usos y tratamientos previstos en el Acuerdo que adoptó el plan de ordenamiento territorial. En todo caso, el trámite de aprobación y adopción de los planes parciales deberá sujetarse al procedimiento previsto en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997. En ningún caso, requerirán adelantar ninguna aprobación adicional ante el concejo u otra instancia o autoridad de planeación municipal o distrital.

Que en el párrafo 1° del artículo 3° de la Ley 1523 de 2012, establece: “la gestión del riesgo se constituye en una política de desarrollo indispensable para asegurar la sostenibilidad, la seguridad territorial, los derechos e intereses colectivos, mejorar la calidad de vida de las poblaciones las comunidades en riesgo y, por lo tanto, esta intrínsecamente asociado con la planificación del desarrollo seguro, con la gestión ambiental territorial sostenible, en todos los niveles de gobierno y la efectiva participación de la población”.

Que el párrafo del artículo 38 de la Ley 1523 de 2012, establece: “Todas las entidades públicas y privadas que financien estudios para la formulación y elaboración de planes, programas y proyectos de desarrollo regional y urbano, incluirán en los contratos respectivos la obligación de incorporar el componente de reducción del riesgo y deberá consultar los lineamientos del Plan aprobado de Gestión del Riesgo del Municipio o el Departamento en el cual se va ejecutar la inversión.

Que mediante Decreto Distrital No. 0154 de 2000, el Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, dando cumplimiento con lo establecido por la Ley 388 de



DECRETO **0212** DEL 2015

**“Por medio del cual se Adopta el Plan Parcial El Volador” ubicado sobre el costado occidental de la avenida circunvalar en suelo de expansión urbana”**

1997, aprobó y adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial para el Distrito de Barranquilla, instrumento normativo que fue modificado excepcionalmente mediante Acuerdo 003 de 2007, actos en los cuales se establece la obligatoriedad de formular planes parciales, cuando se trate de proyectos a realizarse en los suelo de expansión urbana.

Que el 28 de febrero de 2014 se expidió el Decreto Distrital 212 “*Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla 2012 – 2032*”, el cual determinó en el artículo 122, que en todas las áreas clasificadas como suelo de expansión urbana se deberán formular planes parciales.

Que el artículo 696 del Decreto 212 de 2014 estable el Régimen de Transición para los Planes Parciales cuya formulación se hubiera realizado en legal y debida forma antes de la entrada en vigencia del Decreto 212, estableciendo que estos trámites deberán decidirse de conformidad con las normas vigentes en el momento de su radicación.

**“Artículo 696. RÉGIMEN DE TRANSICIÓN.** *Las normas consignadas en el presente Plan se aplicarán teniendo en cuenta las disposiciones contenidas en este artículo:*

**1. Planes Parciales:**

(...)

- *Los planes parciales que fueron formulados en legal y debida forma antes de la entrada en vigencia del presente decreto deberán decidirse conforme a las normas vigentes en el momento de su radicación, 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 (...).*

Que en virtud del Régimen de transición establecido en el Decreto 212 de 2014, se encuentra que las normas aplicables al trámite del Plan Parcial de Desarrollo El Volador son los Decretos Distritales 0154 de 2000 y el Acuerdo 003 de 2007, como quiera que estas eran las normas vigentes al momento de la radicación de la formulación de este Plan.

Que mediante acto administrativo se determinan las condiciones para definir la localización y las características del espacio público que contiene el Plan Parcial, respetando el área de las zonas públicas existentes y proponiendo un desarrollo acorde con la normatividad aplicable en la materia.

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



DECRETO 0212 DEL 2015

**“Por medio del cual se Adopta el Plan Parcial El Volador” ubicado sobre el costado occidental de la avenida circunvalar en suelo de expansión urbana”**

Bajo el radicado N° 72207 de fecha Mayo 17 de 2012 las sociedades URBANIZADORA VILLA SANTOS LTDA., CEMENTOS ARGOS S.A y la FUNDACION PARA EL BENEFICIO SOCIAL DE LOS EMPLEADOS DE CEMENTOS CARIBE S.A. a través de apoderado presentaron solicitud de determinantes para la formulación del Plan Parcial “EL VOLADOR” sobre terrenos ubicados en suelo de expansión urbana, identificados con los Folios de Matrícula Inmobiliaria Nos. 040-418289, 040-418290, 040-62814, 040-341709 y 040-355398 de propiedad de los representados.

Mediante oficio O.D.T. 2098 de fecha 01 de Junio de 2012 suscrito por el Dr Johan Quintero Posada en calidad de Jefe de la Oficina de Desarrollo territorial requiere se alleguen documentos para la solicitud de determinantes al plan parcial el volador.

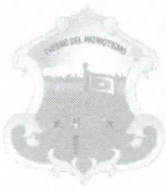
Bajo el radicado N° 99181 de fecha 18 de Julio de 2012 el apoderado de los promotores dan respuesta al requerimiento contenido en el oficio O.D.T. 2098 y aportan los documentos pertinentes.

Mediante Resolución No. 076 de fecha 06 de Diciembre de 2012, la Secretaría de Planeación Distrital, expidió las determinantes a tener en cuenta para la **FORMULACION DEL PLAN PARCIAL EL VOLADOR**, estableciendo las normas aplicables, la delimitación del área sujeta a Plan Parcial, entre otros, todo conforme lo dispuesto en el marco legal vigente.

Como parte del proceso de adopción se tuvieron en cuenta las siguientes determinantes, las cuales fueron precisadas como resultado de los estudios técnicos obligatorios presentados para la formulación:

Por una parte, la identificación de la denominada Zona de Rehabilitación Productiva (ZRHP): Estas áreas con potencial para la producción y que actualmente se encuentren deterioradas o inhabilitadas. Se prevén actividades de manejo encaminadas a la adecuación y optimización de los suelos y los recursos naturales presentes, tendientes al mejoramiento de las condiciones productivas y la calidad de vida en el marco del desarrollo sostenible. Los usos de esta categoría estarán en concordancia con la categoría de producción y son compatibles con la expansión urbana.

Que de conformidad con el planeamiento urbanístico presentado para el desarrollo del Plan Parcial El Volador es compatible con la zonificación asignada. En el Plano No. 05 que contiene los Usos del suelo, esta área se encuentra referenciada con la convención “Manzanas de Alta Densidad MR 1 a la MR 20”, las cuales corresponden a desarrollos de vivienda en alta densidad.



DECRETO 0212 DEL 1 2015

**“Por medio del cual se Adopta el Plan Parcial El Volador” ubicado sobre el costado occidental de la avenida circunvalar en suelo de expansión urbana”**

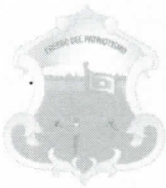
Por otra parte, la identificación de la Zona de uso múltiple Restringido (ZUMR), son áreas con algún grado de sensibilidad, vulnerabilidad o fragilidad ambiental que deberán garantizar la permanencia de sus valores naturales a través de prácticas o actividades de bajo impacto y un manejo ambiental riguroso. Las actividades productivas de algún impacto deben adelantarse con niveles de calidad acordes con la fragilidad establecida. La vivienda y la infraestructura recreativa y turística deben desarrollarse mediante proyectos de baja densidad y en plena armonía con el entorno natural. En el Plano No. 05 que contiene los usos del suelo en esta área se encuentra referenciada con la convención “M\_RBAJA1, M\_RBAJA2”, M\_RBAJA3 y M\_RBAJA4 las cuales corresponden a desarrollos de vivienda en baja densidad.

Adicionalmente se tuvo en cuenta como determinante del Plan Parcial para su formulación el Relleno Sanitario El Henequén, el cual se encuentra en el área de influencia del Plan Parcial El Volador aproximadamente a 880 mts y en la actualidad se encuentra en etapa de post-clausura, toda vez que la operación se detuvo desde el 31 de Marzo del año 2009, en virtud que la ciudad abrió un nuevo sitio de disposición de basuras en el sector de “Los Pocitos” en el Municipio de Tubará.

De conformidad con el Estudio Técnico de soporte realizado por la firma Renaturar S.A.S., respecto de la distancia de seguridad existente entre este elemento sanitario en etapa de pos-clausura y el área del plan parcial se señaló que: La presencia de un relleno clausurado no implica una distancia de seguridad que pueda basarse en alguna norma o en la evaluación de riesgos o impactos. El relleno de El Henequén cuenta con una Planta de Tratamiento de Lixiviados, con reactores cubiertos. Este tipo de instalaciones sí están contempladas en la norma RAS, que en el artículo 174 establece 500 m como mínimo de radio de exclusión del uso residencial para lagunas facultativas y reactores cubiertos. La distancia entre la PTL (planta de tratamiento de lixiviados) y el área del Plan Parcial El Volador es de más de 800 mts, con lo cual se cumple y supera lo exigido en la norma.

Se verificó como elemento determinante en la formulación y adopción del plan parcial, la Franja de líneas de Transmisión Eléctrica de 220 Kilovoltios, que de acuerdo con el Parágrafo quinto del artículo 328 del Plan de Ordenamiento Territorial aplicable al Plan Parcial El Volador, es de 32 mts de ancho y solo es requerida para instalar las líneas de trasmisión eléctrica y para permitir su mantenimiento y además deberá cumplir con las normas aplicables.

Que con fecha 8 de Febrero de 2013 bajo el número 17494 se radicó ante la Secretaría de Planeación Distrital, escrito que remite documento técnico de soporte, planos de diagnóstico, planos de formulación y las disponibilidades de servicios públicos.



DECRETO 0212 DEL 2015

**“Por medio del cual se Adopta el Plan Parcial El Volador” ubicado sobre el costado occidental de la avenida circunvalar en suelo de expansión urbana”**

Que las empresas de servicios públicos se pronunciaron sobre la viabilidad de la prestación de servicios públicos en el área de influencia del plan parcial, según consta en los documentos de soporte emitidos por cada una de ellas.

Que una vez revisados por parte de la Secretaria de Planeación los documentos presentados para la formulación del Plan parcial El Volador, con fecha 28 de Octubre de 2013 se emite el informe técnico suscrito por el Arq. Diógenes Jiménez Macías y Aprobado por la Dra. Diana Ma. Mantilla en calidad de Jefe de la Oficina de Desarrollo territorial el cual se lee: *“En cumplimiento de los requisitos técnicos exigidos y luego de analizadas y señalada las observaciones y conceptos pertinentes a cada caso en particular, los promotores del proyecto deberán complementar la información solicitada y presentar en debida forma todos los documentos y la cartografía en los términos establecidos en el artículo 7 del Decreto Nacional 2181 de 2006”*.

**Aprobación del estudio de tráfico:** Mediante Resolución No. 030 de Noviembre 29 de 2013, suscrita por la Dra. Ángela Herrera Torres en calidad de jefe de la Oficina Técnica de la Secretaría Distrital de Movilidad se Resuelve aprobar el estudio de tráfico del proyecto denominado Plan Parcial El Volador.

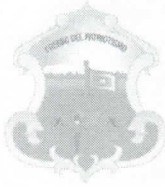
Con Fecha 20 de Enero de 2014 bajo el radicado N° 6292, se presenta escrito por parte de la firma Amarilo el concepto técnico sobre la evaluación del riesgo del proyecto Plan Parcial El Volador.

Mediante oficio O.D.T. 1046 de fecha 20 de Febrero de 2014 suscrito por la Dra. Diana Ma. Mantilla en calidad de Jefe de la Oficina de Desarrollo territorial remite observaciones, recomendaciones y conclusiones al plan parcial el volador presentadas por el Ing. Jorge Valverde sobre la evaluación del riesgo.

**Fase de Información pública, citación a propietarios, vecinos y terceros indeterminados:** De conformidad con el artículo 8 del Decreto 2181 de 2006 se surtió la fase de información pública a los propietarios y vecinos del área objeto del plan parcial.

- a. La Oficina de Desarrollo Territorial de la Secretaría de Planeación, emitió los oficios ODT 1682 al 1703 de fecha 31 de Marzo de 2014, con destino a los colindantes del área de influencia del plan parcial, los cuales fueron debidamente notificados, donde comunico la propuesta del proyecto de plan parcial el volador, con el fin de que se hicieran parte del trámite y de considerarlo procedente manifestaran sus recomendaciones y observaciones sobre el proyecto.

Las citaciones se remitieron como se señala a continuación:



**DECRETO 0212 DEL 2015**

**“Por medio del cual se Adopta el Plan Parcial El Volador” ubicado sobre el costado occidental de la avenida circunvalar en suelo de expansión urbana”**

Autonorte Limitada.	Kr 53 # 70-51	3562910
Ofipartes	Kr 50 # 54 -29	3687657
Inversiones Ochoa Betancourt	Kr 55# 82- 194	3240121
Danilo Ortiz San Juan	calle 56 n° 35-23	3702688
Villas del Campo S.A.	kr 55 # 80 -203	
Inversiones Acosta Oquendo	CI 76 49b 20 Of 201b	5320619
Inversiones Acosta Oquendo	Kr 57 74 157 AP 3 C	
Inversiones Tívoli Limitada	VI 40 67 B 63	
Edgard Luque Alvernia	carrera 38 n° 84-11	3480042
Edgard Luque Alvernia	carrera 57 n° 94-174 apto 1102	3576703
Elisa Abuchaibe Abuchaibe	carrera 59B n° 78-94	3441003
Jaime Lutzgarter Steckerl	Carrera 51 N° 80-105 apto 10	
Jaime Lutzgarter Steckerl	Carrera 53 n° 72-132 Local 2	3606004
Bapacol S.A.S.	CA 54 59 -51	
Bapacol S.A.S.	CA 54 59 - 87	
Char Abdala y Cía S. en C.	CR 54 No 59 - 87	3443833
Transelca S.A. E.S.P.	CR 55 72 109 P 10	3717200
Gregorio García Pereira	calle 99 n° 9 O-99	3599392
Gregorio García Pereira	Carrera 42 G n° 84-66	3783468

- b. Publicación. Consistió en invitar a propietarios, residentes, vecinos y colindantes del plan parcial a acudir directamente a la Secretaría Distrital de Planeación para conocer el proyecto y efectuar las observaciones del caso; la convocatoria se realizó el 10 de abril de 2014 en el periódico EL TIEMPO, publicación en la cual se indicó: “La Oficina Desarrollo Territorial de la Secretaría de Planeación. **HACE SABER QUE:** La sociedad URBANIZADORA VILLA SANTOS LTDA. y la FUNDACION PARA EL BENEFICIO DE LOS EMPLEADOS DE CEMENTOS CARIBE S.A., presentaron el proyecto **Plan Parcial “El Volador”** el cual se desarrollará en los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 040-62814, 040-341709, 040-355398, 040-418289 y 040-418290 cuyos linderos son: NORTE con los predios identificados con las siguientes referencias catastrales: 08001000200000439, 08001000200000318, 08001000200000320, 08001000200000322, 8001000200000324, 08001000200000325, 08001000200000046, 8001000200000200, 8001000200000244, 08001000200000243. SUR: 08001000200000329, 08001000200000330, 08001000200000327. OESTE: 08001000200000044, 08001000200000035 y al ESTE con la vía circunvalar. En consecuencia, dando cumplimiento a lo señalado en el artículo 8 del Decreto 2181 de 2006, se **INFORMA** a Miguel García Pérez, Manlio Mancini Alzamora, Gregorio García Pereira, Elisa Abuchaibe Abuchaibe, Inversiones Acosta Oquendo, Jaime Lustgarten Sterckerl, demás titulares de derechos reales, vecinos colindantes y terceros indeterminados interesados que colinden con los predios en mención, que actualmente esta dependencia adelanta el trámite de adopción del mencionado Plan Parcial, proyecto que se encuentra a su disposición en la Oficina de Desarrollo Territorial ubicada en la calle 34 N° 43 – 31



DECRETO **0212** DEL 2015

**“Por medio del cual se Adopta el Plan Parcial El Volador” ubicado sobre el costado occidental de la avenida circunvalar en suelo de expansión urbana”**

*piso 2 de la Alcaldía Distrital, para que en el evento de considerarlo procedente presenten las observaciones ante esta misma dependencia, las cuales serán absueltas en el concepto de viabilidad del plan parcial”.*

1. Una vez cumplida la etapa informativa a propietarios, residentes, vecinos y colindantes del plan parcial, el día jueves 10 de abril de 2014, el sr Filiberto Mancini – en representación de la sociedad Inversiones Tivoli Ltda., estuvo en las Oficina de Desarrollo Territorial conociendo el proyecto, observó los planos y demás documentos que hacen parte del mismo.

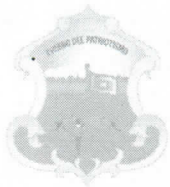
Igualmente, el Sr. Tomas Acosta Oquendo - Representante Legal de la sociedad Inversiones Acosta Oquendo & Cia. S. en C., mediante radicado 48976 de 2014, efectuó solicitud de copias del proyecto de plan parcial, a la cual se respondió informándole el precio de las mismas y como efectuar el trámite.

En el mes de Mayo de 2014 mediante radicados 54082 y 66261 las sociedades Inversiones Ochoa Betancourt S.A. y Transelca, respectivamente, solicitan información sobre el proyecto del Plan Parcial El Volador, a través de oficios O.D.T. 3156 y 4483 de julio de 2014, se informa el valor de las copias solicitadas y como efectuar el pago de las mismas.

El Sr. Javier Cuello Lacouture – Gerente de Hyundai mediante radicado 70930 de junio 11 de 2014, solicita información relacionada con el Plan Parcial El Volador, en oficio O.D.T. 4829 de julio 11 de 2014 se les responde indicándole el valor de las copias por cancelar y el trámite que debe realizar para obtener las mismas.

2. Con fechas 22 y 24 de Abril de 2014 el promotor radicó concepto técnico de evaluación del riesgo del proyecto de Plan Parcial El Volador, de igual forma presentó con este radicado documento firmado por Rodrigo Cuentas - Representante Legal para Asuntos Judiciales y trámites ante Autoridades Públicas de SITUM S.A.S. en el cual indica:
  - a. Que la sociedad Urbanizadora Villa Santos Ltda. luego URVISA S.A.S. actualmente se denomina SITUM S.A.S.
  - b. Que SITUM S.A.S. como propietaria de los predios identificados con las matriculas 040-62814, 040-355398 y 040-341709 por compra efectuada a la sociedad Cementos del Caribe S.A., englobó los mismos, mediante escritura 1990 de Octubre 23 de 2013 de la Notaría Primera del circulo de Barranquilla dando como resultado la matrícula 040-506330.
  - c. Aporta documento por medio del cual ratifica las actuaciones adelantadas dentro del trámite de adopción del Plan Parcial El Volador por: Ángela





DECRETO **0212** DEL 2015

**“Por medio del cual se Adopta el Plan Parcial El Volador” ubicado sobre el costado occidental de la avenida circunvalar en suelo de expansión urbana”**

María Caicedo Rozo y Aura Hurtado Escobar.

Que la Secretaría de Planeación mediante oficio SP 0308 de fecha 12 de Mayo de 2014 se pronunció emitiendo concepto de viabilidad del Plan Parcial el Volador, previa revisión de la propuesta de formulación y del estudio de riesgo.

Que el día 7 de Noviembre de 2014 se efectuó la concertación ambiental del Plan Parcial El Volador y se suscribe el acta por los intervinientes Alberto Escolar Vega - en calidad de Director de la Corporación Autónoma Regional del Atlántico (CRA) y Miguel Vergara Cabello en calidad de Secretario de Planeación Distrital de Barranquilla, quedando en el artículo segundo plasmadas las siguientes obligaciones a los promotores: “(...)

- *Se deberán priorizar las etapas y las actividades en la fase de construcción*
- *Se deberá tener en cuenta lo establecido en el numeral 8.1 “USOS DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA O UNIDAD DE GESTION” para las etapas 3 y 7, en las cuales sólo se podrá desarrollar la densidad de 10 viviendas por hectáreas para el área residencial e infraestructura exclusivamente institucional para el área institucional.*
- *Para la solución hidráulica de Arroyo León se deberá implementar la SEGUNDA ALTERNATIVA descrita en el numeral 9 “AMENAZAS Y RIESGOS” (a. hacia aguas arriba al menos 500m de manera que al mitigar el riesgo de inundación por efecto del desbordamiento del Arroyo León no se generen condiciones de inundación o encharcamiento para el predio vecino.*
- *Las soluciones hidráulicas de las hoyas (1, 2,3 y 4) deberán ser realizadas según debe ser realizada de manera integral, evitándose de esta manera que se transfieran condiciones de inundación o encharcamiento a las zonas aledañas al área del Plan Parcial.*
- *A pesar de no existir riesgo de remoción en masa en el área del plan parcial, se deberán implementar todas ya cada una de las recomendaciones establecidas en el estudio de remoción en masa, el cual hace parte integral del presente concepto técnico, según lo enunciado en el numeral 9 “AMENAZAS Y RIESGOS” (b. REMOCION EN MASA de este concepto técnico.*
- *Las factibilidades de servicios públicos domiciliarios deben ser actualizadas para solicitud de la licencia de urbanismo.*
- *Con respecto a la situación de ubicación del área del plan parcial en cercanía del antiguo relleno sanitario El Henequen esta corporación tiene en cuenta los resultados que arrojó el estudio realizado por SGS COLOMBIA S.A. (...)”*

Que mediante radicado 5639 de fecha Enero 19 de 2015 el Dr. Juan Manuel González aporta los siguientes documentos:

- *Comunicación firmada por Camilo Abello Vives suplente del presidente de GRUPO ARGOS S.A., en el cual informa que dicha sociedad adquirió por permuta celebrada con la FUNDACIÓN BENEFICIO el predio identificado con la matrícula 040-418290, el cual fue dividido, resultando de esa*



DECRETO 0212 DEL 2015

**“Por medio del cual se Adopta el Plan Parcial El Volador” ubicado sobre el costado occidental de la avenida circunvalar en suelo de expansión urbana”**

fragmentación el predio identificado con la matrícula 040-518592 el cual hace parte en la actualidad del Plan Parcial El Volador. En esta misma comunicación se aclara que el predio identificado con la matrícula 040-418289 de la sociedad CEMENTOS ARGOS S.A.S., fue excluido del proyecto.

- Documento suscrito por Camilo Abello en representación de GRUPO ARGOS S.A. ratificando lo actuado por Ángela Caicedo Rozo, Aura Hurtado Escobar, Diana Higuera y Andrés Barreto.
- Documento suscrito por Rodrigo Cuentas – Representante legal para Asuntos Judiciales y trámites ante Autoridades Públicas de SITUM S.A.S. ratificando lo actuado por Diana Higuera y Andrés Barreto
- Poder para actuar otorgado por el representante legal de GRUPO ARGOS S.A.S. a Juan Manuel González, Roberto Mejía y Ángela Caicedo.
- Documento técnico soporte, cartografía y estudio de mitigación de riesgo, a los cuales se le efectuaron unos ajustes para subsanar las obligaciones efectuadas por la CRA en el artículo segundo del acta de concertación ambiental.
- Dos (2) planos con la información de las obras de mitigación de riesgo actualizado de conformidad con el acta de concertación.

Documento radicado, bajo el N°R20150129-11063 de fecha Enero 29 de 2015, firmado por el Dr. Juan Manuel González mediante el cual allega los certificados de tradición identificados con las matriculas 040- 5185892 y 040-506330 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Barranquilla correspondientes a los predios que serán los que conformen de manera definitiva el plan parcial el volador.

Con fecha 12 de Febrero de 2015, se suscribió acta de reunión de confirmación de concertación ambiental del plan parcial el volador entre Alberto Escolar actuando en su calidad de Director de la CRA y Diana Mantilla Parra actuando en su calidad de Jefe de la Oficina de Desarrollo Territorial de la Secretaría de Planeación del Distrito de Barranquilla todo con el fin de socializar los ajustes presentados por los promotores del Plan Parcial El Volador.

Con el propósito de comunicar a los propietarios, vecinos y/o terceros indeterminados interesados sobre los ajustes efectuados en el del plan parcial el volador por los cambios en cuanto a los propietarios e informar los predios definitivos que conforman el plan parcial con sus respectivos números de matrícula y subsanar las recomendaciones de la CRA en el mes de febrero de 2015 la Secretaria Distrital de Planeación adelantó la fase de "información", para lo cual se realizaron las siguientes acciones:

1. Fase de comunicación enviada a propietarios de los predios colindantes: Por medio de la empresa DEPRISA se envió comunicación notificando: “En



DECRETO **0212** DEL 2015

**“Por medio del cual se Adopta el Plan Parcial El Volador” ubicado sobre el costado occidental de la avenida circunvalar en suelo de expansión urbana”**

*relación con el asunto de la referencia, y por ser de su interés como titular de derechos reales, vecino colindante y/o tercero interesado, me permito comunicarle los ajustes que se han presentado dentro del trámite de adopción del Plan Parcial El Volador: Inicialmente el proyecto fue radicado por URBANIZADORA VILLA SANTOS LTDA, CEMENTOS ARGOS S.A.S. y la FUNDACION PARA EL BENEFICIO SOCIAL DE LOS EMPLEADOS DE CEMENTOS CARIBE S.A., luego de transformarse la sociedad URBANIZADORA VILLA SANTOS LTDA en SITUM S.A.S. y de una serie de transacciones jurídicas realizadas entre la FUNDACION PARA EL BENEFICIO SOCIAL DE LOS EMPLEADOS DE CEMENTOS CARIBE S.A y GRUPO ARGOS S.A., en la actualidad los promotores del proyecto son **SITUM S.A.S.** y **GRUPO ARGOS S.A.** Que el proyecto inicialmente se encontraba integrado por los predios identificados con las matrículas 040-62814, 040-341709, 040-355398 y 040-418290, una vez realizados una serie de negocios jurídicos, se originaron las matrículas No. **040-506330** y **040-518592** propiedad de las sociedades **SITUM S.A.S.** y **GRUPO ARGOS S.A.**, respectivamente, sobre los cuales se desarrollará el Plan Parcial El Volador. En lo relacionado con el predio identificado con la matrícula 040-418289, de propiedad de CEMENTOS ARGOS S.A.S., le comento que este fue excluido del proyecto, ya no hace parte del proyecto de adopción del Plan Parcial El Volador. Los linderos del proyecto siguen siendo: Al **NORTE** los predios identificados con las siguientes referencias catastrales: 08001000200000439, 08001000200000318, 8001000200000320, 08001000200000322, 8001000200000324, 08001000200000325, 08001000200000046, 8001000200000200, 8001000200000244, 08001000200000243; al **SUR** los predios identificados con las referencias 08001000200000329, 08001000200000330, 08001000200000327; al **OESTE** los predios identificados con la referencias 08001000200000044, 08001000200000035 y al **ESTE** con la vía circunvalar. Para finalizar se le comunica que, el expediente que contiene el proyecto y sus ajustes, se encuentran a su disposición en la Oficina de Desarrollo Territorial de la Alcaldía Distrital ubicada en la calle 34 n° 43-31 piso 2, de considerarlo procedente manifieste sus recomendaciones u observaciones, de conformidad con lo señalado en el artículo 8 del Decreto 2181 de 2006”.*

A continuación se relaciona la información de las personas naturales y jurídicas propietarias de predios colindantes al proyecto a los cuales se les envió notificación:

PROPIETARIO	Matrícula Inmobiliaria	DIRECCION
AUTONORTE LIMITADA	040-453836	Cra. 53 # 70-51
OFIPARTES	040-48070	CL. 75 72-45 BG
INVERSIONES OCHOA BETANCOURT	040-377437	Cra. 55# 82- 194
DANILO ORTIZ SAN JUAN	040-132171	CL. 56 # 35-23
VILLAS DEL CAMPO S.A.	040-271828	CL. 55 # 80-203
INVERSIONES ACOSTA OQUENDO	040-445980	Cra. 57 #74 -157 APTO 3C
INVERSIONES ACOSTA OQUENDO		CL. 76 49B-20 OFIC. 201B



DECRETO **0212** DEL 2015

“Por medio del cual se Adopta el Plan Parcial El Volador” ubicado sobre el costado occidental de la avenida circunvalar en suelo de expansión urbana”

INVERSIONES TIVOLI LIMITADA	040-164683	VI 40 67 B 63
EDGARD LUQUE ALVERNIA	040-245000	Cra. 38 # 84-11
EDGARD LUQUE ALVERNIA	040-244475	Cra. 57 #94-174 Apto.1102
ELISA ABUCHAIBE ABUCHAIBE	040-46922	Cra. 59B #78-94
JAIME LUSTGARTEN STECKERL	040-34498	Cra. 51 #80-105 APTO 10
JAIME LUSTGARTEN STECKERL		Cra. 53 # 72-132 LOCAL 2
BAPACOL S.A.S.	040-357933	CL. 54 # 59 -51
BAPACOL S.A.S.	040-357933	CL. 54 # 59 - 87
CHAR ABDALA Y CIA S. EN .C	040-365053	Cra. 54 # 59 - 87
TRANSCELCA S.A. E.S.P.	040-294594	Cra. 55 # 72- 109 Piso 10
GREGORIO GARCIA PEREIRA	040-357931	CL. 99 # 90-99
GREGORIO GARCIA PEREIRA	040-357931	Cra- 42G # 84-66

2. Fase de convocatoria: consistió en informar sobre los ajustes e invitar a propietarios, residentes, vecinos colindantes y terceros indeterminados del plan parcial El Volador a acudir directamente a la Secretaría Distrital de Planeación para conocer el proyecto y efectuar las observaciones del caso; la convocatoria se realizó el 26 febrero de 2015 en el periódico EL HERALDO, indicando: “La Oficina Desarrollo Territorial de la Secretaría de Planeación, se permite comunicar a los **vecinos colindantes, propietarios y/o terceros interesados indeterminados**, así como a Miguel García Pérez, Manlio Mancini Alzamora, Gregorio García Pereira, Elisa Abuchaibe Abuchaibe, Inversiones Acosta Oquendo, Jaime Lustgarten Sterckerl y Danilo Ortiz San Juan, los ajustes presentados dentro del trámite de adopción del Plan Parcial El Volador, así: Inicialmente el proyecto fue radicado por URBANIZADORA VILLA SANTOS LTDA, CEMENTOS ARGOS S.A.S. y la FUNDACION PARA EL BENEFICIO SOCIAL DE LOS EMPLEADOS DE CEMENTOS CARIBE S.A., luego de transformarse la sociedad URBANIZADORA VILLA SANTOS LTDA en SITUM S.A.S. y de una serie de transacciones jurídicas realizadas entre la FUNDACION PARA EL BENEFICIO SOCIAL DE LOS EMPLEADOS DE CEMENTOS CARIBE S.A y GRUPO ARGOS S.A., en la actualidad los promotores del proyecto son **SITUM S.A.S. y GRUPO ARGOS S.A.** De otra parte, el proyecto se encontraba integrado por los predios identificados con las matrículas 040-62814, 040-341709, 040-355398 y 040-418290, una vez realizados una serie de negocios jurídicos, se originaron las matrículas No. **040-506330** y **040-518592** propiedad de las sociedades **SITUM S.A.S. y GRUPO ARGOS S.A.**, respectivamente, sobre los cuales se desarrollará el Plan Parcial El Volador. En lo relacionado con el predio identificado con la matrícula 040-418289, de propiedad de CEMENTOS ARGOS S.A.S., le comento que este fue excluido del Plan Parcial. Los linderos del proyecto siguen siendo: Al **NORTE** los predios identificados con las siguientes referencias catastrales: 08001000200000439, 08001000200000318, 8001000200000320, 08001000200000322, 8001000200000324, 08001000200000325, 08001000200000046, 8001000200000200, 8001000200000244, 08001000200000243; al **SUR** los predios identificados con las referencias



DECRETO **0212** DE 2015

**“Por medio del cual se Adopta el Plan Parcial El Volador” ubicado sobre el costado occidental de la avenida circunvalar en suelo de expansión urbana”**

08001000200000329, 08001000200000330, 08001000200000327; al **OESTE** los predios identificados con la referencias 08001000200000044, 08001000200000035 y al **ESTE** con la vía circunvalar. En consecuencia, dando cumplimiento a lo señalado en el artículo 8 del Decreto 2181 de 2006, se **INFORMA** que el expediente que contiene el proyecto y sus ajustes, se encuentran a su disposición en la Oficina de Desarrollo Territorial de la Alcaldía Distrital ubicada en la calle 34 n° 43-31 piso 2, para que de considerarlo procedente manifieste sus recomendaciones u observaciones”.

3. De conformidad con lo indicado en el párrafo segundo del artículo 69 de la Ley 1437 de 2011, como se desconocía el domicilio de los señores Miguel García Pérez y Manlio Mancini Alzamora, en la página electrónica de la Alcaldía Distrital de Barranquilla, se publicó aviso notificándoles los ajustes del Plan Parcial El Volador.

Que por medio de correos electrónicos se solicitó a los promotores realizaran unos ajustes a los planos sobre temas de riesgo aportados en oficio de fecha Enero 19 de 2015. Que para subsanar este punto presentaron los planos el día 13 de Marzo de 2015 bajo el comunicado radicado con el N° 32000. Una vez revisados los mismos se dio por satisfecho el requerimiento correspondiente a la localización y ubicación de las obras de mitigación en el lote denominado Volador Oriental, que si bien no hace parte del Plan Parcial El Volador, si hace parte de la zona de influencia del proyecto que debe ser estabilizada.

Que bajo el mismo radicado N° 32000 de fecha Marzo 13 de 2015 se allego escrito firmado por Camilo Abello – Representante Legal de GRUPOS ARGOS S.A.S., en el cual se indica que esa empresa ratifica el compromiso anteriormente asumido por SITUM S.A.S. y se compromete a construir las obras para mitigar el riesgo por movimientos en masa del Plan Parcial El Volador, en el predio de su propiedad identificado con la matrícula 040-518590 localizado sobre la margen oriental de la avenida circunvalar.

Que luego de realizados los ajustes el día 17 de Marzo de 2015, se expide nuevo concepto de viabilidad, firmado por el Dr. Miguel Vergara Cabello en su calidad de Secretario de Planeación Distrital con lo cual se dio cumplimiento a la verificación de las normas tenidas en cuenta para la formulación del plan parcial.

Que mediante oficio C20150317-26680 de fecha Marzo 17 de 2015 se remitió a CRA, el concepto de viabilidad con los ajustes efectuados para subsanar las obligaciones consignadas en el acta de concertación ambiental suscrita en con fecha Noviembre 7 de 2014.

Que por cumplirse las exigencias y procedimientos normativos se procederá a adoptar el plan parcial el volador.



DECRETO **0212** DEL 2015

**“Por medio del cual se Adopta el Plan Parcial El Volador” ubicado sobre el costado occidental de la avenida circunvalar en suelo de expansión urbana”**

En virtud de lo anterior,

**DECRETA**

**CAPITULO I.**

**SUBCAPITULO I.**

**AMBITO DE APLICACIÓN Y ALCANCE DEL PLAN PARCIAL**

**Artículo 1. ADOPCION DEL PLAN PARCIAL EL VOLADOR.** Se adopta el PLAN PARCIAL EL VOLADOR ubicado sobre el costado occidental de la avenida circunvalar en suelo de expansión urbana de la ciudad de Barranquilla.

**Artículo 2. CONFORMACIÓN DEL PLAN PARCIAL EL VOLADOR.** El Plan Parcial “El Volador” se desarrollará a través de integración inmobiliaria de dos globos de terreno, los cuales se relacionan a continuación:

PREDIO	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO	ÁREA
Lote Volador Occidental	040-518592	GRUPO ARGOS S.A.S.	72Ha+434.12m <sup>2</sup>
Lote Volador San Benito	040-506330	SITUM S.A.S	109Ha-2187m <sup>2</sup>

La información anteriormente descrita se encuentra en el plano de Levantamiento Topográfico Plano 1 de 1 de diagnóstico, radicado como sustento del Documento Técnico de Soporte, en el cual se señalan los predios con sus folios y matrícula inmobiliaria y forma parte integral del presente Decreto.

**Parágrafo 1.** Los promotores del proyecto, para efecto de la integración inmobiliaria realizaran la respectiva actualización de áreas ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

**Artículo 3. DELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL EL VOLADOR.** El Plan Parcial que se reglamenta por el presente decreto se encuentra identificado en el Plano Topográfico del área de planificación (Plano No. 1 DE 1 - Levantamiento Topográfico) que hace parte integral del presente Decreto; los mojones y sus respectivas coordenadas se relacionan a continuación:

NUMERO (ID)	ESTE (X)	NORTE (Y)
1	916666,461	1707524,815
2	916681,133	1707526,828
3	916708,984	1707529,076
4	916726,524	1707530,707



DECRETO **0212** DEL **1** 2015

“Por medio del cual se Adopta el Plan Parcial El Volador” ubicado sobre el costado occidental de la avenida circunvalar en suelo de expansión urbana”

5	916766,559	1707533,707
6	916772,202	1707534,637
7	916780,616	1707535,042
8	916815,240	1707538,662
9	916827,047	1707539,101
10	916842,985	1707540,168
11	916857,734	1707541,953
12	916858,654	1707554,596
13	916857,188	1707558,647
14	916848,424	1707583,219
15	916841,373	1707602,732
16	916825,190	1707648,057
17	916816,204	1707674,242
18	916798,942	1707716,777
19	916790,379	1707738,203
20	916786,305	1707741,707
21	916780,494	1707757,827
22	916773,189	1707777,637
23	916760,024	1707813,784
24	916747,665	1707847,436
25	916735,122	1707882,492
26	916722,877	1707916,947
27	916711,342	1707949,654
28	916711,630	1707958,115
29	916703,042	1707984,350
30	916692,087	1708012,890
31	916686,521	1708027,302
32	916679,770	1708047,723
33	916668,032	1708079,530
34	916645,406	1708144,259
35	916632,031	1708181,904
36	916621,705	1708209,242
37	916594,503	1708273,139
38	916578,688	1708310,034
39	916573,231	1708308,888
40	916546,189	1708301,503
41	916529,994	1708295,995
42	916497,182	1708283,168
43	916457,571	1708268,803



DECRETO **0212** DEL 2015

“Por medio del cual se Adopta el Plan Parcial El Volador” ubicado sobre el costado occidental de la avenida circunvalar en suelo de expansión urbana”

44	916404,524	1708245,060
45	916359,743	1708225,802
46	916318,301	1708216,349
47	916236,624	1708199,235
48	916204,540	1708189,400
49	916151,911	1708167,316
50	916104,538	1708156,601
51	916071,007	1708155,323
52	916043,692	1708154,761
53	916030,859	1708154,679
54	916022,066	1708154,272
55	915998,529	1708151,080
56	915978,831	1708143,625
57	915961,337	1708135,215
58	915948,898	1708128,774
59	915919,676	1708111,932
60	915903,342	1708101,797
61	915878,795	1708085,503
62	915862,376	1708075,806
63	915840,695	1708066,204
64	915804,755	1708051,912
65	915778,023	1708040,621
66	915771,761	1708037,560
67	915734,601	1708016,013
68	915710,094	1708002,506
69	915652,837	1707969,836
70	915640,115	1707961,135
71	915629,330	1707950,103
72	915621,825	1707941,243
73	915633,166	1707923,083
74	915619,896	1707902,750
75	915595,203	1707866,690
76	915560,209	1707860,868
77	915531,777	1707856,439
78	915475,237	1707847,903
79	915431,774	1707837,560
80	915408,768	1707828,943
81	915393,517	1707822,940
82	915379,774	1707816,192





DECRETO **0212** DEL 2015

“Por medio del cual se Adopta el Plan Parcial El Volador” ubicado sobre el costado occidental de la avenida circunvalar en suelo de expansión urbana”

83	915351,282	1707801,009
84	915311,432	1707785,558
85	915279,801	1707777,549
86	915160,835	1707743,842
87	915109,067	1707733,827
88	915065,106	1707728,166
89	915016,879	1707727,761
90	915010,467	1707728,144
91	915007,365	1707725,478
92	915001,677	1707723,070
93	914949,000	1707733,249
94	914905,863	1707748,421
95	914886,656	1707755,910
96	914853,211	1707769,521
97	914825,915	1707776,922
98	914769,381	1707798,167
99	914685,333	1707828,987
100	914675,602	1707830,421
101	914664,060	1707829,966
102	914607,960	1707727,216
103	914600,109	1707678,602
104	914585,734	1707605,066
105	914579,569	1707581,986
106	914581,112	1707559,886
107	914564,180	1707520,781
108	914559,612	1707502,606
109	914547,879	1707461,454
110	914527,806	1707400,127
111	914522,969	1707382,359
112	914532,407	1707320,229
113	914628,498	1707160,840
114	914652,998	1707119,630
115	914679,514	1707084,611
116	914720,048	1707046,881
117	914800,604	1706967,546
118	914946,934	1706870,065
119	914960,159	1706875,768
120	914987,484	1706885,607
121	914995,899	1706887,800



DECRETO **0212** DEL 2015

“Por medio del cual se Adopta el Plan Parcial El Volador” ubicado sobre el costado occidental de la avenida circunvalar en suelo de expansión urbana”

122	915708,298	1707141,303
123	915739,355	1707152,380
124	915754,426	1707158,431
125	915772,247	1707165,213
126	915789,352	1707170,228
127	915823,495	1707182,594
128	915842,112	1707189,830
129	915856,930	1707195,039
130	915872,838	1707199,867
131	915897,216	1707208,502
132	915932,942	1707221,564
133	915972,142	1707235,579
134	916020,402	1707253,190
135	916036,441	1707259,272
136	916073,833	1707272,361
137	916074,979	1707272,791
138	916075,713	1707265,578
139	916075,935	1707258,334
140	916076,532	1707255,333
141	916076,906	1707247,618
142	916077,232	1707238,149
143	916078,500	1707209,029
144	916080,215	1707157,958
145	916080,359	1707128,254
146	916079,860	1707113,691
147	916079,417	1707092,205
148	916079,678	1707068,371
149	916098,415	1707071,717
150	916119,717	1707075,702
151	916145,299	1707079,630
152	916164,855	1707081,485
153	916185,300	1707082,681
154	916201,071	1707082,442
155	916219,565	1707081,899
156	916230,869	1707081,844
157	916239,560	1707083,411
158	916256,377	1707089,248
159	916273,137	1707097,200
160	916296,532	1707109,979



DECRETO **0212** DEL 2015

“Por medio del cual se Adopta el Plan Parcial El Volador” ubicado sobre el costado occidental de la avenida circunvalar en suelo de expansión urbana”

161	916311,882	1707120,243
162	916364,890	1707175,508
163	916386,610	1707186,333
164	916408,396	1707200,254
165	916420,480	1707209,671
166	916432,397	1707219,153
167	916449,210	1707234,702
168	916467,964	1707252,210
169	916456,335	1707278,372
170	916454,541	1707284,271
171	916451,272	1707291,786
172	916444,164	1707309,409
173	916435,921	1707330,102
174	916410,190	1707393,276
175	916384,286	1707457,484
176	916495,493	1707510,458
177	916523,196	1707513,115

**Artículo 4. DOCUMENTOS QUE HACEN PARTE INTEGRAL DEL PLAN PARCIAL.** Hacen parte integral del PLAN PARCIAL EL VOLADOR, los documentos técnicos de soporte, la cartografía de diagnóstico, formulación y adopción, así mismo, forman parte integral actas y conceptos emitidos por las empresas de servicios públicos, la autoridad ambiental CRA y la Secretarías del Distrito los cuales se aprueban y adoptan, en conjunto con las disposiciones que conforman el presente Decreto:

**1. El Documento Técnico de Soporte que incluye:**

- 1.1. Memoria Justificativa del Plan Parcial.
- 1.2. Caracterización Ambiental.
- 1.3. Estudio técnico de soporte de la distancia de seguridad entre el Relleno Sanitario Clausurado El Henequén, y el Proyecto Plan Parcial El Volador.
- 1.4. Generalidades de Medio Físico
- 1.5. Estudios hidrológicos, paisajísticos, geológicos y topográficos.
- 1.6. Caracterización de la Población.
- 1.7. Presentación del Planteamiento Urbanístico
- 1.8. Presentación de la Estrategia de Gestión y Financiación
- 1.9. Cuantificación General de la Edificación y de la Intervención.
- 1.10. Estudio de Amenaza y Riesgo para el proyecto Urbanístico El Volador.
- 1.11. Estudio de movilidad, y aprobación mediante Resolución No. 030



DECRETO **0212** DEL 2015

**“Por medio del cual se Adopta el Plan Parcial El Volador” ubicado sobre el costado occidental de la avenida circunvalar en suelo de expansión urbana”**

de 2013 de la Secretaria de Movilidad

1.12. Estudio Diagnóstico Arqueológico.

**2. Anexos que corresponden a los estudios técnicos que sustentan el Plan Parcial:**

ANEXO	CONTENIDO	RESPONSABLE DEL ESTUDIO
A	Memorias levantamiento topográfico	GeoTopo.cons LTDA
B	Estudio Hidrológico	Germán Monsalve
C	Estudio de Amenaza y Riesgo por inundación	Germán Monsalve
D	Análisis de Riesgo geológico (remoción en masa)	Alfonso Uribe
E	Estudio de suelos y Análisis de estabilidad de taludes	
F	Estudio Ambiental	Renaturar S.A.S.
G	Estudio de Transito y Movilidad	TPD
H	Diseños Hidrosanitarios	Concep
I	Diseño Eléctrico	Electriman
J	Estudio Técnico de Soporte de la Distancia de Seguridad entre el Relleno Sanitario Clausurado El Henequén y el Plan Parcial “El Volador”	Renaturar S.A.S.
K	Oficios Promigas “Reubicación tubería de gas 10” Av.- Circunvalar.	Promigas S.A.
L	Propuesta de contención de la escombrera en la zona de descole de Miramar III.	Alejandro Chica Sánchez
M	Dos (2) planos con las obras de mitigación propuestas para mitigar el riesgo por inundación.	Germán Monsalve
N	Dos (2) planos con las obras de mitigación propuestas para el sector volador oriental.	
N	Estudios de caracterización de suelos, agua y calidad de aire, certificados por el IDEAM.	Laboratorio SGS Colombia Ltda.

**3. Planos que se adoptan con el Plan Parcial en escalas 1:2000 o 1:5000, con los siguientes contenidos :**

**3.1. Planos de diagnóstico:**

3.1.1. Plano No. 1: Localización General.

3.1.2. Plano No. 2: Localización Sistemas Generales Existentes Tratamientos Urbanísticos P.O.T. (1/2

3.1.3. Plano No. 3: Localización Sistemas Generales Existentes Jerarquización Vial Urbanísticos P.O.T. (2/2)



DECRETO 0212 DEL 2015  
"Por medio del cual se Adopta el Plan Parcial El Volador" ubicado sobre el costado occidental de la avenida circunvalar en suelo de expansión urbana"

USOS DEL SUELO	Ha
M_R19	46.902,17
M_R20	46.662,47
MANZANAS BAJA DENSIDAD	156.624,42
M_RBAJA1	45.623,12
M_RBAJA2	17.822,10
M_RBAJA3	51.642,01
M_RBAJA4	41.537,19
<b>AREA COMERCIAL Y COMPLEMENTARIOS</b>	<b>93.385,10</b>
M_C1	6.597,02
M_C2	6.179,51
M_C3	14.497,67
M_C4	41.552,82
M_C5	24.558,07
<b>EQUIPAMIENTO PRIVADO</b>	<b>116.358,04</b>
M_EPRIV1	68.488,52
M_EPRIV2	11.923,11
M_EPRIV3	35.946,41

**Parágrafo 1.** El área de las súpermanzanas aquí señaladas es aproximada, y obedece al planteamiento general propio del plan parcial, sin embargo, el área definitiva de las mismas será la que resulte de los trazados de ingeniería de detalle de la malla vial arterial y la malla vial local, y la localización final de las demás áreas públicas; elementos que se establecerán en las licencias urbanísticas de cada etapa aprobada conforme al Plan General Urbanístico. Por tanto, las anteriores áreas podrán ajustarse por precisión de diseños de detalle, sin que ello implique traslados, relocalización o cambio de las actividades asignadas.

**Artículo 6. ARTICULACION DE SISTEMAS GENERALES O ESTRUCTURANTES EN EL AREA DE PLANIFICACION.** El plan parcial se articula de manera estratégica a los sistemas estructurantes contemplados en los subcapítulos I, II, III y IV del Capítulo II de este Decreto y en los Planos de Diagnostico No. 02 y 03, Localización Sistemas Generales Existentes.

- Sistema Ambiental



DECRETO **0212** DEL 2015

“Por medio del cual se Adopta el Plan Parcial El Volador” ubicado sobre el costado occidental de la avenida circunvalar en suelo de expansión urbana”

**8.3. TRATAMIENTO PAISAJISTICO DEL ARROYO LEON.** De acuerdo con el estudio del componente ambiental del Proyecto Plan Parcial El Volador, el tratamiento paisajístico del **Borde del Arroyo León (30 m y 50 m)**: Esta medida de conservación y mitigación, se origina en la Resolución 275 de la CRA y requiere que se destinen las franjas que rodean los arroyos en este sector a la preservación y conservación con usos restringidos como se detalla en el capítulo Determinantes Ambientales. De esta manera las dos franjas deben destinarse a conservar y proteger la cobertura vegetal existente y a restaurar los sectores que en la actualidad están alterados o que pueden afectarse por efecto de las obras.

En la actualidad la ronda en la franja señalada tiene vegetación de bosque ripario, herbazales inundables y herbazales inundables densos arbolados. En algunas zonas de poca extensión, se desarrollan crecimientos secundarios de bosque seco con mezcla de especies tolerantes a la inundación.

Estas coberturas deben ser conservadas y el entorno *integrado al paisajismo de modo que la zona sirva de parque urbano* y el arroyo se integre a la vida y recreación de los habitantes. Las actividades de recreación en este sector no deben involucrar actividades que deterioren las coberturas vegetales ni haya contacto primario con las aguas del arroyo León.

Dentro de esta franja se propone realizar la restauración de áreas de encharcamiento temporal, se establecerán como pequeñas superficies con espejo de agua distribuidas a lo largo de la franja alrededor del arroyo León, de manera que se articulen a las zonas de parques urbanos.

El terreno se adecuará con una profundidad que permita la permanencia de espejo de agua y dificulte la invasión por parte de *Typhadominguensis*. El fondo se trabajará con pendiente suave y se recubrirá con material limo-arcilloso proveniente de otros sistemas semejantes en el predio en la zona de intervención urbanística.

Las orillas serán adecuadas con pendientes suaves, alrededor del espejo de agua y luego se plantará o conservará el perímetro con especies propias del bosque ripario del lugar.

Se propone un jarillón en las orillas del Arroyo León, el cual será diseñado para contener las crecientes calculadas a 100 años. Su construcción, por tratarse de la ronda del arroyo y de áreas incluidas en zona de preservación y conservación así como Zona de Uso Múltiple Restringido, requiere de permiso de ocupación de cauce por parte de las autoridades ambientales. Una vez construido se propone revegetalizarlo para protegerlo de la erosión y para que estéticamente se armonice con el paisajismo.



DECRETO 0212 DEL 2015

“Por medio del cual se Adopta el Plan Parcial El Volador” ubicado sobre el costado occidental de la avenida circunvalar en suelo de expansión urbana”

SUBCAPITULO II.

SISTEMA DE MOVILIDAD

**Artículo 9. SISTEMA VIAL:** El sistema vial del Plan Parcial “El Volador” complementa los componentes del sistema de movilidad propuestos por el Plan de Ordenamiento Territorial Compilación del POT de Barranquilla (Decreto 0154 del 6 de Septiembre del 2000 y Acuerdo 003 de 2007) generando una malla vial continua y de conexión con los diferentes sectores del Distrito. Algunas manzanas se comunican directamente con las vías de la malla vial arterial, malla vial semiarterial y malla vial local propuestas dentro del Proyecto.

La malla vial arterial, semiarterial y local propuestas se encuentran identificadas en los Planos No.U-02 “Red Vial y Plano No.U-03 “Perfiles viales”, que hacen parte integral del presente Decreto e incluye las siguientes vías, de conformidad con el artículo 15 de la Compilación del POT de Barranquilla (Decreto 0154 del 6 de Septiembre del 2000 y Acuerdo 003 de 2007), el sistema vial está compuesto por las siguientes mallas:

**9.1. Infraestructura vial arterial.** Es la red de vías de mayor jerarquía, que actúa como soporte de la movilidad y la accesibilidad urbana y regional y de conexión con el resto del país.

La malla vial arterial propuesta del plan parcial El Volador corresponde a la proyección del trazado de la Carrera 43 en sección longitudinal, la cual es la conexión directa del proyecto con la parte oriental de la Avenida Circunvalar, con la malla vial local interna general, y con la proyección futura de la conexión con la Vía ARI 1. Esta vía arterial (Carrera 43) es el eje principal del proyecto a partir del cual se articula todo el sistema de movilidad del plan parcial. Constituye el acceso principal al proyecto y se localiza perpendicular a la Avenida Circunvalar, atravesando todo el proyecto en sentido oriente-occidente. Este trazado corresponde a un diseño funcional que se integra en debida forma, sin perturbar la libre movilidad por el corredor vial nacional, esta vía cuenta con un “Park Way” central que permite el disfrute de los habitantes de este proyecto y del Distrito con extensas zonas verdes.

Dentro del Área de Planificación se integra el área de afectación de la segunda calzada de la Avenida Circunvalar, la cual hace parte de las determinantes urbanísticas de la malla vial arterial del Plan Parcial; siendo esta uno de los corredores principales de movilidad del sector que permite el libre acceso y salida hacia otros sectores de Barranquilla.

**9.2. Infraestructura vial semiarterial.** Está constituida por una serie de tramos viales que permean la retícula que conforma la infraestructura vial arterial,



DECRETO **0212** DEL 2015

**“Por medio del cual se Adopta el Plan Parcial El Volador” ubicado sobre el costado occidental de la avenida circunvalar en suelo de expansión urbana”**

sirviendo como alternativa de circulación a éstas. Permite el acceso y la fluidez de la ciudad a escala zonal.

La Vía semi-arterial propuesta del plan parcial El Volador corresponde a la Calle 117, perpendicular a la vía arterial propuesta carrera 43. Esta vía cruza el proyecto en sentido norte-sur, desde la cesión 3-4 hasta la cesión 6. Cuenta con un separador verde denominado “Park Way” generando un parque lineal a lo largo de todo este corredor vial.

A continuación se relacionan los perfiles de las vías descritas anteriormente

SISTEMA DE COMUNICACIÓN	CLASIFICACIÓN SEGÚN P.O.T.	SECCION /PERFIL	
AVENIDA CIRCUNVALAR	Malla Vial arterial(vía arteria) Existente	Perfil	38.19mt
		Controles ambientales.	N.A.
		Andenes	Entre 1.07mt y 1.70 mt
		Calzadas	Entre 10.95 y 11.95mt
		Canal	Entre 2.24 y 2.48mt
		(*)Perfil actualmente en ampliación, a ser verificado durante la fase de construcción.	
Carrera 43	Malla Vial Arterial (vía arteria)	Perfil	76mt
		Controles ambientales.	7 mts
		Andenes	3 mts.
		Calzadas	8mt
		Park Way	40mt (Cicloruta:2.5mt, Andén: 3.0mt, Parque (espacio público-cesión gratuita: 34.5mt)
Calle 117.	Malla Vial Semi-Arterial	Perfil	56mt
		Andenes	5mt.
		Calzadas	8mt.
		Park Way	30mt (Cicloruta:2.5mt, Andén: 3.0mt, Parque (espacio público-cesión gratuita:24.5mt)

**9.3. Infraestructura vial local.** Está conformada por los tramos viales cuya principal función es la de permitir la accesibilidad a los barrios y de éstos a las unidades de vivienda.

La malla vial local de carácter semiarterial que propone el presente plan parcial, está compuesta por las vías locales o de servicio, peatonales y ciclo rutas,





0212

DECRETO \_\_\_\_\_ DEL 2015

**“Por medio del cual se Adopta el Plan Parcial El Volador” ubicado sobre el costado occidental de la avenida circunvalar en suelo de expansión urbana”**

referenciados en los Planos No.U-02 “Red Vial” y No.U-03 “Perfiles Viales” propuestos, las cuales se integran de manera estratégica a las áreas privadas con los espacios públicos recreativos como parques, plazas y los equipamientos públicos y privados. Los diseños específicos y los costos derivados de cada una de las intervenciones correspondientes a los sistemas secundarios, que a continuación se describen, serán asumidos por los responsables del desarrollo del plan parcial.

SISTEMA DE COMUNICACIÓN (VIAS)	CLASIFICACIÓN SEGÚN P.O.T.	SECCION /PERFIL	
Vía Paralela a la Circunvalar (Park Way) Comercio y servicios	Malla Vial Local 1	Perfil	56mt
		Andenes	3mt
		Calzadas	7mt
		Park Way	30mt (Cicloruta:2.5mt, Andén: 3.0mt, Parque (espacio público-cesión gratuita 24.5)
Vías Locales o de Servicio	Infraestructura vial local V3 (malla vial local)	Perfil:	13.0 mts
		Andenes:	3mt
		Calzada:	7mt
Vías Peatonales	Infraestructura vial local (malla vial local)	Perfil	8mt
		Franjas amoblamiento:	2mt
		Calzada peatonal:	4mt

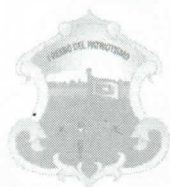
**9.4. Intersecciones.** Son soluciones viales, tanto a nivel como a desnivel, que buscan racionalizar y articular correctamente los flujos vehiculares del Sistema Vial, con el fin de incrementar la capacidad vehicular, disminuir los tiempos de viaje y reducir la accidentalidad, la congestión vehicular y el costo de operación de los vehículos.

**Parágrafo 1.** Los “Park-ways” (vías-parque) con separadores verdes propuestos desde 15 metros en adelante se aceptan como cesión urbanística gratuita para espacios públicos de parques conforme lo señalado en el artículo 270 Compilación del POT de Barranquilla (Decreto 0154 del 6 de septiembre del 2000 y Acuerdo 003 de 2007).

**SUBCAPITULO III.**

**SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO**

**Artículo 10. CESIONES URBANÍSTICAS GRATUITAS:** De conformidad con el artículo 272 de la Compilación del POT de Barranquilla (Decreto 0154 del 6 de Septiembre del 2000 y Acuerdo 003 de 2007), el cálculo de las cesiones públicas del presente Plan Parcial es el siguiente:



DECRETO 0212 DEL 2015

**“Por medio del cual se Adopta el Plan Parcial El Volador” ubicado sobre el costado occidental de la avenida circunvalar en suelo de expansión urbana”**

El presente plan parcial prevé como mínimo el 25% del área neta urbanizable como cesiones gratuitas de carga local para espacio público, por cuyo efecto se localiza en el Rango Cuarto de densidad, es decir, ciento ochenta y una viviendas por hectárea neta urbanizable (181 viv/ha), en adelante (Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar).

El área de las cesiones urbanísticas gratuitas está distribuida así: setenta por ciento (70%) destinado para espacio público (parques, zonas verdes o áreas deportivas) y treinta por ciento (30%) para equipamiento comunitario público.

El área de cesión urbanística gratuita para espacio público y equipamiento público propuesta en el presente Plan Parcial corresponde al 28.3% aproximado del Área Neta Urbanizable, un 6.4 % corresponde al área de cesión adicional como zona de manejo y conservación ambiental, otro 9.2% del Área Neta Urbanizable corresponde a las áreas de cesiones obligatorias para vías locales. (Ver cuadro General de Áreas del Plan Parcial)

**Parágrafo:** La entrega y escrituración de las áreas de cesión de carga local en favor del Distrito de Barranquilla, se realizará conforme con lo establecido en el artículo 58 del Decreto 1469 de 2010, o la norma que lo modifique, complemento o sustituya.

**Artículo 11. CRITERIOS URBANÍSTICOS DE LAS ÁREAS DE CESION GRATUITAS.:** Las zonas de cesión del presente plan parcial dan cumplimiento a lo previsto en los artículos 245, 266, 267, 268, 269 y 274 de la Compilación del POT de Barranquilla (Decreto 0154 del 6 de Septiembre del 2000 y Acuerdo 003 de 2007). Plano U-04 Espacio Público y Equipamientos

**Parágrafo:** 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. Plano U-04 Espacio Público y Equipamientos

**Artículo 12. EQUIPAMIENTOS.** Dentro del área de planificación del plan parcial se encuentran señalados los suelos requeridos por el plan parcial para equipamiento público (Plano No. 04 Espacio Público y Equipamientos), en una proporción de 7.6 % aproximada sobre el área neta urbanizable, los cuales serán objeto de cesión gratuita al Distrito de Barranquilla.

**Artículo 13. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.** El Plan Parcial El Volador cuenta con una red estructurante de espacio público que permite el disfrute efectivo por parte de los habitantes y está conformada por parques, zonas verdes.



DECRETO **0212** DEL 2015

**“Por medio del cual se Adopta el Plan Parcial El Volador” ubicado sobre el costado occidental de la avenida circunvalar en suelo de expansión urbana”**

De acuerdo con el proceso de concertación realizado entre la Secretaria de Planeación Distrital, la Corporación Autónoma Regional del Atlántico y el Promotor del Proyecto se establece que el sistema de espacio público del Plan Parcial está compuesto por los siguientes elementos (Plano U-04 Espacio Público y Equipamientos):

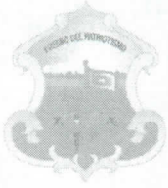
Se establece que el Plan Parcial ofrece como mínimo un 20.7% aproximadamente del área neta urbanizable para áreas de cesión gratuita de espacio público recreativas que le darán servicio tanto al proyecto como al sector urbano ya consolidado.

Este sistema está conformado por alamedas, parques de escala local o zonal, un gran parque de escala metropolitana como cesión adicional para parques, un área adicional de zona de manejo y protección ambiental, tres importantes Park-Ways en la vía arterial Carrera 43, la vía semi-arterial Calle 117 y en la vía paralela a la Circunvalar Comercio y servicios con diversos parques lineales de escala zonal a lo largo del proyecto que conectarán los espacios públicos con los equipamientos, las zonas de comercio y vivienda.

**13.1. ALAMEDAS:** Son Zonas verdes de carácter lineal las cuales en conjunto con los Park-Way y la ronda del arroyo León generan un sistema de espacio público el cual hace que el Plan Parcial tenga una oferta de zonas recreativas y esparcimiento a lo largo de todo el proyecto; se encuentran desarrolladas a lo largo de la malla vial local sobre el corredor lateral de los costados Norte y Sur especificadas como Cesión 3 (1 a 6) y Cesión 6. Su ancho mínimo es de 15 mts, que serán destinatarias del programa paisajístico del plan parcial. Estas áreas se encuentran referenciadas como cesión en el Plano U-04 Espacio Público y Equipamientos.

**13.2. PARQUES LOCALES O ZONALES:** De acuerdo al artículo 136 Compilación del POT de Barranquilla (Decreto 0154 del 6 de Septiembre del 2000 y Acuerdo 003 de 2007). Son áreas libres, con una dimensión variable, destinada a la satisfacción de las necesidades de recreación activa y pasiva, en el Proyecto están localizados junto a los equipamientos públicos, estarán dotados conforme a las condiciones de carga local señaladas en el documento técnico de soporte del plan parcial y se convierten en espacios que pueden ser aprovechados o integrados por los diferentes usos que se desarrollen en las zonas de equipamientos. Los parques locales o zonales están conformados por las Cesiones 1, 4, 5 y 8, y se encuentran referenciadas como cesión en el Plano No. 04 Espacio Público y Equipamientos.

**13.3. ZONA DE MANEJO Y PROTECCIÓN AMBIENTAL DEL ARROYO LEÓN:** Esta franja paralela a la Ronda hídrica del Arroyo León, se constituye en una franja de Cesión Adicional conocida como Zona de Manejo y Protección Ambiental (ZMPA) de 50 mts de sección transversal, que será objeto de cesión para espacio público,



DECRETO **0212** DEL 2015

**“Por medio del cual se Adopta el Plan Parcial El Volador” ubicado sobre el costado occidental de la avenida circunvalar en suelo de expansión urbana”**

compensadas en una proporción de 1.00 m<sup>2</sup> a 0.65 m<sup>2</sup> aproximados entendido como cesión adicional- carga general por sistema de reparto de cargas y beneficios.

**13.4. PARQUE DE ESCALA METROPOLITANA** (Artículo 136 Compilación del POT de Barranquilla (Decreto 0154 del 6 de Septiembre del 2000 y Acuerdo 003 de 2007): En concordancia con el artículo 204 de la Compilación del POT de Barranquilla (Decreto 0154 del 6 de Septiembre del 2000 y Acuerdo 003 de 2007), en cuanto a las características de las Áreas de Cesión Pública para espacio público y equipamientos, en lo referente a la distribución espacial, en la cual, el total de cesión exigida en cada proyecto se distribuye en un 50% en un solo globo y el resto en uno o varios globos de terreno, se proyectó la configuración de un Parque Metropolitano colindante con la Franja de Manejo y Protección Ambiental del Arroyo León, que permite la estructuración de la red principal de áreas verdes. Este Parque Metropolitano proporciona un área destinada al disfrute sostenible en condiciones de confort y seguridad para mantener el balance ambiental, por intermedio de un desarrollo paisajístico general permitiendo el esparcimiento no solo de los habitantes del sector sino de la Ciudad, teniendo en cuenta su estratégica ubicación.

**13.5. PARK-WAY:** Son las vías-parque dotadas de separadores centrales muy amplios, que permiten el disfrute visual, que también cuentan con equipamiento para ciclo-rutas, mobiliario urbano, iluminación y zonas de recreación. Las áreas verdes propuestas al interior de los parkways serán contabilizadas como cesión urbanística gratuita para zonas verdes en el espacio público, y se encuentran desarrolladas a lo largo del corredor de la vía arterial Carrera 43, en la malla vial Semi-Arterial de la Calle 117, y como separador verde de las manzanas con comerciales y de servicios, de las de uso de vivienda.

Estas franjas son de uso público, con ancho mínimo de 15 mts, que serán destinatarias del programa paisajístico del plan parcial. Estas áreas se encuentran referenciadas en el Plano No. 04 Espacio Público y Equipamientos.

**13.6. CONTROL AMBIENTAL:** Son las franjas que se extienden al lado y lado de la vía arteria – Avenida 43 con el objeto de aislar el entorno del impacto generado y para mejorar paisajística y ambientalmente su condición y del entorno inmediato. Es de uso público y tiene 7 mts de ancho a cada lado de la vía.

#### SUBCAPITULO IV.

#### SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS

**Artículo 14. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS.** Las factibilidades para la prestación de los servicios públicos aprobados para el presente plan Parcial se encuentran señaladas en los siguientes oficios:



DECRETO 0212 DEL 2015

**“Por medio del cual se Adopta el Plan Parcial El Volador” ubicado sobre e costado occidental de la avenida circunvalar en suelo de expansión urbana**

**14.1 ENERGÍA ELECTRICA:** ELECTRICARIBE S.A. E.S.P. emitió aprobación de la factibilidad del servicio de energía eléctrica, para el proyecto “EL VOLADOR OCCIDENTAL” según Expediente P1110201110060, y comunicación del 28 de Noviembre de 2011, para el **PLAN PARCIAL EL VOLADOR**.

Mediante comunicación del 12/08/2014 la empresa ELECTRICARIBE S.A. E.S.P. comunica que está en capacidad de suministrar la carga requerida para el proyecto del Plan Parcial El Volador, anexando oficio No. PE.O4222.CO-C0-F0.01 con Diagrama de Punto de Conexión.

**14.2. ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO:** Triple A S.A. E.S.P expidió certificado de disponibilidad para la prestación de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado residual, para el proyecto “EL VOLADOR”, mediante comunicación inicial del 28 de Noviembre de 2011, y actualización del 08 de Octubre de 2011 mediante comunicación con Radicado No. 337306.

**14.3. ASEO:** La empresa Triple A S.A. E.S.P expidió certificado de disponibilidad para la prestación del servicio público domiciliario de aseo para el proyecto “EL VOLADOR”, mediante comunicación del 28 de Noviembre de 2011.

**Parágrafo 1.** La construcción de las redes matrices de servicios públicos domiciliarios se regirá por lo dispuesto en la Ley 142 de 1994 y la ley 388 de 1995 sus reglamentos o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

El desarrollo urbanístico de las zonas deberá estar acorde con los resultados de los estudios técnicos y conforme a lo estipulado en las respectivas disponibilidades de servicios públicos emitidas por las empresas de servicios públicos. En todo caso que cumplan con las normas RETIE, RETILAP y RAS; los diseños deberán ser sometidos a aprobación de las empresas de servicios públicos, una vez se obtengan las licencias de urbanización respectivas.

**Parágrafo 2.** Es responsabilidad de los propietarios y/o urbanizadores extender las redes secundarias hasta los puntos de conexión dispuestos por las empresas de servicios públicos.

**Parágrafo 3.** Las disponibilidades de servicios públicos presentadas para aprobación del presente plan parcial, estarán sujetas a lo indicado en el Decreto Nacional 3050 del 27 de Diciembre de 2013.

**Parágrafo 4:** Los sistemas de distribución interno de acueducto y de alcantarillado de la urbanización se desarrollarán en función de las etapas previstas para el desarrollo de la urbanización.



DECRETO **0212** DEL 2015

**“Por medio del cual se Adopta el Plan Parcial El Volador” ubicado sobre el costado occidental de la avenida circunvalar en suelo de expansión urbana”**

**Parágrafo 5.** Las escorrentías denominadas D y E, que figuran en planimetría IGAC en el área del Plan Parcial desde el este hacia el nor-oeste, serán canalizados y serán parte de la red pluvial de la infraestructura de servicios públicos del proyecto.

La escorrentía D se encauzará y se conducirán por medio de un canal a lo largo de la vía parque central de la urbanización. Las aguas se verterán al arroyo León. El canal de conducción estará bordeado de zonas verdes y parques, el fondo y las orillas recubiertas con concreto para evitar erosión y facilitar el mantenimiento.

La escorrentía E, que recibe agua proveniente de dos box Culverts en la vía circunvalar, se canalizará en dirección norte sur y las aguas serán conducidas al canal de la vía central. Este canal igualmente estará rodeado de una franja de zona verde que hace parte del arbolado urbano.

**14.3 GAS NATURAL DOMICILIARIO:** Gases del Caribe S.A. E.S.P expidió certificado de disponibilidad correspondiente al radicado No. 10-240-103530, mediante comunicación del 31 de Marzo de 2010, el cual fue actualizado posteriormente por la empresa mediante radicado No. 12-240-108754, mediante comunicación del 28 de Octubre de 2012.

Mediante oficio Rad. No. 14-240-110760 de 15/09/2014, la empresa Gases del Caribe confirma la factibilidad del servicio de gas natural domiciliario para el Plan Parcial El Volador.

## CAPÍTULO II.

### MECANISMO DE EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

**Artículo 15. EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.** El área objeto de Plan Parcial se desarrollará en una (1) unidad de gestión, en los términos del artículo 19 del Decreto 2181 de 2006, la cual tendrá 3 Sectores Normativos.

**Parágrafo 1.** El desarrollo urbanístico se efectuará a través de un plan general urbanístico por etapas, que garantizará la dotación de los servicios públicos domiciliarios, los accesos viales y las obras de infraestructura especificadas en el Plano No. 08 Localización de ejecución de obras de infraestructura.

En todo caso, se podrá disponer la realización anticipada de obras correspondientes a otras etapas siguientes, de igual forma las etapas generales podrán ser modificadas al interior del Plan Parcial para fines de ajustes en diseños y necesidades técnicas y de comercialización de Proyecto si así se requiere, por intermedio del trámite del Plan General Urbanístico y la licencia de urbanismo correspondiente.



DECRETO **0212** DEL 2015  
"Por medio del cual se Adopta el Plan Parcial El Volador" ubicado sobre el  
costado occidental de la avenida circunvalar en suelo de expansión urbana"

**Parágrafo 2.** El urbanizador podrá disponer de la totalidad de los metros cuadrados de construcción, y distribuirlos libremente en las áreas útiles de cada etapa, siempre que cumpla con los índices de edificabilidad y volumetría establecidos por el Plan Parcial.

**CAPITULO III.**

**ZONIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO PERMITIDOS EN EL ÁREA SUJETO DE  
PLAN PARCIAL**

**Artículo 16. ZONIFICACIÓN.** Para efectos de la aplicación de los usos del suelo, el Plan Parcial El Volador se divide en tres sectores normativos así:

**SECTOR NORMATIVO DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE:** El sector normativo de Actividad Múltiple corresponde aquellas áreas o zonas con tendencia a una deseable mezcla de usos urbanos compatibles entre sí, los cuales incluyen actividades asociadas con intercambio y comercialización de productos, recreación, instituciones y vivienda.

**SECTOR NORMATIVO DE ALTA DENSIDAD:** El sector normativo Residencial de Alta Densidad corresponde aquellas áreas o zonas destinadas a la localización de vivienda multifamiliar de alta densidad como uso predominante, con comercio, usos administrativos y servicios complementarios.

**SECTOR NORMATIVO DE BAJA DENSIDAD:** El sector normativo Múltiple Residencial de Baja Densidad corresponde al área destinada a localización de viviendas de baja densidad y a una amplia variedad de usos comerciales, de servicios e institucionales complementarios. Admite la localización de actividades productivas de bajo impacto.

La delimitación de estos sectores normativo está definida en el Plano No. U-10 que hace parte del presente Plan Parcial.

**Artículo 17. USOS DEL SUELO:** De acuerdo con lo previsto por la Compilación del POT de Barranquilla de 2007 y por el artículo 7 de las determinantes de la Resolución No. 076 de 2012, los usos permitidos en el área del Plan Parcial "El Volador" son los siguientes, los cuales posteriormente se distribuyen en cada uno de los sectores normativos.

- **RESIDENCIAL**

De conformidad con la compilación del Plan de Ordenamiento Territorial de Barranquilla de 2007 las normas aplicables a estos usos son las siguientes:



DECRETO **0212** DEL 2015

**“Por medio del cual se Adopta el Plan Parcial El Volador” ubicado sobre el costado occidental de la avenida circunvalar en suelo de expansión urbana”**

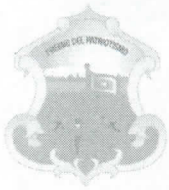
RESIDENCIAL	
	INDICE DE HABITABILIDAD
RESIDENCIAL R-2	12 M2 por alcoba
RESIDENCIAL R-3	20 M2 por alcoba
RESIDENCIAL R-4	25 M2 por alcoba
RESIDENCIAL R-5	30 M2 por alcoba
RESIDENCIAL R-6	35 M2 por alcoba
OTRAS ZONAS DIFERENTES A RESIDENCIAL	20 M2 por alcoba.

TIPOLOGÍAS DEL USO RESIDENCIAL	
Tipología de uso Residencial Unifamiliar	De conformidad con el artículo 225 de la Compilación del POT Corresponde al desarrollo residencial en el cual un lote de terreno está ocupado por una unidad predial destinada a dicho uso y que no comparte con los demás inmuebles de la zona ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.
Tipología de uso Residencial Bifamiliar y Trifamiliar	De conformidad con el artículo 226 de la Compilación del POT Corresponde al desarrollo residencial en el cual el lote de terreno está ocupado por dos o máximo tres unidades prediales que comparten en común y proindiviso la propiedad del terreno, así como elementos de la edificación tales como áreas de acceso y aislamiento. Estos inmuebles pueden presentar características de pareado, sin perder su calidad de proindiviso.
Tipología de uso Conjunto Residencial	De conformidad con el artículo 228 de la Compilación del POT, Son desarrollos residenciales conformados por varias edificaciones constitutivas de Unidades de Vivienda Unifamiliar, Bifamiliar y Trifamiliar, o Multifamiliar, que comparten, además de las estructuras o áreas sociales comunes privadas de cada edificación, o sea las de su propio régimen de comunidad, zonas y servicios comunes a toda la agrupación o conjunto, como vías privadas, zonas de estacionamiento, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, etc., Corresponde a los desarrollos residenciales en los cuales un lote de terreno está ocupado por unidades prediales destinadas a dicho uso y que no comparten con los demás inmuebles de la zona donde se ubican ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.
Tipología de uso Vivienda Multifamiliar	De conformidad con el artículo 227 de la Compilación del POT, Corresponde a edificaciones desarrolladas sobre un lote de terreno que comprende un número mayor a tres unidades de vivienda independientes, generalmente en edificios de varios pisos. Este tipo de desarrollo prevé áreas y servicios comunales dentro de los edificios, cuya propiedad y utilización privadas se definen mediante Reglamentos de Propiedad Horizontal, los cuales son de obligatoria observancia por cada propietario de unidad predial. Según el número de pisos, los multifamiliares tipo 1 tiene de 1 – 5 pisos, tipo 2 tiene de 6 a 8 pisos, tipo 3 de 9 a 11 pisos, tipo 4 de 12 a 15 pisos.

• **USO COMERCIAL**

COMERCIAL	
COMERCIO DE ESCALA BARRIAL O VECINAL: C-1	<p>Pertencen a este grupo las actividades comerciales C – 1</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 5211 Comercio al por menor, en establecimientos no especializados, con surtido compuesto principalmente de alimentos (víveres en general), bebidas y tabaco.</li> <li>• 5221 Comercio al por menor de frutas y verduras, en establecimientos especializados.</li> <li>• 5222 Comercio al por menor de leche, productos lácteos y huevos, en establecimientos especializados.</li> <li>• 5223 Comercio al por menor de carnes (incluye aves de corral), productos cárnicos, pescados y productos de mar, en establecimientos especializados.</li> <li>• 5224 Comercio al por menor de productos de confitería, en establecimientos</li> </ul>





DECRETO 0212 DEL 2015

“Por medio del cual se Adopta el Plan Parcial El Volador” ubicado sobre el costado occidental de la avenida circunvalar en suelo de expansión urbana”

	<p>especializados.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 5229 Comercio al por menor de otros productos alimenticios ncp, en establecimientos especializados.</li><li>• 5231 Comercio al por menor de productos farmacéuticos, medicinales y odontológicos; artículos de perfumería, cosméticos y de tocador, en establecimientos especializados excepto las artículos para uso médico y quirúrgico, artículos para usos odontológico y artículos para usos ortopédico, que se clasificaran como C2.</li><li>• 5244 Comercio al por menor de libros, periódicos, materiales y artículos de papelería y escritorio, en establecimientos especializados.</li></ul>
	<p><b>Pertencen a este grupo las actividades de Servicios Mercantiles Grupo 1</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 9302 Peluquería y otros tratamientos de belleza.</li><li>• 5271 Reparación de efectos personales.</li><li>• 6421 Servicios telefónicos.</li><li>• 6422 Servicios de transmisión de datos a través de redes.</li><li>• 7411 Actividades jurídicas.</li><li>• 7412 Actividades de contabilidad, teneduría de libros y auditoría; asesoramiento en materia de impuestos.</li><li>• 7413 Investigación de mercados y realización de encuestas de opinión pública.</li><li>• 7414 Actividades de asesoramiento empresarial y en materia de gestión.</li><li>• 7421 Actividades de arquitectura e ingeniería y actividades conexas de asesoramiento técnico</li></ul>
COMERCIO DE ESCALA ZONAL: C-2	<p><b>Pertencen a este grupo las actividades comerciales C – 2</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 5219 Comercio al por menor en establecimientos no especializados, con surtido compuesto principalmente por productos alimentos (víveres en general), bebidas y tabaco.</li><li>• 5225 Comercio al por menor de bebidas y productos del tabaco, en establecimientos especializados.</li><li>• 5231 Comercio al por menor de productos farmacéuticos, medicinales y odontológicos; artículos de perfumería, cosméticos y de tocador, en establecimientos especializados, incluyendo los artículos para uso médico y quirúrgico, artículos para usos odontológico y artículos para usos ortopédicos.</li><li>• 5232 Comercio al por menor de productos textiles, en establecimientos especializados.</li><li>• 5233 Comercio al por menor de prendas de vestir y sus accesorios (incluye artículos de piel), en establecimientos especializados.</li><li>• 5234 Comercio al por menor de todo tipo de calzado, artículos de cuero y sucedáneos del cuero, en establecimientos especializados.</li><li>• 5235 Comercio al por menor de electrodomésticos, en establecimientos especializados.</li><li>• 5236 Comercio al por menor de muebles para el hogar, en establecimientos especializados.</li><li>• 5237 Comercio al por menor de equipo y artículos de uso doméstico diferentes de electrodomésticos y muebles para el hogar, en establecimientos especializados.</li><li>• 5241 Comercio al por menor de artículos de ferretería, cerrajería y productos de vidrio, excepto materiales de construcción, pinturas y agregados finos y gruesos.</li><li>• 5245 Comercio al por menor de equipo fotográfico, en establecimientos especializados.</li><li>• 5246 Comercio al por menor de equipo óptico y de precisión, en establecimientos especializados.</li><li>• 5249 Comercio al por menor de otros nuevos productos de consumo ncp, en establecimientos especializados.</li><li>• 5251 Comercio al por menor de artículos usados, en establecimientos</li></ul>



DECRETO **0212** **1** **DEE** 2015

**“Por medio del cual se Adopta el Plan Parcial El Volador” ubicado sobre el costado occidental de la avenida circunvalar en suelo de expansión urbana”**

	<p>especializados.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 5252 Actividades comerciales realizadas por las compraventas con pacto de retroventa.</li> <li>• 5261 Comercio al por menor a través de casas de venta por correo.</li> <li>• 5521 Expendio a la mesa de comidas preparadas en restaurantes.</li> <li>• 5522 Expendio a la mesa de comidas preparadas en cafeterías.</li> <li>• 5523 Expendio por autoservicio de comidas preparadas en restaurantes.</li> <li>• 5524 Expendio por autoservicio de comidas preparadas en cafeterías.</li> <li>• 5529 Otros tipos de expendio ncp de alimentos preparados, excepto casa de banquetes.</li> </ul> <p><b>Pertencen a este grupo las actividades de Servicios Mercantiles Grupo 2</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 5272 Reparación de enseres domésticos.</li> <li>• 6031 Transporte no regular individual de pasajeros, excluidas las estaciones de taxis.</li> <li>• 6411 Actividades postales nacionales.</li> <li>• 6412 Actividades de correo distintas de las actividades postales nacionales.</li> <li>• 6512 Actividades de los bancos diferentes del Banco Central.</li> <li>• 6513 Actividades de las corporaciones de ahorro y vivienda.</li> <li>• 6514 Actividades de las corporaciones financieras.</li> <li>• 6515 Actividades de las compañías de financiamiento comercial.</li> <li>• 6516 Actividades de las cooperativas de grado superior de carácter financiero.</li> <li>• 6519 Otros tipos de intermediación monetaria ncp.</li> <li>• 6591 Arrendamiento financiero (leasing).</li> <li>• 6592 Actividades de las sociedades de fiducia.</li> <li>• 6593 Actividades de las cooperativas financieras y fondos de empleados.</li> <li>• 6594 Actividades de las sociedades de capitalización.</li> <li>• 6595 Actividades de compra de cartera (factoring).</li> <li>• 6596 Otros tipos de crédito.</li> <li>• 6599 Otros tipos de intermediación financiera ncp.</li> <li>• 6601 Planes de seguros generales.</li> <li>• 6602 Planes de seguros de vida.</li> <li>• 6603 Planes de reaseguros.</li> <li>• 6604 Planes de pensiones y cesantías.</li> <li>• 6711 Administración de mercados financieros.</li> <li>• 6712 Actividades de las bolsas de valores.</li> <li>• 6713 Actividades de comisionistas y corredores de valores.</li> <li>• 6714 Otras actividades relacionadas con el mercado de valores.</li> <li>• 6715 Actividades de las casas de cambio.</li> <li>• 6716 Actividades de los profesionales de compra y venta de divisas.</li> <li>• 6719 Actividades auxiliares de la intermediación financiera ncp.</li> <li>• 6721 Actividades auxiliares de los seguros.</li> <li>• 6722 Actividades auxiliares de los fondos de pensiones y cesantías.</li> <li>• 7010 Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados.</li> <li>• 7020 Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata.</li> <li>• 7210 Consultores en equipo de informática.</li> <li>• 7220 Consultores en programas de informática y suministro de programas de informática.</li> <li>• 7230 Procesamiento de datos.</li> <li>• 7240 Actividades relacionadas con bases de datos.</li> <li>• 7250 Mantenimiento y reparación de maquinaria de oficina, contabilidad e informática.</li> </ul>
--	--



DECRETO **0212** DEL 2015

**“Por medio del cual se Adopta el Plan Parcial El Volador” ubicado sobre el costado occidental de la avenida circunvalar en suelo de expansión urbana”**

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 7290 Otras actividades de informática.</li> <li>• 7310 Investigación y desarrollo experimental en el campo de las ciencias naturales y la ingeniería.</li> <li>• 7320 Investigación y desarrollo experimental en el campo de las ciencias sociales y las humanidades.</li> <li>• 7422 Ensayos y análisis técnicos.</li> <li>• 7430 Publicidad.</li> <li>• 7491 Obtención y suministro de personal.</li> <li>• 7492 Actividades de investigación y seguridad.</li> <li>• 7493 Actividades de limpieza de edificios.</li> <li>• 7494 Actividades de fotografía.</li> <li>• 7499 Otras actividades empresariales ncp.</li> <li>• 9212 Exhibición de filmes y videocintas.</li> <li>• 9214 Actividades teatrales y musicales y otras actividades artísticas.</li> <li>• 9220 Actividades de agencias de noticias.</li> <li>• 9301 Lavado y limpieza de prendas de tela y de piel, incluso la limpieza en seco.</li> <li>• 9304 Casas de empeño o prenderías</li> </ul>
<p>Actividades de comercio y servicios mercantiles de escala zonal de alto impacto ambiental y urbanístico: C-3</p>	<p><b>Pertencen a este grupo las actividades comerciales C – 3</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 5020 Mantenimiento y reparación de vehículos automotores.</li> <li>• 50201 Revisión técnico-mecánico y de gases a vehículos livianos.</li> <li>• 5239 Comercio al por menor de productos nuevos de consumo doméstico ncp, en establecimientos especializados.</li> <li>• 5241 Comercio al por menor de materiales de construcción, artículos de ferretería, cerrajería y productos de vidrio, excepto pinturas, en establecimientos especializados.</li> <li>• 5242 Comercio al por menor de pinturas, en establecimientos especializados.</li> <li>• 5243 Comercio al por menor de muebles para oficina, maquinaria y equipo de oficina, computadores y programas de computador, en establecimientos especializados.</li> <li>• 5040 Comercio, mantenimiento y reparación de motocicletas y de sus partes, piezas y accesorios.</li> <li>• 5051 Comercio al por menor de combustible para automotores.</li> <li>• 5052 Comercio al por menor de lubricantes (aceites, grasas), aditivos y productos de limpieza para vehículos automotores.</li> <li>• 5529 Otros tipos de expendio ncp de alimentos preparados.</li> <li>• 5530 Expendio de bebidas alcohólicas para el consumo dentro del establecimiento.</li> <li>• 5011 Comercio de vehículos automotores nuevos.</li> <li>• 5012 Comercio de vehículos automotores usados.</li> <li>• 5030 Comercio de partes, piezas (autopartes) y accesorios (lujos) para vehículos automotores.</li> </ul> <p><b>Servicios Mercantiles Grupo N° 3.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 5513 Alojamiento en "centros vacacionales" y "zonas de camping"</li> <li>• 5519 Otros tipos de alojamiento ncp (diferentes a los incluidos en el artículo --servicios socio psicológicos).</li> <li>• 6031 Transporte no regular individual de pasajeros en Taxis, incluidas las estaciones de taxi.</li> <li>• 6310 Manipulación de carga.</li> <li>• 6320 Almacenamiento y depósito.</li> </ul>



DECRETO **0212** DEL 2015

“Por medio del cual se Adopta el Plan Parcial El Volador” ubicado sobre el costado occidental de la avenida circunvalar en suelo de expansión urbana”

	<ul style="list-style-type: none"><li>• 6331 Actividades de estaciones de transporte terrestre.</li><li>• 6332 Actividades de estaciones de transporte acuático.</li><li>• 6333 Actividades de aeropuertos.</li><li>• 6339 Otras actividades complementarias del transporte.</li><li>• 6340 Actividades de agencias de viajes y organizadores de viajes; actividades de asistencia a turistas ncp.</li><li>• 6390 Actividades de otras agencias de transporte.</li><li>• 6421 Servicios telefónicos.</li><li>• 6422 Servicios de transmisión de datos a través de redes.</li><li>• 6423 Servicios de transmisión de programas de radio y televisión.</li><li>• 6424 Servicios de transmisión por cable.</li><li>• 6425 Otros servicios de telecomunicaciones.</li><li>• 6426 Servicios relacionados con las telecomunicaciones.</li><li>• 7111 Alquiler de equipo de transporte terrestre.</li><li>• 7112 Alquiler de equipo de transporte acuático.</li><li>• 7113 Alquiler de equipo de transporte aéreo.</li><li>• 7121 Alquiler de maquinaria y equipo agropecuario.</li><li>• 7122 Alquiler de maquinaria y equipo de construcción y de ingeniería civil.</li><li>• 7123 Alquiler de maquinaria y equipo de oficina (incluso computadoras).</li><li>• 7129 Alquiler de otros tipos de maquinaria y equipo ncp.</li><li>• 7130 Alquiler de efectos personales y enseres domésticos ncp.</li><li>• 7495 Actividades de envase y empaque.</li><li>• 9211 Producción y distribución de filmes y videocintas.</li><li>• 9213 Actividades de radio y televisión.</li><li>• 9219 Otras actividades de entretenimiento ncp. (Excepto Grilles, Whiskerías y Coreográficos, Actividades de Barracas de Tiro al Blanco).</li><li>• 9242 Actividades de juegos de azar.</li><li>• 9249 Otras actividades de esparcimiento.</li></ul>
<p>COMERCIO DE ESCALA INDUSTRIAL: C - 4</p>	<p><b>Pertencen a este grupo las actividades comerciales C - 4</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 5125 Comercio al por mayor de productos alimenticios, excepto café trillado.</li><li>• 5127 Comercio al por mayor de bebidas y productos del tabaco.</li><li>• 5131 Comercio al por mayor de productos textiles y productos confeccionados para uso doméstico.</li><li>• 5132 Comercio al por mayor de prendas de vestir, accesorios de prendas de vestir y artículos elaborados en piel.</li><li>• 5133 Comercio al por mayor de calzado.</li><li>• 5134 Comercio al por mayor de aparatos, artículos y equipos de uso doméstico.</li><li>• 5135 Comercio al por mayor de productos farmacéuticos, medicinales, cosméticos y de tocador.</li><li>• 5136 Comercio al por mayor de equipos médicos y quirúrgicos y de aparatos ortopédicos y protésicos.</li><li>• 5137 Comercio al por mayor de papel y cartón; productos de papel y cartón.</li><li>• 5139 Comercio al por mayor de otros productos de consumo ncp.</li><li>• 5154 Comercio al por mayor de fibras textiles.</li><li>• 5159 Comercio al por mayor de otros productos intermedios ncp.</li><li>• 5163 Comercio al por mayor de maquinaria para oficina, contabilidad e informática.</li><li>• 5190 Comercio al por mayor de productos diversos ncp.</li><li>• 9309 Otras actividades de servicios ncp (excepto las actividades con fines sociales como agencias que se encargan de la contratación de acompañantes y los trabajadores sexuales)</li></ul>

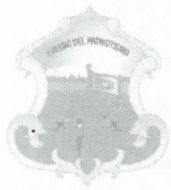


DECRETO **0212** DEL 2015

**“Por medio del cual se Adopta el Plan Parcial El Volador” ubicado sobre el costado occidental de la avenida circunvalar en suelo de expansión urbana”**

**• USO INSTITUCIONAL**

<b>USO INSTITUCIONAL</b>	
<b>INSTITUCIONAL GRUPO 1</b>	<p>Pertenece a este grupo las <b>actividades Institucionales Grupo 1</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 8011 Educación preescolar.</li> <li>• 8532 Servicios sociales sin alojamiento - solo guarderías.</li> <li>• 85121 (Sub-clase) Actividades de la práctica médica (Solo consultorios médicos y de los demás profesionales de la salud tanto públicos como privados).</li> <li>• 7524 Actividades de la policía y protección civil (Solo para C.A.Is)</li> </ul>
<b>INSTITUCIONAL GRUPO 2</b>	<p>Pertenece a este grupo las <b>actividades Institucionales Grupo 2</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 75121(Sub-clase) Actividades ejecutivas de la administración pública Local.</li> <li>• 7524 Actividades de la policía y protección civil.</li> <li>• 8060 Educación no formal.</li> <li>• 8512 Actividades de la práctica médica.</li> <li>• 8513 Actividades de la práctica odontológica.</li> <li>• 8514 Actividades de apoyo diagnóstico.</li> <li>• 8519 Otras actividades relacionadas con la salud humana.</li> <li>• 8520 Actividades veterinarias.</li> <li>• 8531 Servicios sociales con alojamiento.</li> <li>• 8532 Servicios sociales sin alojamiento.</li> <li>• 9111 Actividades de organizaciones empresariales y de empleadores.</li> <li>• 9112 Actividades de organizaciones profesionales.</li> <li>• 9231 Actividades de bibliotecas y archivos.</li> <li>• 9232 Actividades de museos y preservación de lugares y edificios históricos.</li> <li>• 9192 Actividades de organizaciones políticas.</li> <li>• 9199 Actividades de otras organizaciones ncp.</li> <li>• 8012 Educación básica primaria.</li> <li>• 8021 Educación básica secundaria.</li> <li>• 8022 Educación media.</li> <li>• 8030 Servicio de educación laboral especial.</li> <li>• 8041 Establecimientos que prestan el servicio de educación preescolar y básica primaria.</li> <li>• 8042 Establecimientos que prestan el servicio de educación preescolar y básica (básica primaria y básica secundaria).</li> <li>• 8043 Establecimientos que prestan el servicio de educación preescolar, básica (básica primaria y básica secundaria) y media.</li> <li>• 8044 Establecimientos que prestan el servicio de educación básica (básica primaria y básica secundaria).</li> <li>• 8045 Establecimientos que prestan el servicio de educación básica (básica primaria y básica secundaria) y media.</li> <li>• 8046 Establecimientos que prestan el servicio de educación básica secundaria y media.</li> </ul>
<b>INSTITUCIONAL GRUPO 3</b>	<p>Pertenece a este grupo las <b>actividades Institucionales Grupo 3</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 6511 Banca central.</li> <li>• 7511 Actividades legislativas de la administración pública en general.</li> <li>• 7512 Actividades ejecutivas de la administración pública en general.</li> <li>• 7513 Regulación de las actividades de organismos que prestan servicios de salud, educativos, culturales y otros servicios sociales, excepto servicios de seguridad social.</li> <li>• 7514 Actividades reguladoras y facilitadoras de la actividad económica.</li> <li>• 7515 Actividades auxiliares de servicios para la administración pública en general.</li> </ul>



**DECRETO 0212 DEL 2015**

**“Por medio del cual se Adopta el Plan Parcial El Volador” ubicado sobre el costado occidental de la avenida circunvalar en suelo de expansión urbana”**

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 7521 Relaciones exteriores.</li> <li>• 7522 Actividades de defensa.</li> <li>• 7523 Actividades de la justicia.</li> <li>• 7530 Actividades de seguridad social de afiliación obligatoria.</li> <li>• 8050 Educación superior.</li> <li>• 8511 Actividades de las instituciones prestadoras de servicios de salud, con internación y Centros Múltiples de Consultorios Médicos Especializados y similares.</li> <li>• 8515 Actividades de apoyo terapéutico.</li> <li>• 9233 Actividades de jardines botánicos y zoológicos y de parques nacionales.</li> <li>• 9191 Actividades de organizaciones religiosas.</li> <li>• 9120 Actividades de sindicatos</li> </ul>
--	--

<b>INDUSTRIAL GRUPO 6</b> INDUSTRIAS DE MEDIANO IMPACTO AMBIENTAL Y URBANÍSTICO.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 5511 Alojamiento en "hoteles", "hostales" y "aparta-hoteles".</li> <li>• 5513 Alojamiento en "Centros Vacacionales y Zonas de Camping"</li> <li>• 5519 Otros Tipos de Alojamiento Ncp</li> </ul>
---	---

**Parágrafo 1.** Los usos que no se encuentren señalados en la anterior tabla no están permitidos en el área del Plan Parcial

**Parágrafo 2.** Se consideran aptas para el desarrollo de la actividad de comercio zonal de alto impacto C3, las edificaciones que presenten las siguientes características:

- Edificaciones especializadas
- Centros comerciales
- Parques Comerciales
- Centros comerciales y grandes almacenes.
- Complejos empresariales y parques tecnológicos
- Edificaciones especializadas para comercio mayorista
- Mercados generales

Las normas de edificabilidad de estas edificaciones se sujetaran a las disposiciones del Acuerdo distrital 003 de 2007

**Artículo 18. DEFINICION USOS:** De acuerdo con la compilación del Plan de Ordenamiento Territorial de Barranquilla, los usos se dividen en: PRINCIPAL, COMPLEMENTARIO Y RESTRINGIDO\* para cada uno de los sectores normativos en el área del Plan Parcial “El Volador”.

- **PRINCIPAL:** Es el uso predominante del suelo, que determina el destino urbanístico de una zona de las Áreas de Actividad y, como tal, se permite en la totalidad del área, zona o sector objeto de reglamentación.



**DECRETO 0212 DEL 2015**

**“Por medio del cual se Adopta el Plan Parcial El Volador” ubicado sobre el costado occidental de la avenida circunvalar en suelo de expansión urbana”**

- **COMPLEMENTARIO:** Es aquel uso que contribuye al adecuado funcionamiento del uso principal y se permite en los lugares que señale la norma específica.
- **RESTRINGIDO:** Es aquel uso que no es requerido para el funcionamiento del uso principal, pero que bajo determinadas condiciones normativas, señaladas en la norma general y en la ficha del sector normativo, puede permitirse.

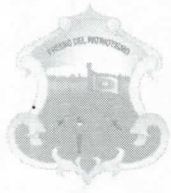
**Artículo 19. USOS DEL SUELO PERMITIDOS POR SECTOR NORMATIVO:** Los usos permitidos generales determinados en el artículo 17 de este Decreto, se distribuyen en cada uno de los sectores normativo, así:

SECTOR NORMATIVO	USO PRINCIPAL	USO COMPLEMENTARIO	USO RESTRINGIDO	
<b>ACTIVIDAD MULTIPLE</b>	Comercio: C-1, C-2 y C-3.	Residencial.		
	Servicios Mercantiles Grupo 1, 2 y 3.	Comercio C-4.		
	Establecimiento de oficinas y servicios.	Institucional: Grupo 1, 2 y 3.		
		Diagnocentros y talleres de mecánica.		
<b>DE ALTA DENSIDAD</b>	Residencial multifamiliar: VIP/VIS y No VIS.	Industria Grupo 6.	Comercio C-3: Hipermercados, centros comerciales y galerías comerciales. (Ver nota 2)	
		Servicios Religiosos.		
		Comercio: C-1 y C-2.		Comercio C-3: Venta de automóviles. (Ver nota 2)
		Servicios Mercantiles Grupo 1 y 2.		Servicios Religiosos. (Ver nota 2)
<b>DE BAJA DENSIDAD</b>	Residencial multifamiliar: VIP/VIS y No VIS.	Establecimiento de oficinas y servicios.	Comercio C-3. (Ver nota 3)	
		Comercio: C-1 y C-2.		
	Servicios Mercantiles Grupo 1 y 2.	Institucional Grupo 3.	Servicios Mercantiles Grupo 3. (Ver nota 2)	
	Institucional Grupo 1 y 2.			

**Parágrafo 1.** Los usos que no están señalados en la tabla se consideran prohibidos.

**Parágrafo 2:** Solo se podrán localizar en las manzanas destinadas para usos comerciales señaladas en el Plano No U-5, M-C1 y M-2.

**Parágrafo 3:** Solo se podrán localizar en manzanas o lotes con frente sobre la Avenida Parque (Cra 43).



DECRETO **0212** DEL 2015

**“Por medio del cual se Adopta el Plan Parcial El Volador” ubicado sobre el costado occidental de la avenida circunvalar en suelo de expansión urbana”**

**Parágrafo 4:** En el sector normativo de Actividad mixta se podrá destinar el 100% de la manzana para el establecimiento de Oficinas y servicios.

**Parágrafo 5:** En el sector normativo de Alta densidad, las manzanas con frente a la Avenida Parque podrán destinar máximo el 50% de su frente para el establecimiento de oficinas y servicios.

**Artículo 20. MEZCLA DE USOS.** En los primeros pisos de todas las manzanas se deberá garantizar un área mínima destinada a establecimientos de oficinas y servicios y opcionalmente a espacios habitables del uso residencial, ya sea vivienda o áreas comunes de las edificaciones que se propongan, con la siguiente distribución:

Ubicación	% del lindero del predio o manzana	Destinación
Frente a la Avenida Parque	30%	Mínimo 10% para comercio, oficinas y/o servicios
		El 20% restante a comercio, oficinas, servicios, vivienda y/o servicios comunales de las edificaciones.
Frente a Vías locales	20%	Mínimo 10% para comercio, oficinas y/o servicios
		El 10% restante a comercio, oficinas, servicios, vivienda y/o servicios comunales de las edificaciones.

**Parágrafo 1.** El frente que se destine a usos comerciales, de oficinas o de servicios deberá tener una profundidad mínima de tres (3) metros y ubicarse en el primer piso; en todo caso, podrá tener la altura de la plataforma permitida.

**Parágrafo 2.** En las manzanas destinadas a Vivienda de Interés Prioritario, deberá garantizarse que en al menos uno de los costados de la manzana, que se cumpla con este requerimiento.

**CAPITULO IV.**

**NORMAS DE EDIFICABILIDAD, VOLUMETRÍA Y OTRAS NORMAS PARA EL DESARROLLO DE LOS SECTORES NORMATIVOS QUE CONFORMAN EL PLAN PARCIAL- ACTIVIDAD MULTIPLE, ALTA DENSIDAD Y BAJA DENSIDAD**

**Artículo 21. EDIFICABILIDAD.** La edificabilidad de las áreas útiles será la resultante de aplicar los índices de ocupación y construcción, junto con las normas volumétricas, los estándares de habitabilidad, las áreas sociales de uso privado y las alturas máximas permitidas, según se trate de agrupaciones o desarrollos por loteo individual:





DECRETO **0212** DEL 2015

**“Por medio del cual se Adopta el Plan Parcial El Volador” ubicado sobre el costado occidental de la avenida circunvalar en suelo de expansión urbana”**

- a) **Sistema de loteo individual:** Unidades prediales privadas vinculadas directamente al espacio público y deslindada de las propiedades vecinas.
- b) **Sistema de agrupación:** Unidades de propiedad privada susceptibles de ser sometidas al régimen de propiedad horizontal, con un área máxima de tres (3) hectáreas de área útil en los sectores residenciales y seis (6) hectáreas en el sector de actividad múltiple.

**Parágrafo 1.** El tamaño mínimo de los lotes será de 1.200 m<sup>2</sup> con treinta (30mts) de frente.

**Parágrafo 2.** El Sector Normativo de Baja Densidad, no podrá tener una densidad superior a las 10 viviendas por hectárea bruta, el número de unidades que resulte de la aplicación de esta norma podrá distribuirse en la totalidad de las manzanas útiles resultantes o concentrarse en una o dos manzanas.

**Artículo 22: ÍNDICE DE EDIFICABILIDAD:** La edificabilidad propuesta para el Plan Parcial El Volador será la resultante de aplicar el reparto de cargas y beneficios sin superar los índices de edificabilidad máxima determinada para cada Sector Normativo y establecidos en el siguiente cuadro, cumpliendo con las normas volumétricas, el equipamiento comunal privado, los estándares de habitabilidad y los índices de ocupación:

		EDIFICABILIDAD		
		ÍNDICE OCUPACIÓN	ÍNDICE CONSTRUCCIÓN BASICO	INDICE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO
VIVIENDA UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR O MULTIFAMILIAR (VIP, VIS Y NO VIS)	I / A. Neta	0.28	0.77	1.47
	I / A. Útil	0.50	1.37	2.61
COMERCIAL	I / A. Neta	0.50	0.77	1.47
	I / A. Útil	0.70	1.37	2.61
MULTIPLE	I / A. Neta	0.50	0.77	1.47
	I / A. Útil	0.70	1.37	2.61
EQUIPAMIENTOS	I / A. Neta	0.50	0.77	1.47
	I / A. Útil	0.70	1.37	2.61

**Parágrafo 1.** Los índices de ocupación y construcción se calcularán sobre las áreas netas y áreas útiles resultantes en cada manzana para cada predio.

**Parágrafo 2.** En todos los casos, cuando se desarrollen plataformas con parqueaderos, deberán generar fachadas con mínimo 60% de vacíos o ventanas.

DECRETO **0212** DEL 2015

**“Por medio del cual se Adopta el Plan Parcial El Volador” ubicado sobre el costado occidental de la avenida circunvalar en suelo de expansión urbana”**

**Parágrafo 3.** En dichas plataformas se deberán desarrollar hacia la calle locales comerciales o de servicios con una profundidad mínima de tres (3) metros, que a su vez deberán ocupar mínimo el 10% del frente del predio, según lo establecido en el artículo 17 del presente Plan Parcial.

**Parágrafo 4:** Los metros cuadrados totales de edificabilidad previstos en este Plan Parcial no podrán ser superados. No obstante lo anterior, en caso que algunas súpermanzanas se utilicen menos del índice de construcción máximo, el índice remanente podrá ser utilizado en otras súpermanzanas.

La edificabilidad de las áreas útiles será la resultante de aplicar las normas volumétricas, los estándares de habitabilidad, las áreas sociales de uso privado y las alturas, según se trate de agrupaciones o desarrollos por loteo individual, sin superar los índices de edificabilidad permitidos para el plan parcial.

**Artículo 23. NORMAS VOLUMETRICAS PARA LOS EQUIPAMIENTOS COMUNALES PRIVADOS:**

**Destinación y localización del Equipamiento Comunal Privado:** El equipamiento comunal privado está destinado a propiedad privada comunal.

Serán contabilizados como equipamiento comunal entre otros, los caminos y pórticos exteriores, antejardines, zonas verdes, plazoletas y áreas de estar adyacentes o contiguas a las zonas de circulación.

Las áreas correspondientes a circulación vehicular, los cuartos de bombas o de mantenimiento, las subestaciones, los cuartos de basura y similares, no serán contabilizadas como equipamiento comunal, pero tales áreas, tampoco se contabilizarán para el cálculo mismo del equipamiento comunal privado exigido; tampoco lo serán los corredores y demás zonas de circulaciones necesarias para acceder a los apartamentos o unidades privadas.

El equipamiento comunal debe cumplir con las siguientes proporciones:

USO	PROPORCIÓN
Residencial VIS Y VIP	10 m2 x cada 100 m2 en el uso de vivienda
Residencial	15 m2 x cada 120m2 en el uso de vivienda
Comercial y de Servicios	15 m2 x cada 140 m2 de área neta vendible
Institucional y Dotación Urbana	15 m2 x cada 180 m2 de área construida

Del total del equipamiento comunal privado, deberá destinarse, como mínimo, el 40% a zonas verdes recreativas y el 15% a servicios comunales. El porcentaje restante podrá destinarse a estacionamientos adicionales para visitantes como máximo en un 10% y/o al incremento de los porcentajes señalados anteriormente.



DECRETO **0212** DEL **7** 2015

**“Por medio del cual se Adopta el Plan Parcial El Volador” ubicado sobre el costado occidental de la avenida circunvalar en suelo de expansión urbana”**

Se permite ubicar en las zonas de equipamiento comunal privado un área destinada al abastecimiento de cada agrupación un espacio destinado al uso comercial no superior a 0.25 m<sup>2</sup> por unidad de vivienda.

Como parte del equipamiento comunal exigido para comercio y servicios se exigirá lo siguiente para todo Parque Comercial, Centro Comercial, o Grandes Almacenes, Medianos Almacenes y Galería Comercial:

1. Un cuarto de aseo y recolección de basuras de nueve (9 M<sup>2</sup>) metros cuadrados por cada dos mil (2.000 M<sup>2</sup>) metros cuadrados de superficie útil de venta.
  2. Una bodega general de nueve (9 M<sup>2</sup>) metros cuadrados por cada dos mil (2.000 M<sup>2</sup>) metros cuadrados de superficie útil de venta.
  3. Un espacio abierto, al aire libre o en un gran salón especial, para juegos infantiles de cincuenta (50 M<sup>2</sup>) metros cuadrados por cada dos mil (2.000 M<sup>2</sup>) metros cuadrados de construcción, se exceptúa de este requerimiento a las Galerías Comerciales.
  4. Un espacio cerrado acondicionado para guardería de cincuenta (50 M<sup>2</sup>) metros cuadrados por cada dos mil metros cuadrados (2.000 M<sup>2</sup>) de superficie útil de venta.
  5. El equipamiento para baños públicos comprende los siguientes niveles:
    - 5.1 - Para Galerías Comerciales.
      - \* Una batería de baños para mujeres provista de un sanitario y un lavamanos por cada 800 metros cuadrados (M<sup>2</sup>) de superficie útil de venta.
      - \* Una batería de baños para hombre provisto de un sanitario, un orinal y un lavamanos por cada 800 metros cuadrados (M<sup>2</sup>) de superficie útil de venta.
    - 5.2 - Para Centros Comerciales, Grandes Almacenes y Medianos Almacenes.
      - \* Un batería de baños para mujeres provisto de un sanitario y un lavamanos por cada 650 metros cuadrados (M<sup>2</sup>) de superficie útil de venta.
      - \* Una batería de baños para hombre provisto de un sanitario, un orinal y un lavamanos por cada 650 metros cuadrados (M<sup>2</sup>) de superficie útil de venta.
- El total de unidades sanitarias (sanitario, lavamanos, etc.) resultante para este nivel podrá dividirse y distribuirse en pisos diferentes (en caso de contar con más de un piso).
- 5.3 - Para Parques Comerciales.



DECRETO **0212** DEL 2015

**“Por medio del cual se Adopta el Plan Parcial El Volador” ubicado sobre el costado occidental de la avenida circunvalar en suelo de expansión urbana”**

\* Un batería de baños para mujeres provisto de un sanitario y un lavamanos por cada 450 metros cuadrados (M<sup>2</sup>) de superficie útil de venta.

\* Un batería de baños para hombres provisto de un sanitario, un orinal y un lavamanos por cada 450 metros cuadrados (M<sup>2</sup>) de superficie útil de venta.

**Artículo 24. NORMAS VOLUMÉTRICAS.** Según el tratamiento de desarrollo la zona de planeamiento del plan parcial “EL VOLADOR” se rige mediante las siguientes directrices: (Cuadro de usos Riomar POT Barranquilla)

Tratamiento	Tipo de Edificación	Altura máxima en pisos	Frente Mínimo en metros	Área mínima del lote en metros cuadrados (M2)	Retiros Mínimos		Índice de habitabilidad (mts 2)
					Laterales	Fondo	
Desarrollo*	Unifamiliar	3,00	8,00	96,00	1,50	3,00	25,00
	Bifamiliar	3,00	8,00	96,00	1,50	3,0	
	Trifamiliar	3,00	8,00	96,00	2,00	3,00	
	Conjunto Residencial	3,00	12,00	140,00	3,00	3,00	
	Multifamiliar Tipo 1	5,00	12,00	140,00	3,00	3,00	
	Multifamiliar Tipo 2	8,00	15,00	180,00	3,00	3,00	
	Multifamiliar Tipo 3	11,00	25,00	300,00	5,00	5,00	
	Multifamiliar Tipo 4	15,00	30,00	360,00	6,00	6,00	

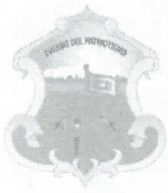
**Artículo 25 NORMAS VOLUMETRICAS PARA TODOS LOS DESARROLLOS.** Las siguientes disposiciones rigen para los desarrollos que se hagan en el área del Plan Parcial, independientemente del Sector Normativo:

**a) ALTURAS:**

Las alturas permitidas para el equipamiento comunal público y el equipamiento vendible las alturas son las contenidas en la siguiente tabla:

SECTOR NORMATIVO	USO	ALTURA MÁXIMA PERMITIDA
		PISOS
RESIDENCIAL DE ALTA DENSIDAD	Equipamiento comunitario público	4
MULTIPLE RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD	Equipamiento comunitario público	6
	Equipamiento vendible	

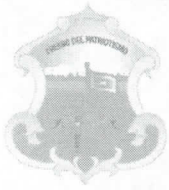
**Artículo 26. NORMAS VOLUMETRICAS PARA TODOS LOS SECTORES.**



DECRETO 0212 DEL 3 2015

**“Por medio del cual se Adopta el Plan Parcial El Volador” ubicado sobre el costado occidental de la avenida circunvalar en suelo de expansión urbana”**

- a. **MANEJO DE ALTURAS:** Para uso residencial, comercial, institucional y de servicios, la altura útil o libre máxima por cada piso será de 3,20 mts y la mínima de 2,30 mts. Los pisos que superen los 3,80 mts de fino a fino se contabilizarán como dos (2) pisos o más.
- b. **SEMISÓTANOS:** Únicamente podrán ubicarse en las zonas residenciales bajo el área de la plataforma; en ningún caso bajo el antejardín o el retiro posterior. La losa de cubierta del semisótano no podrá sobrepasar la altura de 1,50 mts. contabilizada desde el nivel del andén. Los accesos deberán solucionarse al interior de la línea de construcción. Manejo de Pisos no Habitables y Semisótanos en terreno inclinado: La suma del piso no habitable y de semisótanos no podrá sobresalir más de 4.50 m sobre el plano con frente a vía vehicular o peatonal. En las demás fachadas no podrá superar los dos (2) pisos.
- c. **SÓTANOS:** En caso de ser viable la construcción de sótanos tendrán como uso exclusivo estacionamientos y/o instalaciones tales como: sub estaciones eléctricas, tanques y bombas hidroneumáticas.
- d. **ANTEJARDINES:** Es obligatorio el alineamiento continuo con antejardín de cuatro (4) metros a ambos lados de las vías, excepto si se colinda con un área de cesión obligatoria gratuita. En las áreas de actividad residencial está prohibido instalar cualquier tipo de cobertura diferente de la vegetal gramínea y de arborización autorizada por el Manual del Espacio Público, salvo en los accesos vehiculares y peatonales a las edificaciones y cuando se propongan actividades comerciales y/o de servicios que se ubiquen en el primer piso con frente a las vías públicas. Los antejardines no podrán ser ocupados, ni utilizados como estacionamientos.
- e. **CERRAMIENTO:** En los usos residenciales, se podrá plantear el cerramiento de las unidades inmobiliarias, con una altura máxima de 1,60 sobre un zócalo hasta de 20 cms y transparencia mínima del 90%.
- f. **PATIOS:** Toda construcción deberá disponer, para todos sus espacios habitables, de iluminación y ventilación naturales directas, a través de patios o con el exterior. El lado mínimo del patio interior cuando den a espacios habitables deberá ser 1/5 parte de la altura de la edificación.
- g. **BALCONES Y OTROS ELEMENTOS VOLUMETRICOS:** sobre las fachadas ubicadas con frente a espacios públicos, excepto las cesiones obligatorias gratuitas, se podrán plantear balcones descubiertos a una altura no inferior a un piso, con respecto al nivel del andén. Se permitirá volar el balcón o voladizo hasta la tercera parte del antejardín. En edificaciones con semisótano los



DECRETO **0212** DEL **1** 2015

**“Por medio del cual se Adopta el Plan Parcial El Volador” ubicado sobre el costado occidental de la avenida circunvalar en suelo de expansión urbana”**

voladizos se ubicarán a partir de una altura equivalente a 1 ½ pisos, contados desde el nivel de terreno del antejardín.

- h. **LOBBY:** Cuando se plantee lobby, hall o pasillo de acceso en cualquier tipo de edificación se permite plantear pisos de doble altura hasta un máximo de seis metros con diez centímetros (6.10mts), solo a nivel del acceso, el cual será contabilizado como dos (2) pisos. El planteamiento del Lobby no autoriza el incremento de la altura máxima permitida ni el número máximo de pisos permitidos.
- i. **MEZZANINE:** Los mezzanines o entresijos harán parte de un piso construido ocupando máximo el 60% del área del piso inferior al cual pertenece, debe estar retrocedido de la fachada y genera un solo espacio con doble altura. El uso de mezzanines, está permitido para todas las clases de edificaciones y será contabilizado como área construida.
- j. **CUBIERTAS:** En todos los proyectos en donde el área de cubierta supere los 2.500 m<sup>2</sup>, no se permitirán lozas planas, brillantes y sin ningún tipo de tratamiento. Adicionalmente, cuando se coloquen instalaciones sobre azoteas o cubiertas, deberán estar retiradas del borde de la fachada exterior del edificio mínimo a 2,00 metros y debidamente mimetizadas.
- k. **RAMPAS** Las rampas de acceso a sótanos y semisótanos no podrán construirse a partir de la línea de propiedad, sino a partir de la línea de construcción en edificaciones sobre troncales, arterias, semiarterias y colectoras, o en las vías que se proyecte su ampliación, y por seguridad para los peatones, las rampas deberán empezar un metro (1m) desde la línea de propiedad hacia la de construcción, en las vías de polígonos residenciales que no serán sometidas a ampliaciones futuras.

Las rampas de acceso vehicular pueden tener una inclinación máxima del 20% y pueden iniciarse a partir del punto medio entre la línea de propiedad y a línea de construcción o al interior de la línea de construcción. El ancho mínimo de acceso a los garajes situados al interior de los predios debe ser de cinco metros (5m) para proyectos con más de treinta cupos (30) de parqueo. En propuestas en las cuales se plantea entrada y salida independientes, el ancho de cada una de éstas no podrá ser inferior a tres cincuenta metros (3.50m).

- l. **ESCALERAS:** Sólo se permitirá la construcción de escaleras de acceso exterior sobre zonas de antejardín si las condiciones topográficas del terreno así lo exigieren, si el primer piso de la construcción quedare a diferente nivel con respecto al andén público y cuando la distancia de altura al primer piso sea causada por la construcción de semisótanos. Cuando no exista ninguna de estas limitantes las escaleras de acceso al primer piso deberán quedar dentro del



DECRETO 0212 DEL 2015

**“Por medio del cual se Adopta el Plan Parcial El Volador” ubicado sobre el costado occidental de la avenida circunvalar en suelo de expansión urbana”**

paramento de construcción hacia el interior del lote y en ningún caso sobre la zona de antejardín.

- m. **DUCTOS:** En toda edificación en altura que tenga más de cinco pisos (5 pisos) se debe contemplar la instalación de ductos para basuras acabados de modo que se permita su fácil limpieza, complementado con un depósito especial para recibirlas y de fácil acceso a la empresa de servicios respectiva. No se permitirá la construcción de estos depósitos en la zona pública.

En edificaciones donde se utilicen vacíos para la iluminación o ventilación de más de una (1) unidad de vivienda en el mismo nivel no se permitirá la ubicación de ventanas o elementos verticales a una altura inferior a 1.80 metros sobre el nivel del piso respectivo. Se aceptaran ventanas que no estén enfrentadas

- n. El espacio destinado a patio no podrá tener ningún tipo de cubierta solida que impida la iluminación y ventilación. **ASCENSORES:** Toda edificación en altura, multifamiliar, de oficinas o de carácter mixto (comercio, servicios y vivienda) que exceda de cinco (5) pisos a partir del acceso, deberá estar dotada del servicio de ascensor.

- o. **AISLAMIENTOS:** Los proyectos deben cumplir con las dimensiones establecidas en la siguiente tabla:

USOS	PISOS	AISLAMIENTOS MÍNIMOS	
		ENTRE EDIFICACIONES	CONTRA PREDIOS VECINOS
		(En metros)	(En metros)
Residencial, comercial y Servicios	De 1 a 3	5.00	3.00
	De 4 a 5	7.00	4.00
	De 6 a 7	9.00	5.00
	De 8 a 12	12.00	7.00
	De 13 a 15	15.00	7.00
Equipamiento Comunitario Público y Equipamiento Vendible	De 1 a 3	5.00	3.00
	De 4 a 6	7.00	4.00

Se permite la ubicación de estacionamientos en los aislamientos laterales.

**ESTACIONAMIENTOS:** Para efectos de la provisión de estacionamientos de todos los usos, los proyectos deben cumplir con las exigencias establecidas en la siguiente tabla:



DECRETO **0212** DEE 2015

“Por medio del cual se Adopta el Plan Parcial El Volador” ubicado sobre el costado occidental de la avenida circunvalar en suelo de expansión urbana”

USO	NÚMERO DE ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS	
	PRIVADOS	VISITANTES
Multifamiliar VIS/VIP	1c/5 viviendas	1c/10 viviendas
Multifamiliar NO VIS	1c/1 viviendas	1c/8 viviendas
Comercio C-2, C-3 y C-4	1c/40 m <sup>2</sup> de área administrativa	1c/100 de área neta construida.
Parque comercial, Centro Comercial, Gran Almacén, Galería comercial e Hipermercado.	1c/90 m <sup>2</sup> de área administrativa.	1c/70 m <sup>2</sup> de superficie de venta.
Venta De Vehículos Automotor.	1c/80 m <sup>2</sup> de área administrativa.	1c/80 m <sup>2</sup> de superficie de venta.
Edificio de oficinas	1c/80 m <sup>2</sup> de área neta construida.	1c/60 m <sup>2</sup> de área neta construida.
Servicios administrativos (públicos)	1c/80 m <sup>2</sup> de área neta construida.	1c/40 m <sup>2</sup> de área neta en el uso
Servicios Mercantiles Grupo 1, 2 y 3	1c/80 m <sup>2</sup> de área neta de construcción	1c/80 m <sup>2</sup> de área construida.
Edificios de servicios médicos.	1c/50 m <sup>2</sup> de área neta construida.	1c/120 m <sup>2</sup> de área construida.
Edificios de actividades culturales	1c/40 m <sup>2</sup> de área administrativa	1c/80 m <sup>2</sup> de área de construcción
Hoteles y alojamiento	1c/60 m <sup>2</sup> de área administrativa	1c/180 m <sup>2</sup> de área neta construida más 1c/40 m <sup>2</sup> de área de eventos, restaurantes, discotecas y/o comercio.

- Tanto los estacionamientos privados como los de visitantes deberán solucionarse al interior del predio.
- Para el comercio C-1 no se exigen estacionamientos.
- La cuota de estacionamientos para carga y descarga se calculará sobre un cupo de tres (3) metros por diez (10) metros por cada quinientos (500) metros cuadrados de área de estacionamientos exigidos en los usos de comercio y servicios.
- Por cada treinta (30) estacionamientos exigidos se deberá prever un cupo para el estacionamiento de personas con movilidad reducida, ubicado cerca de los accesos a las edificaciones.
- Por cada quince (15) estacionamientos exigidos para automóviles se deberá prever un cupo para el estacionamiento de motocicletas.





DECRETO **0212** DEL 2015

**“Por medio del cual se Adopta el Plan Parcial El Volador” ubicado sobre el costado occidental de la avenida circunvalar en suelo de expansión urbana”**

- Para todos los usos se exige un (1) cupo de parqueadero para bicicletas por cada cinco (5) estacionamientos para automóviles exigidos.

**DIMENSION DE LOS ESTACIONAMIENTOS:** Los cupos de estacionamientos deben tener las siguientes dimensiones:

Vehículos particulares	4.50m x 2.50m
Para Vehículos pesados	10.00m x 3.00m
Estacionamiento para Minusválidos	4.50m x 3.80m.
Motocicletas	2.50 m x 1.20m

**CAPITULO V.**

**PROVISIÓN DE VIS Y VIP**

**Artículo 27. CUMPLIMIENTO DEL PORCENTAJE MÍNIMO DE SUELO PARA VIS o VIP.** Para el cumplimiento de la obligación de porcentaje de suelo VIS establecida en el Decreto 075 de 2013, el propietario y/o urbanizador podrá optar por una de las siguientes alternativas:

- 1) Cumplir la obligación en el mismo proyecto.
- 2) Mediante el traslado a otros proyectos del mismo urbanizador, localizados en cualquier parte del suelo urbano o de expansión urbana del distrito.
- 3) Mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen los municipios y distritos para el efecto.

**Parágrafo:** En los predios que conforman el presente Plan Parcial se podrán dejar las áreas de VIS de otros proyectos en cumplimiento de la transferencia de sus obligaciones, siendo considerados estos como predios receptores.

**Artículo 28. CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN EN EL MISMO PROYECTO.** El porcentaje de Vivienda de Interés Social o Vivienda de Interés Prioritario exigido por el Decreto 075 de 2013 y el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla, se cumplirá al interior del Plan Parcial El Volador. Este podrá ser receptor de porcentajes de V.I.S. y V.I.P., que deban cumplirse en otros proyectos urbanísticos. Lo anterior con el fin de ayudar a consolidar la política de vivienda Distrital.

**CAPITULO VI.**

**REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS**



DECRETO 0212 DEL 2015

**“Por medio del cual se Adopta el Plan Parcial El Volador” ubicado sobre el costado occidental de la avenida circunvalar en suelo de expansión urbana”**

**Artículo 29. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS.** De conformidad con lo establecido en el numeral 2° del artículo 15 de la Ley 388 de 1997, la definición de los usos e intensidades de uso, así como el régimen de las actuaciones, tratamientos y procedimientos de urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano o del suelo de expansión, constituyen la definición de normas urbanísticas generales.

En desarrollo de lo anterior, el presente decreto determina el régimen de derechos y obligaciones urbanísticas a cargo de los propietarios incluidos en el ámbito de aplicación del Plan Parcial.

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

**Artículo 30. DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD.** De conformidad con lo establecido por el Plan de Ordenamiento Territorial, para suelos sujetos a plan parcial, se ha calculado una edificabilidad básica, que permite a los propietarios del suelo, en proporción a los beneficios urbanísticos autorizados, la financiación de las cargas locales.

**Artículo 31. BENEFICIOS.** Los beneficios urbanísticos que son objeto de distribución equitativa, corresponden a los aprovechamientos del suelo representado en los índices de ocupación, de construcción, la altura y la densidad básicos autorizados, en los términos del presente decreto, en concordancia con el POT y con el Decreto Nacional 2181 de 2006. Así mismo, con fundamento en el artículo 84 numeral 5 de la Ley 388 de 1997, el valor de las obras de carga general podrá cruzarse con el valor resultante de la liquidación del efecto plusvalía para efectos de su pago.

**Artículo 32. CARGAS LOCALES.** De conformidad con el artículo 27 del Decreto 2181 de 2006, las cargas locales incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfono, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales, y para la dotación de los equipamientos comunitarios

Estas cargas serán objeto de reparto entre los propietarios de los inmuebles que componen el Plan Parcial “EL VOLADOR”, y corresponden a las cargas locales de los proyectos urbanísticos, las siguientes:



DECRETO **0212** DEL 2015

**“Por medio del cual se Adopta el Plan Parcial El Volador” ubicado sobre el costado occidental de la avenida circunvalar en suelo de expansión urbana”**

1. El suelo y las obras de ejecución del sistema vial local, sea vehicular o peatonal, las cesiones para parques y zonas verdes, así como los destinados a equipamientos comunales públicos, correspondientes al porcentaje del área neta urbanizable, señalado en el cuadro general de áreas de cada proyecto.
2. El suelo y las obras de ejecución de las redes secundarias, locales y domiciliarias de servicios públicos, así como las infraestructuras requeridas de acuerdo con las exigencias y condiciones técnicas señaladas por las respectivas empresas, las cuales deben ser establecidas por las empresas de servicios públicos en los oficios de disponibilidad de servicios, y que no sean parte de la infraestructura matriz de servicios públicos.

El avance de la ejecución de las obras incluidas como cargas locales estará supeditado al avance en la comercialización y venta de los proyectos inmobiliarios objeto del Plan Parcial “EL VOLADOR”.

El Aprovechamiento urbanístico básico es el beneficio urbanístico que indica la superficie construible, según los usos permitidos a que tienen derecho los propietarios del respectivo proyecto, en forma proporcional a su participación en las cargas locales

En virtud de lo anterior, a continuación se establece la asignación cargas locales derivadas de la ejecución de este Plan Parcial:

CARGA
<b>INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS</b>
Redes locales de acueducto y alcantarillado – Park Way
Redes locales de energía, telecomunicaciones y gas
<b>INFRAESTRUCTURA VIAL</b>
Vías vehiculares y peatonales locales.
<b>ESPACIO PUBLICO</b>
Zonas verdes

**Artículo 33. CARGAS GENERALES.** Son aquellas correspondientes al valor del suelo y el valor de la infraestructura vial principal, de redes matrices de servicios públicos requeridas para la adecuación y habilitación urbanística de predios en áreas de desarrollo, así como la cesión de suelos de protección pertenecientes a la estructura ecológica principal del distrito de Barranquilla.



DECRETO **0212** DEL 2015

**“Por medio del cual se Adopta el Plan Parcial El Volador” ubicado sobre el costado occidental de la avenida circunvalar en suelo de expansión urbana”**

Estas cargas podrán ser asumidas por los propietarios de los proyectos urbanísticos, en contraprestación de la asignación de beneficios urbanísticos adicionales en proporción a la participación de los propietarios en dichas cargas.

Para ello, se determinará la asignación de aprovechamientos urbanísticos básicos y adicionales para cada uso.

La construcción de las redes matrices de servicios públicos domiciliarios se registrará por lo dispuesto en la Ley 142 de 1994 y su reglamento o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

El Aprovechamiento urbanístico adicional es la superficie máxima construible por encima del aprovechamiento básico, a que tienen derecho los propietarios cuando participen en las cargas generales.

Los beneficios urbanísticos objeto de distribución equitativa, corresponden a los aprovechamientos del suelo representados en los índices de ocupación, de construcción, la altura y la densidad, aprobados en el desarrollo del Plan Parcial El Volador con las que establecen a continuación, ilustradas en el Plano 7 “Asignación de Cargas Urbanísticas”:

CARGA
<b>INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS</b>
Redes primarias o matrices de Acueducto y Alcantarillado.
Redes primarias o matrices de energía, telecomunicaciones y gas.
Obra de la Intersección Avenida Circunvalar con Carrera 43. (Malla Vial Arterial)
Construcción de obras (box coulvert) para comunicación-paso entre la Av, Circunvalar y el proyecto. Obras de mitigación contempladas en los terrenos de volador oriental.
<b>INFRAESTRUCTURA VIAL</b>
Vías de la Malla vial arterial: Ampliación de la Avenida -(descontando las áreas que contabilizan como parte de las áreas de cesión). - Circunvalar (*)
Suelo y obras de la prolongación de la Carrera 43. (Malla Vial Arterial)
Suelo y obras de la prolongación de la Calle 117(Vía Semi-Arterial)
Obras – Puente Vehicular paso Carrera 43(Malla Vial Arterial) Arroyo León
Obras Puente Peatonal Avenida Circunvalar
<b>ZONAS VERDES PÚBLICAS</b>
Adecuación Obras Hidrológicas Ronda Arroyo León
Zonas verdes adicionales para Parques



DECRETO **0212** DEL 2015

**“Por medio del cual se Adopta el Plan Parcial El Volador” ubicado sobre el costado occidental de la avenida circunvalar en suelo de expansión urbana”**

**Artículo 34. SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS.** Para efectos de aumentar la edificabilidad por encima del índice básico, los propietarios deberán cumplir con una o varias de las siguientes condiciones:

1. Ceder suelos requeridos para la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos requeridas para la adecuación y habilitación urbanística de predios en áreas de desarrollo, en cualquier sector del suelo urbano o suelo de expansión urbana, siempre que éste último cuente con el instrumento de gestión debidamente aprobado.
2. Ejecutar directamente parte o la totalidad de las obras correspondientes a la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos requeridas para la adecuación y habilitación urbanística de los predios objeto del Plan Parcial.
3. Ceder suelos de protección pertenecientes a la estructura ecológica principal del distrito de Barranquilla, al interior del área de planificación el Plan Parcial.
4. Ceder para la conformación de zonas verdes, parques y suelos de protección adicionales a las mínimas obligatorias, al interior del área de planificación el Plan Parcial

El avance de la ejecución de las obras incluidas como cargas generales estará supeditado al avance en la comercialización y venta de los proyectos inmobiliarios objeto del Plan Parcial “EL VOLADOR”.

La asunción de cargas generales por parte de los promotores, en cualquiera de las modalidades señaladas anteriormente, les otorgará el derecho de acceder a uno o varios de los siguientes beneficios:

1. Índice de construcción adicional al básico establecido en el Plan Parcial, conforme a las tablas que se relacionen y aprueben para ese fin.
2. En aplicación del artículo 84 de la Ley 388 de 1997 Posibilidad del pago con obras públicas.

Así mismo, en contraprestación a la asunción voluntaria de alguna o algunas de las cargas generales por parte de los promotores, relacionadas con la construcción de redes primarias de servicios públicos, las empresas de servicios públicos domiciliarios podrán someterlo a mecanismos de concertación, negociación y/o compensación por derechos de conexión a las redes u otras obligaciones, con las respectivas empresas prestadoras del servicio.



0212

1

DECRETO \_\_\_\_\_ DEL 2015

**“Por medio del cual se Adopta el Plan Parcial El Volador” ubicado sobre el costado occidental de la avenida circunvalar en suelo de expansión urbana”**

De las cargas generales, a continuación se establecen las que están sujetas al sistema de reparto de cargas y beneficios:

CARGA	COSTOS DE ADQUISICIÓN DEL SUELO	COSTOS DE CONSTRUCCIÓN
<b>INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS</b>		
Redes primarias o matrices de Acueducto y Alcantarillado.	Distrito. Sometido al sistema de reparto de cargas y beneficios.	Distrito. Empresa Triple A
Redes primarias o matrices de energía, telecomunicaciones y gas.	Distrito. Sometido al sistema de reparto de cargas y beneficios.	Distrito.
Intersección Avenida Circunvalar con Carrera 43.	Distrito. Sometido al sistema de reparto de cargas y beneficios.	Distrito. Triple A.
<b>INFRAESTRUCTURA VIAL</b>		
<i>Vías de la Malla vial arterial:</i> Ampliación de la Avenida Circunvalar (*)	Distrito. Sometido al sistema de reparto de cargas y beneficios.	Distrito
Prolongación de la Carrera 43.	Distrito y propietarios del suelo. Sometido al sistema de reparto de cargas y beneficios	Distrito.
Prolongación de la Calle 117	Distrito y propietarios del suelo. Sometido al sistema de reparto de cargas y beneficios	Distrito.
Puente Vehicular paso Carrera 43 Arroyo León	Distrito y propietarios del suelo. Sometido al sistema de reparto de cargas y beneficios	Distrito.
Puente Peatonal Avenida Circunvalar	Distrito y propietarios del suelo. Sometido al sistema de reparto de cargas y beneficios	Distrito.
<b>EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS</b>		
Equipamientos Comunes Públicos.	Propietarios mediante cesión gratuita del suelo.	Distrito.
Equipamientos comunales Públicos adicionales	Distrito. Sometido al sistema de reparto de cargas y beneficios.	Distrito.
<b>ZONAS VERDES PÚBLICAS</b>		
Adecuación Obras Hidrológicas Ronda Arroyo León	Propietarios mediante cesión gratuita del suelo. Sometido al sistema de reparto de cargas y beneficios	Desarrollador sometido al reparto de cargas. C.R.A.
Dotación Zonas verdes metropolitanas cesiones para Parques	Propietarios mediante cesión gratuita del suelo. Sometido al sistema de reparto de cargas y beneficios	Desarrollador
Zonas verdes adicionales para Parques	Distrito. Sometido al sistema de reparto de cargas y beneficios.	Desarrollador.

**Artículo 35. AUMENTO DE EDIFICABILIDAD POR CESIONES DE SUELO DESTINADO A CARGAS GENERALES**



DECRETO **0212** DEL 2015

**“Por medio del cual se Adopta el Plan Parcial El Volador” ubicado sobre el costado occidental de la avenida circunvalar en suelo de expansión urbana”**

Para poder obtener un índice de construcción adicional al básico y poder acceder a los índices de construcción adicionales, el propietario o urbanizador, deberá efectuar una cesión de suelo de carga general, conforme a las tablas que se presentan a continuación:

Tipos de cesión adicional	Mts 2 cesión adicional de suelo de carga general	Mts 2 Construcción adicional
• Cesión de suelos requeridos para la infraestructura vial principal.	1	0.65
• Cesión de suelos requeridos para redes matrices de servicios públicos.	1	0.65
• Cesión de suelos de protección pertenecientes a la estructura ecológica principal del Distrito.	1	0.05
• Cesión para la conformación de zonas verdes, parques y suelos de protección adicionales a las mínimas obligatorias.	1	0.65

La cesión adicional de suelo permitirá el aumento de los índices de construcción básicos sobre área útil conforme a la tabla que se presenta a continuación:

		EDIFICABILIDAD		
		ÍNDICE OCUPACIÓN	ÍNDICE CONSTRUCCIÓN BASICO	ÍNDICE CONSTRUCCIÓN MÁXIMO
VIVIENDA UNIFAMILIAR, BIFAMILIAR O MULTIFAMILIAR (VIP, VIS Y NO VIS)	I /A. Neta	0.28	0.77	1.47
	I / A. Útil	0.50	1.37	2.61
COMERCIAL	I /A. Neta	0.50	0.77	1.47
	I / A. Útil	0.70	1.37	2.61
MULTIPLE	I /A. Neta	0.50	0.77	1.47
	I / A. Útil	0.70	1.37	2.61
EQUIPAMIENTOS	I /A. Neta	0.50	0.77	1.47
	I / A. Útil	0.70	1.37	2.61

**Parágrafo 1:** Los índices presentados en la tabla anterior, representan el promedio del potencial de desarrollo y la edificabilidad resultante de la aplicación del reparto de cargas y beneficios del Proyecto.

Los índices de proyectos individuales resultantes de la correcta aplicación de la norma volumétrica (dependiendo del tipo de vivienda o su uso) podrán superar el índice de construcción máximo señalado en la tabla anterior. Sin embargo, para la totalidad del proyecto en ningún caso se podrá exceder en su promedio total el



DECRETO **0212** DEL 2015

**“Por medio del cual se Adopta el Plan Parcial El Volador” ubicado sobre el costado occidental de la avenida circunvalar en suelo de expansión urbana”**

índice máximo de construcción, la altura máxima permitida y los demás elementos volumétricos, ni los metros cuadrados totales de edificabilidad proyectados en el análisis de cargas y beneficios presentado.

**Artículo 36. AUMENTO DE EDIFICABILIDAD POR EJECUCIÓN DE OBRAS DE CARGA GENERALES.** Para poder obtener un índice de construcción adicional al básico y poder acceder a los índices de construcción adicionales, el propietario o urbanizador, deberá ejecutar obras de carga general, conforme a las tablas que se presentan a continuación:

Tipos de cesión adicional	N. de SMMLV	Mts 2 m2 edific x cada SMMLV
• Ejecución directa de parte o la totalidad de las obras correspondientes a la infraestructura vial principal.	1	5.50
• Ejecución directa de parte o la totalidad de las obras correspondientes a la infraestructura de redes matrices de servicios públicos.	1	5.50

**CAPITULO VII.**

**ENTREGA Y COMPENSACIÓN DE ZONAS DE CESIÓN**

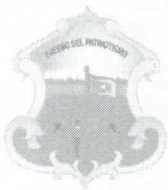
**Artículo 37. COMPENSACIÓN Y SUSTITUCIÓN DE ZONAS DE CESIÓN.**

En el supuesto que se cumplan las condiciones previstas en el artículo 57 del Decreto 1469 de 2010, se autoriza únicamente la compensación en dinero o sustitución por otros inmuebles, de los suelos destinados según el Plan Parcial El Volador a equipamiento comunales públicos, con usos institucionales, recreacionales, deportivos, turísticos y otros usos de conformidad con el artículo 19 del presente Decreto.

Una vez obtenida la respectiva licencia de urbanismo dentro de alguno de los suelos del Plan Parcial, el titular del derecho de dominio, podrá solicitar al Distrito de Barranquilla la compensación en dinero de cualquiera de los suelos destinados para cesión gratuita de equipamiento comunal público; o la sustitución de zonas destinadas a equipamiento comunal público del Plan Parcial por predios en suelo urbano del Distrito de Barranquilla.

**37.1. Procedimiento para la Compensación en dinero de inmuebles de destinados a Equipamientos Comunales Públicos.**





0212

DECRETO \_\_\_\_\_ DEL 2015

**“Por medio del cual se Adopta el Plan Parcial El Volador” ubicado sobre el costado occidental de la avenida circunvalar en suelo de expansión urbana”**

**37.1.1. Solicitud de la Compensación:** A través de comunicación escrita, los titulares de la licencia de urbanismo podrán proponer al Distrito de Barranquilla, a través de la Secretaría de Planeación, la compensación en dinero de cualquiera de los suelos destinados para equipamientos comunales públicos.

**37.1.2. Aprobación de la Compensación:** Pasados cinco (5) días hábiles siguientes a la radicación de la solicitud de compensación, el Distrito de Barranquilla ordenará a costa del interesado un avalúo comercial del área que se pretende compensar. El mencionado avalúo deberá realizarse teniendo en cuenta el valor de área neta del Plan Parcial y la destinación exclusiva del inmueble con usos institucionales, recreacionales, deportivos, turísticos y otros usos de conformidad con el artículo 19 del presente Decreto.

Para efectos de elaboración y controversia del avalúo se aplicarán las reglas del Decreto 1420 de 1998 y la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

Con base en el avalúo realizado o la decisión de revisión o impugnación del avalúo, la Secretaría de Planeación Distrital dentro de los quince (15) días siguientes deberá expedir acto administrativo motivado mediante el cual se resuelva la solicitud de compensación. En caso de decisión positiva se ordenará el pago de la respectiva suma a favor del Fondo de Compensaciones creado de conformidad con el artículo 274 parágrafo primero de la Compilación del POT de Barranquilla.

**Artículo 38. Pago de la Compensación:** El titular del derecho de dominio, deberá cancelar el valor a compensar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la ejecutoria del acto administrativo de aprobación de la compensación. El valor a pagar podrá ser cancelado igualmente, mediante un acuerdo de pago con la administración Distrital.

**Parágrafo 1:** Constituyen condiciones resolutorias del acto administrativo de aprobación de la compensación:

- El no pago de la suma respectiva y,
- La destinación para un uso que no corresponda al de equipamiento comunal.

**Parágrafo 2:** Efectuado el pago o aprobado el acuerdo de pago por parte de la administración Distrital, el titular del derecho de dominio del área podrá transferir, mediante escritura pública a un tercero interesado el derecho de dominio y propiedad plena del suelo destinado a equipamiento comunal, el cual se deberá destinar solo para usos dotacionales o institucionales permitidos por el Plan Parcial



0212  
DECRETO \_\_\_\_\_ DEL 2015

**“Por medio del cual se Adopta el Plan Parcial El Volador” ubicado sobre el costado occidental de la avenida circunvalar en suelo de expansión urbana”**

El Volador. En la escritura de transferencia del derecho de dominio, se deberá incluir una condición resolutoria expresa del acto de enajenación, que señale que la misma acaecerá en caso de no destinarse el predio para dichos usos dotacionales o institucionales.

**Parágrafo 3:** Para efectos de la solicitud de licencia de construcción del equipamiento comunal privado en un suelo objeto de compensación, deberá aportarse al trámite copia del acto administrativo de aprobación de la compensación y del recibo de pago o acuerdo de pago en firme, según corresponda.

**Parágrafo 4:** A los predios que hayan sido objeto de compensación se les aplicarán las normas sobre usos y volumetría señalados en la presente resolución para los institucionales privados.

**38.1. Procedimiento para la Sustitución de predios destinados a Equipamientos Comunales Públicos.**

**38.1.1. Solicitud de Sustitución:** Mediante comunicación escrita, los titulares de la licencia de urbanismo podrán proponer al Distrito la sustitución de cualquier zona de cesión destinada para equipamiento comunal público, en otro(s) predio(s) diferentes (s) que se encuentren dentro del suelo urbano o de expansión urbano del Distrito de Barranquilla, y que cumplan con los criterios de áreas para cesiones públicas establecidos en los artículos 245, 266, 267, 268, 269 y 274 de la Compilación del POT de Barranquilla.

**38.1.2. Aceptación de la Sustitución:** El Distrito de Barranquilla, deberá dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de la comunicación, informar al interesado de la aceptación de la propuesta de sustitución.

**38.1.3. Determinación del Predio objeto de la Sustitución:** Para efectos de definir los predios que son susceptibles de ser receptores de zona de cesión, el interesado deberá tener en cuenta las siguientes condiciones:

1. El predio donde se trasladará la zona de cesión, tendrá que estar localizado al interior del suelo urbano o de expansión del Distrito de Barranquilla.
2. El interesado deberá acreditar el derecho de dominio o la posibilidad real y jurídica de obtener la titularidad del derecho de dominio, sobre el predio objeto de sustitución.

La totalidad del inmueble objeto de sustitución o porción del área a destinar en el predio sustituto en el que se cumplirán las obligaciones de equipamiento comunal públicos por parte del urbanizador



0212  
DECRETO \_\_\_\_\_ DEL 2015

**“Por medio del cual se Adopta el Plan Parcial El Volador” ubicado sobre el costado occidental de la avenida circunvalar en suelo de expansión urbana”**

responsable, será objeto de conversión aplicando la relación que arroje la comparación de los avalúos catastrales del inmueble en que se debe cumplir originalmente con la obligación (sustituido) y de aquel a donde se trasladará su cumplimiento (sustituto).

Para este efecto, se aplicará la siguiente fórmula:

$$E2 = E1 \times (V1/V2)$$

Dónde:

- E2 = Área de Cesión para equipamientos, a sustituir en el predio receptor.
- E1 = Área de Cesión para equipamientos que se pretende sustituir y que se encuentra al interior del Plan Parcial El Volador.
- V1 = Valor comercial del metro cuadrado de suelo en Plan Parcial El Volador donde está aprobada de licencia de urbanismo del área a sustituir.
- V2 = Valor comercial del metro cuadrado de suelo a donde se traslada la obligación.

**38.1.4. Aprobación de la Sustitución:** Una vez determinado el predio donde se trasladarán las zonas de cesión y el valor del mismo conforme a lo previsto en los artículos anteriores, el traslado será aprobado mediante Resolución expedida por parte del Distrito de Barranquilla, la cual deberá contener: a) la identificación del predio cuya licencia de urbanismo origina la obligación de cesiones para equipamiento comunal público a sustituir; y b) la identificación del predio que recibe las zonas de cesión, con la definición exacta de los metros objeto de traslado que constituyen la obligación.

**Parágrafo:** El acto administrativo que expida el Distrito de Barranquilla, deberá ser notificado personalmente y contra él procederán los recursos en sede administrativa, conforme a las reglas y términos que establece la Ley 1437 de 2011 o sustituya o modifique.

**38.1.5. Materialización de la Sustitución:** Ejecutoriada la Resolución por medio de la cual se aprueba la sustitución del área de equipamiento comunal público, para volverse privado, el Distrito de Barranquilla y los titulares del derecho de dominio, dentro de los dos (2) meses siguientes, deberán suscribir la escritura pública de cesión gratuita del inmueble sustituto a favor del Distrito y efectuar la entrega material.

**Parágrafo 1:** La compensación en dinero o sustitución por otros predios, no implica el cambio de uso (institucional o dotacional) del predio en el que se ha optado por éstas opciones y por lo tanto es obligatoria la



DECRETO **0212** DEL 2015

**“Por medio del cual se Adopta el Plan Parcial El Volador” ubicado sobre el costado occidental de la avenida circunvalar en suelo de expansión urbana”**

destinación de ese suelo para la construcción de equipamientos comunales de carácter privado.

**Parágrafo 2:** Con el acto administrativo por medio del cual se autoriza la compensación en dinero o la sustitución, será podrá solicitar la modificación de la licencia de urbanísimo de la etapa respectiva.

**CAPITULO VIII.**

**FIDEICOMISO PARA LA EJECUCIÓN DE CARGAS DEL PLAN PARCIAL**

**Artículo 39. ADMINISTRACIÓN DE RECURSOS OBTENIDOS DE CARGAS GENERALES Y LOCALES TRAVÉS DE FIDUCIA MERCANTIL.** Las labores de ejecución y desarrollo de las cargas generales y locales del Plan Parcial El Volador se llevarán a cabo de conformidad con las reglas que a continuación se expresan:

**1. Tipo de Negocio Jurídico y modalidades del mismo:**

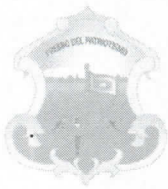
Quienes participen en el desarrollo y ejecución de las obras de carga general del Plan Parcial El Volador, deberán suscribir uno o varios contratos de fiducia mercantil de administración inmobiliaria o de administración y pagos o cualquier otra modalidad que permitan la administración de los suelos de carga general, de los costos y/o recursos aportados y la ejecución de obras de carga general y su transferencia (obras y/o suelos) al Distrito.

Podrá celebrarse dichos negocios fiduciarios como mecanismo alternativo para la ejecución de los esquemas compensación y sustitución de los suelos correspondientes a carga local del Plan Parcial El Volador, conforme lo previsto en el Capítulo VI anterior.

**2. Administración del Fideicomiso:**

Las características generales de los fideicomisos que se constituyan en los términos señalados en el numeral anterior serán las siguientes:

- 2.1. Partes del Fideicomiso:** Serán partes, el fiduciario elegido por las normas del derecho privado, y como fideicomitentes, el propietario de los suelos de cargas general y de las zonas de cesión de carga local, el aportante de los recursos necesarios y/o de los costos incurridos para la ejecución de las obras de carga general, el aportante de los recursos necesarios para la compensación y/o sustitución de las zonas de cesión.



0212  
DECRETO \_\_\_\_\_ DEL 2015

**“Por medio del cual se Adopta el Plan Parcial El Volador” ubicado sobre el costado occidental de la avenida circunvalar en suelo de expansión urbana”**

El Distrito de Barranquilla participará en los contratos de fiducia en los términos del artículo 36 de la Ley 388 de 1997, como beneficiario de los suelos y/u obras correspondientes a las cargas generales o especiales que se establezcan, así como de los recursos necesarios para el desarrollo de las mismas y aquellas otras que realicen otro tipo de aportes, para los fines previstos en los respectivos contratos.

- 2.2. **Aportes al Fideicomiso:** Constituirán aportes a los fideicomisos y en consecuencia deberá regularse en su texto, la forma de su restitución en dinero y/o especie, los suelos y obras que en dinero o en especie, fueren admitidos o aceptados,

Los aportantes podrán realizar dichos aportes por cuenta propia o por cuenta ajena al fideicomiso según se establezca en el contrato de fiducia respectivo.

2.3. **Reconocimiento de beneficios:**

2.3.1. Para efectos de los beneficios de aumento de edificabilidad dispuestos en el presente decreto por asunción de carga general, el fiduciario certificará: a) los costos que le hayan sido aportados para la ejecución de la obra de carga general y/o los que hayan sido asumidos con cargo a los recursos dinerarios que sean aportados al fideicomiso, una vez la misma se haya ejecutado en su totalidad y cuente con el visto bueno del interventor; b) los metros cuadrados de suelos de carga general transferidos al Fideicomiso, de conformidad con la escritura pública de transferencia al mismo.

2.3.2. Para efectos del cumplimiento de las compensaciones o sustituciones de zonas de cesión dispuestos en el presente decreto, el fiduciario certificará: a) los recursos dinerarios que sean aportados al fideicomiso como mecanismo de compensación, b) los metros cuadrados de los inmuebles sustitutos transferidos a los fideicomisos, de conformidad con la escritura pública de transferencia al mismo.

- 3.4. El fiduciario, una vez expedida la certificación a la que se refieren los dos numerales anteriores procederá, de conformidad con la instrucción en tal sentido que imparta el Distrito de Barranquilla, bien a cederle los derechos fiduciarios vinculados a los recursos dinerarios destinados a la compensación y al derecho de dominio de las obras y/o del suelo correspondiente, bien a transferirle la propiedad sobre dichos bienes y recursos.

3.5. **Órganos de los fideicomisos:**



DECRETO **0212** DEL 2015

**“Por medio del cual se Adopta el Plan Parcial El Volador” ubicado sobre el costado occidental de la avenida circunvalar en suelo de expansión urbana”**

- 2.5.1. Comité Fiduciario: En el contrato de fiducia mercantil en virtud del cual se constituya el fideicomiso al que se refiere este artículo, se incluirá lo relacionado con la creación y funcionamiento de un Comité Fiduciario que será el encargado de la administración del mismo, y la realización de todos los actos, hechos, operaciones y diligencias necesarias para darle cumplimiento a su objeto, entre ellas, la aprobación del presupuesto para el desarrollo de una, algunas o todas las obras de carga general.

El Comité Fiduciario, cuyo número de integrantes será definido en el Contrato de Fiducia, estará conformado por representantes del Distrito, así como por el aportante del fideicomiso, según corresponda.

Las reglas que regulen el quórum de liberatorio y decisorio del comité, incluyendo el que se requiera para la adopción de cualquier medida relacionada con los suelos u obra específica, será definido en el respectivo contrato de fiducia.

- 2.5.2.- Gerente: Según lo amerite, los fideicomisos podrán tener un gerente, que será designado por el Comité Fiduciario con las funciones propias de las labores de gestión, ejecución, dirección, coordinación, representación legal, contratación y de planear, desarrollar y llevar a cabo todos los actos, hechos, operaciones, diligencias y negocios jurídicos necesarios y conducentes a la realización del objeto del contrato.

**Artículo 40. MATERIALIZACIÓN DE LOS DERECHOS REPRESENTATIVOS DE LA EDIFICABILIDAD ADICIONAL EN EL TRÁMITE DE LICENCIAS Y CUMPLIMIENTO DE CARGAS LOCALES:**

- a. Quienes asumieron las cargas generales descritas en el presente Decreto harán efectivo su beneficio de mayor edificabilidad cuando adelanten el trámite de la licencia correspondiente ante la Curaduría Urbana de Barranquilla, presentando una certificación expedida por el fiduciario del negocio en la que conste: a) la celebración del respectivo contrato de fiducia; b) lo previsto en el numeral 2.3.1 del artículo 39 del presente decreto; c) la cesión de los derechos fiduciarios vinculados al suelo y/o a la obra de la correspondientes carga general, o la transferencia del derecho de dominio sobre estos, a favor del Distrito de Barranquilla.

Dicha certificación será suficiente para dar aplicación a las equivalencias del presente decreto a través de la aprobación del instrumento correspondiente (Macroproyecto, plan parcial o licencia de urbanización).

- b. Cuando como mecanismo alternativo para la ejecución de la sustitución y compensación de las zonas de cesión de carga local descritas en el presente



DECRETO **0212** DEL 2015

**“Por medio del cual se Adopta el Plan Parcial El Volador” ubicado sobre el costado occidental de la avenida circunvalar en suelo de expansión urbana”**

Decreto, se acuda al mecanismo fiduciario, se tendrá por asumida dicha carga presentando ante la Secretaría de Control Urbano y Espacio Público (O cualquier dependencia que haga sus veces) de la alcaldía de Barranquilla una certificación expedida por el fiduciario del negocio en la que conste: a) la celebración del respectivo contrato de fiducia; b) lo previsto en el numeral 2.3.2 del artículo 39 del presente decreto; c) la cesión de los derechos fiduciarios vinculados al suelo sustituto o de los recursos destinados a compensar el suelo de cesión, o la transferencia del derecho de dominio sobre estos, a favor del Distrito de Barranquilla.

**Artículo 41. PROCEDIMIENTO DE ENTREGA Y TRANSFERENCIA DE OBRAS Y SUELOS AL DISTRITO.** Los aportantes deberán gestionar la entrega de las obras y/o del suelo dentro de la vigencia de la licencia que les otorga mayor edificabilidad.

Las obras y/o suelo cedido deberán ser entregados al Distrito a través de escritura pública a título de cesión gratuita voluntaria, la cual deberá ser otorgada por la Fiduciaria por instrucción de los propietarios y/o los desarrolladores que asumieron las cargas generales descritas en el presente Decreto y suscrita también por el alcalde Distrital o su delegado para el efecto.

Cuando la asunción de cargas generales se lleve a cabo a través de la cesión de suelo, se identificará en la licencia de urbanización el área a ceder y se expresará así en la Escritura Pública por medio de la cual sea protocolizada la licencia.

A partir del momento en que se constituya el patrimonio autónomo, se entenderá que la destinación de los inmuebles será la señalada en el plan parcial adoptado en el presente decreto.

## CAPITULO IX.

### DE LAS OBRAS DE MITIGACIÓN

**Artículo 42. EVALUACIÓN DEL RIESGO:** En virtud de la evaluación del riesgo realizada sobre el lote y su área de influencia, surge la obligación de realizar obras para mitigar los riesgos por movimientos en masa e inundación así:

**Obras de mitigación por riesgo de movimientos en masa:** Las obras de mitigación corresponden a un lleno confinante, una llave o muela de 6m de base, 9.46m de ancho y máximo 10m de profundidad. Un dique de 5m de altura, 9.46m de ancho y aproximadamente 74m de longitud. Un contrapeso conformado por una extensión del dique de 1 metro y luego la conformación de un talud con 45° de inclinación. Reforzar aún más dicho empalme llave-dique ya sea con pequeños micro pilotes o una buena densidad de varillas.



DECRETO **0212** DEL 2015

**“Por medio del cual se Adopta el Plan Parcial El Volador” ubicado sobre el costado occidental de la avenida circunvalar en suelo de expansión urbana”**

Desde el dique se realizará un lleno que confine a la escombrera para evitar un primer desplazamiento de este en caso de una probable falla. Igualmente y para reforzar la estabilidad del dique, se propone rellenar la zona existente entre la Avenida Circunvalar y la pata del lleno confinante, a todo lo largo del mismo. Este relleno servirá de pasivo adicional en la labor de confinamiento del lleno propuesto.

Adicionalmente, se conducirán las aguas de las escorrentías pluviales desde la obra civil del descole de aguas de Miramar III hasta la parte baja, mediante tuberías con diámetro mínimo de 60". Protegidas con un enrocado y construyendo pozos de galería en el respaldo del lleno confinante.

Además, se construirá un pozo de galería en el respaldo del lleno confinante para la captación y conducción hacia el cauce del arroyo vecino de la escorrentía sub superficial. Estos pozos se construirán en anillos de concreto a junta partida, con profundidades que dependerán de los sitios de afloramiento del agua sub-superficial, pozos que serán recubiertos interiormente en geo-textil no tejido y perforados con tubería de 2" para conducir el agua captada hasta el arroyo y rellenados con grava de río con tamaño máximo de 2".

El desarrollo de las obras de mitigación anteriormente mencionadas debe realizarse durante la ejecución del urbanismo general proyectado para la primera etapa del Plan Parcial "El Volador", y su terminación debe ser anterior a la entrega de las viviendas en su primera etapa.

Los planos que contienen las obras de mitigación, se encuentran en el documento técnico soporte que acompaña el Plan Parcial y es parte integrante del presente decreto.

Le corresponde a la empresa GRUPO ARGOS S.A.S. construir las obras para mitigar el riesgo por movimientos en masa del Plan Parcial El Volador, en el predio de su propiedad identificado con la matrícula 040-518590 localizado sobre la margen oriental de la avenida circunvalar predio que no forma parte del plan parcial, sin embargo sobre este se realizaran las obras.

**Obras de mitigación por riesgo de inundación:** se realizaran obras de mitigación permitiendo inundaciones controladas en la zona de protección y a partir de los límites de la zona de protección se construirán diques en forma de L. Los jarillones que inicien en el extremo sur del lote, deben tener una cota de inicio de 20.93MSNM, inmediatamente después se proyectan hacia aguas abajo siguiendo la geometría de la corriente, con una pendiente de 0.00167 m/m, hasta llegar a una cota de 18.89 MSNM en el extremo norte del lote, manteniendo siempre el retiro respecto a la zona de protección.





DECRETO **0212** DEL 2015

“Por medio del cual se Adopta el Plan Parcial El Volador” ubicado sobre el costado occidental de la avenida circunvalar en suelo de expansión urbana”

CAPITULO X

DISPOSICIONES FINALES

**Artículo 43. PARTICIPACIÓN, EXIGIBILIDAD Y COBRO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.** De conformidad con lo dispuesto en la ley 388 de 1997 artículo 15 numeral 2 , artículo 74, y lo establecido en el Acuerdo 154 de 2000 y Acuerdo 003 de 2007, la adopción de Plan Parcial El Volador constituye un hecho generador de plusvalía, para las zonas determinadas en el Plano U-9 “Delimitación de las Zonas de Plusvalía”. En cuanto al cálculo, liquidación, la exigibilidad y cobro de la participación en plusvalía, se dará aplicación a lo establecido en la ley 388 de 1997.

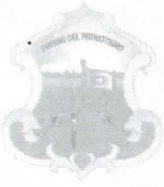
**Artículo 44. FORMA DE PAGO DE LA PLUSVALÍA.** La participación en el efecto Plusvalía se podrá pagar por cualquiera de las formas previstas en el Artículo 84 de la Ley 388 de 1997, incluyendo la posibilidad de cruzar el valor de las obras de carga general asumidas por el urbanizador con el pago del efecto plusvalía que se cause.

**Artículo 45. INCORPORACIÓN AL PERÍMETRO URBANO.** Los terrenos que forman parte del Plan Parcial, se entenderán incorporados al perímetro urbano cuando acrediten la calidad de áreas urbanizadas, entendiéndose por estas las áreas conformadas por los predios que contando con su debida licencia de urbanización de terrenos de conformidad con las normas, hayan culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatoria y se haya hecho entrega de ellas a satisfacción al Distrito de Barranquilla mediante escritura pública debidamente inscrito el acto de transferencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, conforme al marco legal vigente.

**Artículo 46. LICENCIAS URBANÍSTICAS Y OTRAS ACTUACIONES.** En el ejercicio de sus funciones, los Curadores Urbanos verificarán la concordancia de los proyectos circunscritos dentro del plan parcial y darán curso a trámites de licencias urbanísticas de urbanización y construcción y otras actuaciones sobre los terrenos, con fundamento en el marco legal nacional vigente, Decreto 1469 de 2010, el contenido del presente Decreto y su documento técnico de soporte y el Decreto Distrital 0154 de 2000 y el Acuerdo 003 de 2007.

**Artículo 47. VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL.** La vigencia del plan parcial se prevé en un horizonte de treinta (30) años, de acuerdo con el cronograma de desarrollo del proyecto.

De conformidad con el artículo 180 Parágrafo 3 del Decreto 019 de 2012, el Plan Parcial El Volador, no se alterará por el hecho de que se modifique el Plan de Ordenamiento Territorial, salvo que los propietarios de los predios se acojan, por escrito a la nueva reglamentación. Las normas contenidas en el presente Decreto rigen para el área del Plan Parcial a partir del día siguiente de la publicación en la Gaceta Municipal.



DECRETO 0212 DEL 2015

“Por medio del cual se Adopta el Plan Parcial El Volador” ubicado sobre el costado occidental de la avenida circunvalar en suelo de expansión urbana”

**Parágrafo 1:** Se entenderá ejecutado el Plan Parcial cuando se lleven a cabo las cesiones, las obras y construcciones de acuerdo a las condiciones señaladas en este Decreto.

**Parágrafo 2:** La ejecución de las obras del Plan Parcial El Volador, se encontrarán directamente relacionadas con la vigencia de las licencias de urbanísimo y construcción que se expidan con base en el presente Decreto y lo señalado por el Decreto 1469 de 2010 o la norma que modifique, adicione o la sustituya.

**18 MAR. 2015**

**NOTIFIQUESE, PUBLÍQUESE Y CUMPLASE**

**ELSA MARGARITA NOGUERA DE LA ESPRIELLA**  
Alcaldesa Distrital de Barranquilla

Aprobó: Alfredo Del Toro Núñez  
Jefe Oficina Jurídica

Revisó: Olga Amaya García.  
Oficina Jurídica

Aprobó: Miguel Vergara Cabello  
Secretario Distrital de Planeación

Proyectó: Oficina Desarrollo Territorial