

# GACETA DISTRITAL



ALCALDÍA DE  
**BARRANQUILLA**

No. **1008** • 19 de agosto de 2023

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







CONTENIDO

DECRETO No. 0154 DE 2023 (27 de julio de 2023)..... 3  
“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL EL DORAL, UBICADO EN SUELO DE EXPANSIÓN EN LA CIUDAD DE BARRANQUILLA”



**DECRETO DESPACHO DEL ALCALDE**

**DECRETO No. 0154 DE 2023**  
**( Julio 27 de 2023 )**

**“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL EL DORAL, UBICADO EN SUELO DE EXPANSIÓN EN LA CIUDAD DE BARRANQUILLA”**

**El Alcalde Mayor del Distrito Especial Industrial y Portuario de Barranquilla**, en uso de sus facultades y atribuciones legales, en especial las conferidas por los artículos 2, 209, 311 y 315 de la Constitución Política de Colombia; el artículo 91 de la Ley 136 de 1994, modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012; los artículos 6, 8 y 15 de la Ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015, -Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio- (modificado por los Decretos Nacionales 2218 de 2015 y 0583 de 2017), el Decreto Distrital 801 de 2020 y el Decreto Distrital 212 de 2014, y

**CONSIDERANDO**

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

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

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

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

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

Que el artículo 38 de la Ley 388 de 1997 establece que “*En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados. Las unidades de actuación, la com-*



pensación 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 Único 1077 de 2015, Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, compila las disposiciones relativas a la reglamentación de los planes parciales, en lo concerniente al procedimiento para su formulación, contenido y adopción.

Que de acuerdo con el artículo 184 del Decreto Nacional 019 de 2012, *“los planes parciales en suelos urbanos o de expansión urbana, asignarán 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 o Decreto que adopta el respectivo plan de ordenamiento territorial”*... sin que requieran adelantar ninguna aprobación adicional ante el Concejo Municipal u otra instancia o autoridad de Planeación Municipal o Distrital.

Que mediante el Decreto Distrital 0212 de 2014 se expidió el Plan de Ordenamiento Territorial de Barranquilla (POT).

Que de conformidad con el artículo 118 del Decreto 0212 de 2014 *“mediante el plan parcial se establecerá el aprovechamiento de los espacios privados, con la asignación de sus usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad, así como las obligaciones de cesión y construcción y dotación de equipamientos, espacios y servicios públicos, que permitirán la ejecución asociada de los proyectos específicos de urbanización y construcción de los terrenos incluidos en su ámbito de planificación, ya sea en suelo urbano o en suelo de expansión”*.

Que el área de donde se encuentra localizado el inmueble objeto del presente plan parcial corresponde a suelo expansión urbana de conformidad con el plano G-04 Clasificación General del Suelo del POT y está sometido al tratamiento urbanístico de desarrollo de conformidad con los planos U13 denominado “Tratamientos urbanísticos” y el U16 denominado “Edificabilidad- Densidades” del POT.

Que, dentro del trámite del Plan Parcial El Doral, de que trata el presente decreto se surtieron las siguientes actuaciones:

**Radicación del plan parcial.** Mediante radicado EXT-QUILLA-21-240322 del día 19 de noviembre de 2021, el señor Jorge Andrés Saieh Atique en calidad de representante legal de Unión temporal Constructora El Doral identificada con el NIT: 901.489.615-7, apoderada de Acción Fiduciaria S.A vocera del Fideicomiso Circunvalar O&N FA-5549 propietario del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 040-377437, presentó la formulación del Plan Parcial El Doral y los documentos que la soportan, en los términos del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, norma vigente al momento de la radicación.

A través del radicado QUILLA-22-046280 de marzo 4 de 2022, la Oficina de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Barranquilla, le informó al apoderado, los documentos e información faltantes para el lleno de requisitos establecidos en el artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, advirtiéndolo al solicitante el término de un mes para dar respuesta a los requerimientos en virtud de lo dispuesto por el artículo 17 de la Ley 1437 de 2011 CPACA sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Que, de conformidad con el artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, el proyecto del plan parcial fue finalmente radicado en legal y debida forma mediante solicitud registrada con el código EXT-QUILLA-22-080985 del 5 de mayo del 2022.

**Estudio de tránsito.** Mediante Resolución N.º 0009 del 21 de abril de 2022 de la Oficina de Gestión de Tránsito, la Secretaría Distrital de Tránsito y Seguridad Vial resolvió aprobar el Estudio de Tránsito del Plan Parcial El Doral.

**Concepto de la Oficina de Gestión del Riesgo.** Mediante el oficio QUILLA-22-014224 del 27 de enero de 2022, la Oficina de Gestión del Riesgo del Distrito de Barranquilla comunicó concepto técnico resultante

del acompañamiento y la revisión del estudio de riesgo del Plan Parcial El Doral en el cual se establecieron conclusiones y recomendaciones.

**Información pública, convocatoria a propietarios y vecinos colindantes.** El Distrito de Barranquilla surtió la etapa de citación a vecinos y demás titulares de derechos reales y terceros indeterminados, mediante trámite de notificación personal a las siguientes personas:

	FMI	Ref. catastral	Radicado	No de Guía de envío
1	040-132171	080010002000000000324000000000	QUILLA- 22-280776	GD28231 - METROENVIOS
2	040-47388	080010002000000000313000000000	QUILLA- 22-280778	GD28232 - METROENVIOS
3	040-48073	080010002000000000314000000000	QUILLA- 22-280778	GD28232 - METROENVIOS
4	040-48071	080010012000000000005000000000	QUILLA- 22-280816	<a href="mailto:corporativo@oficaribe.com">corporativo@oficaribe.com</a> (DIC 5)
5	040-48070	080010012000000000004000000000	QUILLA- 22-280816	<a href="mailto:corporativo@oficaribe.com">corporativo@oficaribe.com</a> (DIC 5)
6	040-377439	080010002000000000371000000000	QUILLA- 22-281005	GD28233 - METROENVIOS
7	040-394095	080010002000000000369000000000	QUILLA- 22-281024	<a href="mailto:jsm89@hotmail.com">jsm89@hotmail.com</a> (DIC 5)
8	040-377440	080010002000000000372000000000	QUILLA- 22-281036	GD28234 - METROENVIOS
9	040-48072	080010012000000000001000000000	QUILLA- 22-281049	GD28235 - METROENVIOS
10	040-47389	080010002000000000312000000000	QUILLA- 22-281055	GD28236 - METROENVIOS

Asimismo el día 2 de diciembre de 2022 se publicó en el Diario La Libertad comunicado respecto de la formulación del proyecto ante la Oficina de Planeación Territorial con el fin de que todos los propietarios y vecinos colindantes, así como terceros indeterminados, tuvieran información y oportunidad de realizar observaciones.

Que, mediante EXT-QUILLA-22-240778 del 7 de diciembre del 2022 se recibió solicitud del señor ARNOLD ALVAREZ RODRIGUEZ, identificado con C.C. 19.613.442 en calidad de representante legal de la sociedad AGM DESARROLLOS S.A.S., identificada a su vez con NIT. 800.186.313-0, propietaria del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria 040-47389 y referencia catastral 080010002000000000312000000000, en donde requirió copia magnética vía correo electrónico del expediente contentivo de la propuesta de Plan Parcial Doral, a lo cual se le respondió a través de oficio QUI-LLA-22-292821 del 15 de diciembre del 2022, enviándole la información solicitada.

Que no se presentaron otras observaciones o recomendaciones al proyecto de plan parcial, por lo que, surtida integralmente la revisión, se consideró que la formulación del plan parcial El Doral ha cumplido con la totalidad de requerimientos urbanísticos, técnicos, jurídicos y procedimentales para dar viabilidad.

**Revisión de la formulación del plan parcial.** Una vez radicado en legal y debida forma y verificado el cumplimiento de las normas urbanísticas tenidas en cuenta para la formulación del plan, mediante radicado QUILLA-22-128468 de junio 19 de 2022, la Oficina de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Barranquilla, solicitó al apoderado aclaraciones respecto a la información presentada.

Que el apoderado mediante comunicación registrada con el código EXT-QUILLA-22 121039 del 30 de junio del 2022, remitió las aclaraciones solicitadas.

Se solicitaron aclaraciones a la Gerencia de Gestión Catastral sobre el polígono catastral, dependencia que

dio respuesta a dicha solicitud el 7 de diciembre de 2022 mediante oficio QUILLA-22-284828.

Que la Oficina de Planeación Territorial en uso de sus funciones y competencias, revisó técnica y jurídicamente el proyecto emitiendo Informe Técnico -Jurídico de fecha 9 de febrero de 2023.

**Factibilidad de servicios públicos.**

Las empresas de servicios públicos, se pronunciaron aprobando la factibilidad de la prestación de servicios públicos, según comunicados que se relacionan a continuación:

Empresa de servicios públicos	N° de oficio	Fecha de oficio
Triple A E.S.P	Póliza 920654	18 Septiembre de 2020
AIR-e E.S.P	P11102021090065	17 de septiembre del 2021
Gases del Caribe	22-240-120010	17 de junio del 2022

**Resolución de viabilidad.** Con el fin de verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas y pronunciarse sobre su viabilidad, la Secretaria de Planeación Distrital expidió la Resolución 149 de 2023 mediante la cual emitió el concepto favorable de viabilidad del proyecto de Plan Parcial El Doral, acto administrativo que surtió el proceso de notificación correspondiente.

**Concertación Ambiental.** Teniendo en cuenta que el Plan Parcial se encuentra en suelo de expansión urbana, se requirió concertación ambiental con la Corporación Autónoma Regional del Atlántico, en los términos del artículo 2.2.4.1.2.1 del Decreto 1077 de 2015. Mediante acta de Concertación Ambiental suscrita el 20 de junio de 2023 entre la CRA y la Secretaria Distrital de Planeación del Distrito de Barranquilla se declararon concertados los aspectos ambientales de la formulación del Plan Parcial El Doral y contiene los lineamientos y observaciones en materia de gestión ambiental aplicables, los cuales son incorporados en el presente decreto.

Que considerando cumplida la totalidad de las exigencias normativas contenidas en la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Decreto 0212 de 2014 Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, y demás normas nacionales y distritales que reglamentan la materia, se procede a la adopción del Plan Parcial El Doral.

Que, en mérito de lo expuesto, el alcalde del Distrito Especial Industrial y Portuario de Barranquilla,

**DECRETA**

**TÍTULO I  
DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1. Objeto.** El presente decreto tiene por objeto adoptar el Plan Parcial de desarrollo El Doral ubicado en suelo de expansión urbana, con un área de planificación 104.869,53 m2.

**Artículo 2. Objetivo general del plan parcial**  
El Plan Parcial El Doral, tiene como objetivo general desarrollar el área de planificación para potencializar económica y socialmente el sector de influencia.

**Artículo 3. Objetivos específicos del plan parcial**  
Los siguientes son los objetivos específicos:

- Promover el uso eficiente del suelo para lograr la generación de nuevas actividades que se integren con zonas consolidadas de la ciudad.
- Crear zonas de espacio público efectivo aptas para la recreación, el esparcimiento y que impulsen a mejorar la calidad de vida de los habitantes de la ciudad, asegurando buenos niveles de calidad y diseño teniendo en cuenta las necesidades de los habitantes.

- Garantizar diseño urbano acorde a la visión de ciudad y que se integre con los desarrollos colindantes para permitir una coexistencia en el sector y lograr una vida urbana funcional.

**Artículo 4º Localización y ámbito de aplicación**

El plan parcial El Doral se circunscribe a un predio denominado “La Garrapatera LT1” localizado en suelo de expansión urbana al noroeste de la ciudad de Barranquilla, específicamente en el predio identificado de la siguiente manera:

Matricula Inmobiliaria	Referencia Catastral	Propietario	Dirección	Área (m²)
040 - 377437	080010002 000000000 322000000000	ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. COMO VOCE- RA DEL FIDEICOMISO CIR- CUNVALAR O&N FA-5549	La Garrapatera Lt 1	104.869,53 m2.

La delimitación del área de planificación del plan parcial está establecida en el plano F-000A y enmarcada por los puntos de coordenadas planas definidas en el anexo 8.2 Coordenadas Planimetría que hace parte integral de los documentos del plan parcial, como se muestra en la siguiente tabla:

POLÍGONO ÁREA PLANIFICACIÓN PLAN PARCIAL			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 01	915683.70	1708422.54	0.00 m
PUNTO 37	915702.41	1708443.46	28.07 m
PUNTO 36	915715.17	1708463.79	24.01 m
PUNTO 35	915739.56	1708498.41	42.35 m
PUNTO 34	915763.57	1708526.37	36.85 m
PUNTO 33	915784.76	1708561.87	41.35 m
PUNTO 32	915787.68	1708566.76	5.70 m
PUNTO 31	915805.44	1708591.36	30.35 m
PUNTO 30	915813.53	1708604.95	15.81 m
PUNTO 29	915852.69	1708659.98	67.53 m
PUNTO 28	915855.38	1708660.99	2.87 m
PUNTO 27	915865.51	1708648.78	77.93 m
PUNTO 06	915915.41	1708588.9	95.47 m
PUNTO 07	916135.75	1708335.53	335.77 m
PUNTO 08	916147.75	1708318.02	21.22 m
PUNTO 09	916228.14	1708203.19	140.17 m
PUNTO 10	916122.60	1708163.28	112.84 m
PUNTO 11	916111.38	1708162.6	11.24 m
PUNTO 12	915980.42	1708263.94	165.59 m
PUNTO 13	915969.99	1708271.7	13.00 m
PUNTO 14	915881.85	1708321.19	101.08 m
PUNTO 15	915696.65	1708414.69	211.90 m
PUNTO 01	915683.70	1708422.54	15.15 m

**Parágrafo 1.** El área definitiva del polígono de planificación será la que resulte de la información suministrada por la Gerencia de Gestión Catastral. En caso de que el área del levantamiento topográfico no coincida, ésta deberá precisarse en la licencia de urbanización.





**Parágrafo 2.** En caso de requerirse, el desarrollador podrá adelantar el trámite de actualización catastral y/o cabida y linderos ante el Gerencia de Gestión Catastral, sin que se requiera modificación del plan parcial.

**Artículo 5° Documentos del plan parcial.**

Forman parte integral del presente decreto los siguientes documentos, anexos y cartografía:

D-001	Plano Topográfico del Área de Planificación
D-002	Plano de Sistemas Estructurantes
F-000	Localización
F-000A	Tratamientos urbanísticos y delimitación
F-001	Plano Planteamiento urbanístico
F-002	Plano Red Vial y perfiles viales
F-003	Plano de espacio publico y de localización de equipamientos
F-004A	Plano de servicios públicos Acueducto
F-004B	Plano de servicios públicos_ Alcantarillado
F-004C	Plano de servicios públicos_ Energía Eléctrica
F-004D	Plano de servicios públicos Gas
F-05	Plano de usos y aprovechamientos
F-05A	Plano de edificabilidad por tratamientos
F-06	Plano de asignación de cargas urbanísticas
F-07	Plano de delimitación unidad de gestión urbanística por tratamientos
F-08	Plano de localización etapas de desarrollo
F-08A	Plano área útil por tratamiento
F-9	Plano delimitación zonas beneficiarias
DTS	Documento Técnico de Soporte y sus anexos
Anexo	Estudio de riesgos
Anexo	Resolución No OGT- 009 del 2022 por medio de la cual se decide la solicitud de revisión y emisión del concepto de aprobación o desaprobación del estudio de tránsito (ET) del proyecto denominado Plan Parcial El Doral
Anexo	Acta de Concertación de los asuntos ambientales suscrita el 20 de junio del 2023 entre el Distrito de Barranquilla y la Corporación Autónoma Regional del Atlántico.
Anexo	Oficio QUILLA-22-014224 del 27 de enero de 2022, la Oficina de Gestión del Riesgo del Distrito de Barranquilla

**Parágrafo.** El Documento técnico de soporte y los anexos que se señalan en el presente artículo constituyen el soporte técnico del plan parcial, y por tanto facilitan su interpretación.

**Artículo 6°. Proyecto urbanístico y áreas generales del plan parcial.**

El proyecto urbanístico del presente plan parcial se encuentra definido en el Plano F-001 Plano Planteamiento Urbanístico, el cual establece y determina las áreas de cesiones públicas, cargas urbanísticas y las áreas privadas resultantes del nuevo urbanismo, donde se concretan los beneficios del plan. Las áreas generales del plan se relacionan a continuación:

ÍTEM	DESCRIPCIÓN	ÁREA (Ha)	ÁREA (m2)
1	ÁREA BRUTA predio identificado con matrícula inmobiliaria 040 - 377437, según Gerencia de Gestión Catastral	10.49 Ha	104,869.53 m2
1.2	SUELO OBJETO REPARTO (área de planificación plan parcial)	10.49 Ha	104,869.53 m2





1.3	AFECTIONS Estructura Ecológica Principal (Igual a numeral 1.3.1 + 1.3.2)	0.48 Ha	4,793.37 m2
1.3.1	Afectación Arroyo	0.05 Ha	472.22 m2
1.3.2	Afectación por ronda hídrica	0.43 Ha	4,321.15 m2
2	ÁREA NETA URBANIZABLE	10.01 Ha	100,076.16 m2
3	TOTAL DE CESIONES OBLIGATORIAS PÚBLICAS	4.45 Ha	44,508.00 m2
	Cesiones obligatorias espacio público y equipamiento (Numeral 3.1 + 3.2 + 3.3)	2.50 Ha	25,019.04 m2
3.1	Cesión Obligatoria para Parques y Zonas Verdes 20% tratamiento de desarrollo	2.00 Ha	20,015.23 m2
3.2	Cesión Obligatoria para Equipamientos 5% tratamiento de desarrollo	0.50 Ha	5,003.81 m2
3.3	Cesiones para Malla Vial Local (Numeral 3.4.1 + 3.4.2)	1.95 Ha	19,488.96 m2
3.3.1	Malla vial vehicular	1.27 Ha	12,742.75 m2
3.3.2	Malla vial peatonal	0.67Ha	6,746.21m2
3.4	Cesiones públicas adicionales	0.01 Ha	119.62 m2
3.4.1	Cesión adicional espacio público	0.01 Ha	86.00 m2
3.4.2	Cesión adicional Equipamiento	0.00 Ha	33.62 m2

**PARÁGRAFO.** El cuadro de áreas del presente artículo podrá ser ajustado en las licencias urbanísticas que se tramiten y obtengan para la ejecución del plan parcial como consecuencia de incorporaciones topográficas, catastrales y/o de la coordinación y aprobación de diseños técnicos definitivos de las obras, siempre y cuando se conserven las características de localización y geometría del espacio público

El área mínima de cesiones públicas no disminuya ni vaya en detrimento del cumplimiento estándar de espacio público y cualquier incremento en el área se incorporará al espacio público del proyecto. De igual manera, se deberán adelantar las acciones correspondientes para actualizar la información en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria de cada uno de los predios objeto del presente plan parcial. Estos ajustes corresponderán a precisiones mínimas y, por lo tanto, no podrán superar el 5% de los valores correspondientes adoptados en el presente acto administrativo.

TITULO II

SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL PLAN PARCIAL

CAPÍTULO 1

SISTEMA AMBIENTAL

- Artículo 7º. Sistema ambiental.**  
El sistema ambiental del presente Plan Parcial está conformado por el canal perimetral al noroeste del área de planificación y su ronda de retiro 15 metros cumpliendo así con lo exigido en el Artículo 24 del Decreto 0212 de 2014 como se muestra en el Plano F003 Espacio Público y Localización de equipamientos.
- Artículo 8º. Lineamientos de manejo ambiental.**  
De acuerdo con lo establecido en el Acta de Concertación Ambiental con fecha del 20 de junio de 2023, se establecen los siguientes lineamientos para el manejo ambiental en el Plan Parcial de desarrollo El Doral:

1. Dar estricto cumplimiento a las conclusiones y recomendaciones previstas en el numeral 11 del Concepto Técnico N° 006 de fecha 5 de mayo de 2023 referenciado en el artículo 7 del acta de concertación ambiental en el cual se presentan las conclusiones y recomendaciones de los estudios de suelo, hidrológicos e hidráulicos, de amenaza, vulnerabilidad y riesgo y la normatividad vigente sobre estos aspectos.
2. Las soluciones hidráulicas que se plantearon para el manejo de las escorrentías son de obligatorio cumplimiento y las mismas no podrán ser modificadas sin la previa autorización de la CRA y en cualquier caso deberán garantizar el flujo superficial de las aguas y reducir las afectaciones por escorrentías en las zonas circundantes. En caso de que se realice algún cambio sobre esas soluciones, este deberá ser remitido a la CRA para su revisión y pronunciamiento.
3. Los permisos de aprovechamiento forestal, vertimientos, concesiones, ocupaciones de cauce y cualquier otro que se requiera deberán tramitarse ante la CRA.
4. En caso de requerir alguna ocupación de cauce, esta no podrá ser inferior a la capacidad hidráulica del cuerpo de agua o drenaje. La CRA estudiará la ocupación de cauce, así como los estudios y diseños para las infraestructuras a implementar.
5. Para las compensaciones que puedan generar pérdida de biodiversidad se deberá presentar un Plan de Compensaciones ante la CRA y serán desarrolladas donde esta autoridad ambiental lo indique.
6. El manejo de los residuos sólidos de construcción y demolición deberá tener en cuenta lo dispuesto en la Resolución 0472 de 2017 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible modificada mediante la Resolución 1257 de 2021. Se deberá remitir el programa de manejo ambiental de residuos generados en las actividades de construcción y demolición (RCD) a la Corporación Autónoma Regional del Atlántico (CRA).
7. Para la etapa de nivelación del terreno y movimiento de tierras se deberá implementar medidas de reducción de los impactos ambientales derivados de la volatilidad del material particulado generado producto de esta actividad en el sector. Para el inicio de estas actividades se deberá dar informar a la Corporación Autónoma Regional del Atlántico (CRA).
8. Se deberá informar por escrito a la Triple A S.A ESP o a la entidad que haga sus veces, los requerimientos de caudal, de acuerdo con usos del suelo y tipos de actividad definidos por la Secretaría Distrital de Planeación, igualmente deben tener en cuenta las indicaciones contenidas en el Reglamento Técnico del Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico (RAS), Resolución 0330 de 2017 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.
9. El promotor deberá presentar los diseños hidrosanitarios de todo el proyecto e indicar claramente las etapas del mismo, el cual será revisado y aprobado por Triple A S.A ESP o la entidad que haga sus veces.

#### **Artículo 9°. Gestión del riesgo.**

El presente plan parcial dará estricto cumplimiento a las conclusiones y recomendaciones establecidas en el Oficio QUILLA-22-014224 del 27 de enero del 2022 de la Oficina de Gestión del Riesgo, en el que se establecen las siguientes acciones de mitigación del riesgo:

1. Para evitar las amenazas y disminuir la vulnerabilidad, se dará cumplimiento a las directrices planteadas en la evaluación ambiental, anexo “Evaluación de amenazas, vulnerabilidad y riesgos”.
2. Teniendo en cuenta que algunas zonas del área del plan parcial presentan riesgo medio por inundaciones, se deberán implementar medidas de mitigación acordes a las necesidades del proyecto, teniendo en cuenta la normativa y reglamentación establecida a nivel nacional.
3. La utilización y el diseño de infraestructuras de drenaje pluvial o canales abiertos acordes a los volúmenes máximos de escorrentía para la mitigación de inundaciones en el área del plan parcial que estén acorde con las infraestructuras y drenajes recolectores ya establecidos.

CAPÍTULO 2  
SISTEMA DE MOVILIDAD

Artículo 10°. Sistema vial.

Dentro de la propuesta urbanística se establecen perfiles viales vehiculares y peatonales para asegurar la conectividad del plan parcial con el resto de la ciudad. De tal modo, el sistema vial del plan parcial está compuesto por las siguientes vías:

RED VIAL Y PERFILES VIALES - Sobre Área Neta Urbanizable (Numeral 7.1+7.2)	1.95 Ha	19,488.96 m2	19%
Perfil vial V6	0.96 Ha	9,559.33 m2	
Vía Pública Perfil V6 - Vía Carreteable (Según plano F-001 y F-002)	0.57 Ha	5,705.58 m2	
Vía Pública Medio Perfil V6-1 (Según plano F-001 y F-002)	0.08 Ha	783.10 m2	
Vía Pública Medio Perfil V6-2 (Según plano F-001 y F-002)	0.21 Ha	2,068.33 m2	
Vía Pública Medio Perfil V6-3 (Según plano F-001 y F-002)	0.10 Ha	1,002.32 m2	
Perfil vial V6 Ampliado	0.32 Ha	3,183.42 m2	
Vía Pública Perfil V6 Ampliado (Según plano F-001 y F-002)	0.32 Ha	3,183.42 m2	
Perfil vial VP Peatonal	0.67 Ha	6,746.21 m2	
Vía Peatonal Perfil VP1 - A (Según plano F-001 y F-002)	0.22 Ha	2,165.06 m2	
Vía Peatonal Perfil VP1 - B (Según plano F-001 y F-002)	0.13 Ha	1,259.76 m2	
Vía Peatonal Perfil VP1 - C (Según plano F-001 y F-002)	0.27 Ha	2,654.46 m2	
Vía Peatonal Perfil VP1 - D (Según plano F-001 y F-002)	0.07 Ha	666.93 m2	

Parágrafo 2. La malla vial local deberá construirse cumpliendo con las condiciones establecidas en el artículo 158 del Decreto Distrital 0212 de 2014.

Parágrafo 3. La nomenclatura vial usada en el presente Decreto es indicativa y será definida posteriormente por la Secretaría de Planeación Distrital.

Parágrafo 4. Las vías deberán sujetarse a los requerimientos técnicos establecidos por la Secretaría Distrital de Obras Públicas.

Parágrafo 5. Se podrán realizar ajustes a las intersecciones establecidas en el sistema vial del Plan Parcial teniendo en cuenta los diseños geométricos definitivos de las mismas, previa aprobación de la entidad competente, sin que se requiera modificación del presente acto administrativo.

Parágrafo 6. Las condiciones técnicas de los perfiles viales podrán modificarse de conformidad con los estudios de ingeniería en detalle que se realicen al momento de solicitar las licencias y/o en la ejecución de obras.

Parágrafo 7. Los andenes deberán construirse garantizando su continuidad y deberán adecuarse a las normas sobre acceso y circulación de personas con limitaciones físicas, en especial a las normas de accesibilidad establecidas por la Ley 361 de 1997 adicionada por la Ley 1287 de 2009 y reglamentada por el Decreto 1539 de 2005, compilado en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

Parágrafo 8. Las vías peatonales deberán cumplir con las condiciones de accesibilidad establecidas en los numerales 1, 2 y 3 del artículo 2.2.3.4.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y las normas Técnicas Colombianas para el diseño y construcción de los elementos del espacio público vigentes.

Artículo 11°. Diseño de cruces vehiculares y peatonales.

Los cruces vehiculares y peatonales como andenes deberán contar con un diseño de detalle que deberá proponer redes peatonales accesibles, que garanticen la seguridad, comodidad y bienestar para el desplazamiento de todas las personas, asegurando la incorporación de los elementos exigidos por la reglamentación vigente para garantizar la accesibilidad a personas en condición de discapacidad.

Artículo 12°. Perfiles viales.



Los perfiles viales representan gráficamente los anchos de franja de las secciones transversales de las vías que conforman el sistema vial y se incluyen los componentes estructurales y de amoblamiento típicos. Las secciones viales se encuentran descritas en el Documento Técnico de Soporte y en el Plano “F-02 Plano de la red vial y perfiles viales” que hacen parte integral del presente Decreto.

**Artículo 13°. Obligaciones generadas del estudio de tránsito (ET).**

Las obras de urbanización y las edificaciones que se construyan como consecuencia de la ejecución del presente plan parcial deberán dar estricto cumplimiento a las disposiciones de la Resolución OGT-0009 de 2022 expedida por el Jefe de Oficina de Gestión de Tránsito de la Secretaría de Tránsito y Seguridad Vial.

Son obligaciones del promotor del plan parcial El Doral, ejecutar bajo la supervisión de la Alcaldía Distrital y/o secretarías correspondientes, todos los trabajos requeridos en materia de infraestructura vial, señalización y semaforización para que las soluciones propuestas en el estudio de la referencia se implementen a cabalidad, dichas soluciones son:

1. Construcción, habilitación y operación del carril de aceleración del ingreso al proyecto denominado “Plan Parcial El Doral” sobre la avenida circunvalar donde estricto cumplimiento a la cantidad, distribución demarcación, numeración, uso propuesto, dimensiones, localización de accesos y punto de control de acuerdo con los lineamientos del POT y normatividad nacional aplicable y presentada en los planos aprobados por la Secretaría Distrital de Tránsito y Seguridad Vial, para entrega a mas tardar el primer semestre de 2023.
2. Suministro e instalación de señalización vertical y adecuación de la zona y realizar la instalación de la señalización horizontal y dispositivos de piso para la regulación del tránsito, por una sola vez en las vías internas del proyecto denominado “Plan Parcial El Doral” conforme a lo mostrado en los planos anexados al Estudio de Tránsito y aprobados por la Secretaría de Tránsito y seguridad vial, de acuerdo con las especificaciones y exigencias vigentes en el territorio nacional, para entrega a mas tardar el primer semestre del año 2023.

Asimismo, se deberá realizar el suministro e instalación de señalización vertical y horizontal, y adecuación de la zona a medida que se habiliten y entren en operación las vías al proyecto.

3. Presentación ante la Secretaría Distrital de Tránsito y Seguridad Vial los respectivos estudios de Tránsito (ET) o estudio de demanda y Atención de Usuarios (EDAU), según corresponda, de manera individual para cada uno de los desarrollos urbanísticos al interior del Plan Parcial, a cargo del titular de cada proyecto de acuerdo al Artículo q del Decreto 0711 de 2016 o norma que lo modifique, adiciones o sustituya.

### **CAPÍTULO 3**

#### **SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS**

**Artículo 14°. Sistema de servicios públicos plan parcial.**

El sistema de servicios públicos está conformado por las siguientes redes de infraestructura:

1. Red de Acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial
2. Red de Energía Eléctrica
3. Red de Gas Domiciliario

La definición de las redes de Servicios Públicos básicos se plantea de acuerdo con las redes existentes aledañas y/o a la disposición de ampliación de redes establecidas por las empresas prestadoras de servicios, teniendo en cuenta la factibilidad, y condiciones y especificaciones técnicas emitidas por estas.

**Parágrafo 1.** La construcción de las redes matrices de servicios públicos domiciliarios será de acuerdo a

lo dispuesto en la Ley 142 de 1994 y la Ley 388 de 1997, sus reglamentos o normas que adicionen, modifiquen o sustituya, así como de las normas RETIE, RETILAP, y RAS,

En todo caso, en la viabilidad y disponibilidad inmediata de servicios públicos se establecerán las condiciones técnicas para conexión y suministro del servicio, las cuales desarrollará el urbanizador a través del diseño y construcción de las redes secundarias o locales que estén a su cargo. Una vez se obtenga la licencia urbanística, el urbanizador responsable está en la obligación de elaborar y someter a aprobación del prestador de servicios públicos los correspondientes diseños y proyectos técnicos con base en los cuales se ejecutará la construcción de las citadas infraestructuras.

**Parágrafo 2.** Las estimaciones en cargas y diseños técnicos de redes de servicios públicos realizadas para la prestación de los servicios públicos del plan parcial podrán ser modificadas para efectos del trámite de la licencia de urbanización y construcción de acuerdo con los resultados de los correspondientes estudios técnicos y aprobación de la autoridad competente sin requerir modificación del plan parcial.

**Parágrafo 3.** Los estudios técnicos y diseños conceptuales de los servicios públicos podrán ser ajustados para efectos del trámite de la licencia de urbanización general o licencias de urbanización por etapas, sin requerir modificación del plan parcial, de acuerdo con los resultados de los correspondientes diseños e ingeniería de detalle.

**Parágrafo 4.** De conformidad con las factibilidades de servicios públicos domiciliarios expedidas por las respectivas empresas para el plan parcial, se deberán expedir la disponibilidad de servicios públicos correspondientes a las licencias individuales que se tramiten dentro del desarrollo por etapas del plan parcial. Es responsabilidad de los propietarios y/o urbanizadores extender las redes secundarias hasta los puntos de conexión dispuestos por las empresas de servicios públicos.

#### **Artículo 15°. Red de acueducto**

La prestación del servicio público domiciliario de acueducto para el presente Plan Parcial se hará por parte de la empresa prestadora del servicio en el Distrito, atendiendo lo estipulado en el oficio identificado como Póliza 920654 de fecha 18 Septiembre de 2020, y específicamente de acuerdo a los siguientes parámetros:

- El punto de conexión para el acueducto sería la tubería de GRP de 600mm (24 pulgadas) que se encuentra instalada en la calle 96 con carrera 46, nomenclatura de la ciudad de Barranquilla.
- El urbanizador deberá extender una tubería de 24 pulgadas de diámetro desde el punto de conexión hasta la avenida circunvalar. Adicionalmente, deberá instalar la tubería de alimentación al proyecto mediante tubería de PEAD en diámetro requerido por el mismo desde el empalme con la tubería de 24 pulgadas en la avenida circunvalar hasta el frente de predio, para poder suministrar agua potable al proyecto
- El urbanizador deberá realizar el trabajo de cruce de la vía circunvalar con topo, es decir, mediante instalación de la tubería sin zanja.

**Parágrafo 1:** El trazado de las redes de acueducto se encuentra identificado en el plano F-04 Trazado de las redes Acueducto y Alcantarillado, los cuales hacen parte integral del presente Decreto.

#### **Artículo 16°. Red de alcantarillado sanitario y pluvial.**

La prestación del servicio público domiciliario de alcantarillado sanitario y pluvial para el presente Plan Parcial se hará por parte de la empresa prestadora del servicio en el Distrito, atendiendo lo estipulado en el oficio identificado como Póliza 920654 de fecha 18 Septiembre de 2020, y esta condicionada a los siguientes parámetros:

- La ejecución de las obras contempladas en el proyecto “Plan de Saneamiento de la Ciénaga de Mallorquín”, específicamente la construcción del colector, estación de bombeo Arroyo León y tubería de impulsión hacia el río Magdalena.
- El urbanizador deberá realizar las tuberías por los corredores viales existentes y los que se aprueben en el respectivo urbanismo, lo anterior dando cumplimiento al reglamento técnico del sector de agua potable y saneamiento básico (RAS), Resolución 0330 de 2017 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

**Parágrafo 1:** El trazado de las redes de alcantarillado se encuentra identificado en el plano F-04 Trazado de las redes Acueducto y Alcantarillado, los cuales hacen parte integral del presente Decreto.

**Parágrafo 2.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 664 del Decreto 0212 de 2014, las alternativas de solución para el drenaje pluvial podrán incluir las canalizaciones hacia cauces naturales de las vertientes del terreno como destino final de la red pluvial o el sistema de alcantarillado pluvial. No obstante, se prohíbe la descarga directa superficial sobre vías vehiculares, peatonales, alamedas y/o cualquier otro elemento de espacio público.

**Artículo 17°. Sistema de energía eléctrica.**

La prestación del servicio público domiciliario de energía eléctrica para el presente Plan Parcial será prestada por la empresa prestadora del servicio en el Distrito y será obligación de los promotores conectarse al punto descrito en el diagrama anexo en la factibilidad del servicio emitida por Air-E EPS S.A con radicado P11102021090065 de fecha 17 de septiembre del 2021. Así mismo, el promotor deberá cumplir las condiciones de prestación de servicio establecidas en dicho documento de factibilidad.

El trazado de las redes del sistema general de energía eléctrica se encuentra identificado en el Plano F-05 Trazado de las redes servicio eléctrico, que hace parte integral del presente Decreto.

**Artículo 18°. Sistema general de gas natural.**

El plan parcial cuenta con factibilidad para el servicio de gas según comunicado emitido por Gases del Caribe ESP S.A con radicado 22-240-120010 de fecha 17 de junio de 2022. La cobertura de este servicio público se proveerá por la empresa encargada del suministro de gas natural, acorde a lo establecido en el Decreto Distrital 0212 de 2014.

**CAPÍTULO 4  
SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO**

**Artículo 19°. Sistema de espacio público**

El sistema de espacio público del Plan Parcial El Doral está compuesto por los siguientes elementos:

ID	ÁREA	ACTIVIDAD PRINCIPAL
Globo 1	9.516,97 m2	Espacio Público
Globo 2	10.584,26 m2	Espacio Público

**Parágrafo.** El espacio público del plan parcial se identifica en el Plano F-03 Espacio Público y Localización de Equipamientos.

**Artículo 20°. Entrega y dotación del espacio público.**

La entrega y dotación de las zonas del espacio público debe realizarse conforme lo establece el Decreto Nacional 1077 de 2015 o las normas que las modifiquen, sustituyan o adicione y conforme a la normatividad distrital vigente.

**Artículo 21°. Incorporación de áreas públicas.**

El espacio público resultante del proceso de urbanización se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos.

**CAPÍTULO 5  
SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS**

**Artículo 22°. Sistema de equipamientos.**

El sistema de equipamientos del Plan Parcial se identifica en el Plano F-03 Espacio Público y Localización de Equipamientos el cual hace parte integral del presente Decreto. Los elementos que componen al sistema de equipamientos son los siguientes:



Área de cesiones destinada a equipamientos	m2
Área Mínima exigida por equipamiento 5%	5,003.81
Área de cesión obligatoria para equipamiento dejada en sitio	5,037.43
Área de cesión adicional para equipamiento	33.62

**Artículo 23°. Condiciones aplicables a la cesión para equipamientos.**  
Las normas urbanísticas que regulan la construcción de las áreas de cesión de equipamiento son las establecidas en el Decreto 0212 de 2014 y las normas que lo reglamenten.

**TITULO III**  
**NORMAS DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**

**Artículo 24°. Manzanas de áreas privadas.**  
El presente plan parcial está dividido en 3 manzanas privadas cuyo uso asignado es el residencial y se describen a continuación:

DESCRIPCIÓN	ÁREA M2
Manzana 1	9,918.12 m2
Manzana 2	17,160.43 m2
Manzana 3	28,097.00 m2

**Artículo 25°. Normas sobre usos del suelo.**  
Para las manzanas resultantes de Plan Parcial El Doral los usos permitidos, teniendo en cuenta los usos establecidos en el Decreto 0212 de 2014 son los siguientes:

Uso	Grupo	Local	Zonal	Distrital	Metropolitana/ Regional	Actividades
Uso Residencial		P				Unifamiliar
		P			Bifamiliar	
		P			Trifamiliar	
		P			Multifamiliar	
Uso	Grupo	Local	Zonal	Distrital	Metropolitana/ Regional	Actividades

Uso	Grupo	Local	Zonal	Distrital	Metropolitana/ Regional	Actividades
Institucional	Administra- ción		C			Actividades legislativas de la administración pública Actividades ejecutivas de la administración pública Administración del Estado y aplicación de la política económica y social de la comunidad Actividades de planes de seguridad social de afiliación obligatoria
	Educación	C				Enseñanza especial de la primera infancia, preescolar y básica primaria para estudiantes con discapacidad Enseñanza especial básica secundaria y media académica para estudiantes con discapacidad  Educación de la primera infancia Educación preescolar Educación básica primaria Formación académica no formal
	Cultura	C	C			Actividades Comunitarias Creación literaria Creación musical Creación teatral Creación audiovisual Artes plásticas y visuales Actividades de bibliotecas y archivos Actividades y funcionamiento de museos, conservación de edificios y sitios históricos Actividades teatrales Actividades de exhibición de películas cinematográficas y videos Actividades de espectáculos musicales en vivo Otras actividades de espectáculos en vivo
	Seguridad y defensa	C	C			Unidad básica de Seguridad Comisarías de familia

Uso	Grupo	Local	Zonal	Distrital	Metro-politana/Regional	Actividades
Comercio	Productos para el consumo y mercancías	C	C			<p>Comercio al por menor en establecimientos no especializados con surtido compuesto principalmente, por alimentos, bebidas o tabaco</p> <p>Comercio al por menor en establecimientos no especializados, con surtido compuesto principalmente por productos diferentes de alimentos (víveres en general), bebidas y tabaco</p> <p>Comercio al por menor de productos agrícolas para el consumo en establecimientos especializados</p> <p>Comercio al por menor de leche, productos lácteos y huevos, en establecimientos especializados</p> <p>Comercio al por menor de carnes (incluye aves de corral), productos cárnicos, pescados y productos de mar, en establecimientos especializados</p> <p>Comercio al por menor de otros productos alimenticios n.c.p., en establecimientos especializados</p> <p>Comercio al por menor de productos farmacéuticos y medicinales, cosméticos y artículos de tocador en establecimientos especializados</p> <p>Comercio al por menor de computadores, equipos periféricos, programas de informática y equipos de telecomunicaciones en establecimientos especializados</p> <p>Comercio al por menor de equipos y aparatos de sonido y de video, en establecimientos especializados</p> <p>Comercio al por menor de productos textiles en establecimientos especializados</p> <p>Comercio al por menor de artículos de ferretería, pinturas y productos de vidrio en establecimientos especializados</p> <p>Comercio al por menor de tapices, alfombras y cubrimientos para paredes y pisos en establecimientos especializados</p> <p>Comercio al por menor de artículos y utensilios de uso doméstico</p> <p>Comercio al por menor de otros artículos domésticos en establecimientos especializados</p> <p>Comercio al por menor de libros, periódicos, materiales y artículos de papelería y escritorio, en establecimientos especializados.</p> <p>Comercio al por menor de artículos deportivos, en establecimientos especializados.</p> <p>Comercio al por menor de otros artículos culturales y de entretenimiento n.c.p. en establecimientos especializados</p> <p>Comercio al por menor de prendas de vestir y sus accesorios (incluye artículos de piel) en establecimientos especializados</p> <p>Comercio al por menor de todo tipo de calzado y artículos de cuero y sucedáneos del cuero en establecimientos especializados</p> <p>Comercio al por menor de electrodomésticos y gasodomésticos de uso doméstico, muebles y equipos de iluminación</p> <p>Comercio al por menor de otros productos nuevos en establecimientos especializados</p> <p>Comercio al por menor de artículos de segunda mano</p>



Uso	Grupo	Local	Zonal	Distrital	Metropolitan a/Regional	Actividades
Comercio de servicios	Financieros y seguros	C	C			Cajeros automáticos Bancos comerciales Actividades de las corporaciones financieras Actividades de las compañías de financiamiento Actividades de las cooperativas financieras Otras actividades de servicio financiero, excepto las de seguros y pensiones n.c.p. Actividades financieras de fondos de empleados y otras formas asociativas del sector solidario Actividades de compra de cartera o factoring Otras actividades de distribución de fondos Instituciones especiales oficiales Administración de mercados financieros Corretaje de valores y de contratos de productos básicos Otras actividades relacionadas con el mercado de valores Actividades de las casas de cambio Actividades de los profesionales de compra y venta de divisas Otras actividades auxiliares de las actividades de servicios financieros n.c.p. Seguros generales Seguros de vida Reaseguros Capitalización Servicios de seguros sociales de salud Servicios de seguros de riesgos profesionales Actividades de agentes y corredores de seguros Evaluación de riesgos y daños, y otras actividades de servicios auxiliares Banca de segundo piso Fideicomisos, fondos y entidades financieras similares Fondos de cesantías Leasing financiero (arrendamiento)

Uso	Grupo	Local	Zonal	Distrital	Metropolitan a/Regional	Actividades
						financiero) Actividades de administración de fondos Régimen de prima media con prestación definida (RPM) Régimen de ahorro individual (RAI)
	Actividades profesionales y similares	C	C			Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata Actividades jurídicas Actividades de contabilidad, teneduría de libros, auditoría financiera y asesoría tributaria. Actividades de administración empresarial Actividades de consultoría de gestión Actividades de arquitectura e ingeniería y otras actividades conexas de consultoría técnica Actividades especializadas de diseño Actividades de fotografía Otras actividades profesionales, científicas y técnicas n.c.p. Actividades de detectives e investigadores privados Actividades de agencias de empleo Actividades de agencias de empleo temporal Otras actividades de suministro de recurso humano Actividades de las agencias de viaje Actividades de operadores turísticos Otros servicios de reserva y actividades relacionadas Actividades combinadas de servicios administrativos de oficina Actividades de agencias de cobranza y oficinas de clasificación crediticia Otras actividades de servicio de apoyo a las empresas n.c.p. Publicidad
	Información y comunicaciones		C			Edición de programas de informática (software) Actividades de distribución de películas cinematográficas, videos, programas, anuncios y comerciales de

Uso	Grupo	Local	Zonal	Distrital	Metropolitan a/Regional	Actividades
						televisión Actividades de desarrollo de sistemas informáticos (planificación, análisis, diseño, programación, pruebas) Actividades de consultoría informática y actividades de administración de instalaciones informáticas Otras actividades de tecnologías de información y actividades de servicios informáticos Procesamiento de datos, alojamiento (hosting) y actividades relacionadas Portales web Otras actividades de servicio de información n.c.p. Otras actividades de telecomunicaciones
	Servicios de apoyo	C	C			Comercio al por menor realizado a través de internet Fotocopiado, preparación de documentos y otras actividades de apoyo especializado a oficina Actividades de centros de llamadas (Call center) Organización de convenciones y eventos comerciales Actividades de los hogares individuales como empleadores de personal doméstico Actividades postales nacionales Actividad de mensajería Lavado y limpieza, incluso la limpieza en seco, de productos textiles y de piel Limpieza general interior de edificios Actividades combinadas de apoyo a instalaciones
	Comidas, bebidas y sitios de reunión	C	C			Expendio a la mesa de comidas preparadas Expendio de comidas preparadas en cafeterías Otros tipos de expendio de comidas preparadas n.c.p. Expendio por autoservicio de comidas preparadas Catering para eventos Actividades de otros servicios de

Uso	Grupo	Local	Zonal	Distrital	Metropolitan a/Regional	Actividades
						comidas
	Salas de belleza y afines	C	C			Peluquería y otros tratamientos de belleza Salones de reducción , adelgazamiento, cosmetología y estética corporal y facial sin intervención quirúrgica
	Alojamiento		C			Alojamiento en apartahoteles Otros tipos de alojamiento para visitantes Otros tipos de alojamiento n.c.p.

Uso	Grupo	Local	Zonal	Distrital	Metropolitan na/Regional	Actividades
Industrial	Textiles, cuero y similares	C				Confección de prendas de vestir, excepto prendas de piel

P	Uso principal
C	Uso Compatible
	Uso prohibido

**Parágrafo 1:** Los usos que no se encuentren asignados en el presente decreto, están prohibidos.

**Parágrafo 2.** La zonificación de las actividades y uso del suelo del plan parcial se especifican en el Plano “F-06 Usos y Aprovechamientos”, que hace parte integrante del presente Decreto.

**Artículo 26°. Edificabilidad.**

Las normas de aprovechamiento en edificabilidad aplicables para el Plan Parcial El Doral son las correspondientes al tratamiento de desarrollo en modalidad bajo y medio, así como lo indica el cuadro a continuación:

TRATAMIENTO	NIVEL DE TRATAMIENTO	PROPUESTA BASE				
		RANGO DEL ÁREA DEL PRE-DIO (M2)	DENSIDAD MÁX. (Viv/ M2 Área Predio)	Índice Máximo de Ocupación (I.O.)	Índice Máximo de Construcción (I.C.)	Altura Máxima (Pisos)
DESARROLLO	Bajo	Todos	0.015	0.60	1.5	5
	Medio		0.020			
		PROPUESTA MÁXIMA				
	Bajo	Todos	0.030	Resultante de la aplicación de aislamientos	5	8
	Medio		0.050		7	16

**Parágrafo.** El cumplimiento de compensaciones por intercambio de edificabilidad se deberá realizar una vez se cumpla cualquiera de las dos condiciones: 1) superar el índice de construcción base o 2) superar la altura base, lo primero que ocurra.

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 370 y 371 del Decreto 0212 de 2014, para acceder a la edificabilidad máxima, se deberá ceder un área de 0,04 m2 para espacio público por cada 1m2 de construcción adicional en uso residencial, y de 0,08 m2 por cada 1m2 de construcción adicional para uso comercial y de servicios



**Artículo 27°. Normas volumétricas.**

Este plan parcial cumplirá con las disposiciones establecidas en POT respecto de normas volumétricas, especialmente lo establecido en los artículos 423 y 424 del Decreto 0212 de 2014.

**Artículo 28°. Estacionamientos.**

Los cupos de estacionamiento exigidos para el plan parcial El Doral son los exigidos para cada área de actividad que se desarrolle atendiendo lo estipulado por los artículos 518, 520, 521, 522, 523, 524 y 525 del Decreto Distrital 0212 de 2014.

**Parágrafo 1.** De acuerdo con el parágrafo 1 del artículo 424 del POT, el área destinada a uso de estacionamiento no será contabilizada dentro del área de construcción y del área total de ocupación.

**Parágrafo 2.** Las dimensiones de los estacionamientos cumplirán con lo establecido en el artículo 528 del Decreto Distrital 0212 de 2014.

**TITULO IV**  
**GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL**

**Artículo 29°. Estrategia de gestión.**

Teniendo en cuenta que el plan parcial está conformado por un único predio, se ejecutará a través de una Unidad de Gestión Urbanística –UGU, en los términos señalados por el artículo 2.2.4.1.6.1.2 del Decreto Único 1077 de 2015. La delimitación de la Unidad de Gestión es la señalada en el plano “F-007 Plano de delimitación unidad de gestión urbanística” que hace parte de la cartografía del presente plan parcial.

**PARÁGRAFO.** La unidad de gestión se deberá desarrollar por una única licencia de urbanismo o un proyecto general de urbanismo o licencia de urbanismo por etapas. En este caso, cada etapa deberá cumplir con las cargas locales y generales correspondientes para cada etapa de acuerdo al reparto de cargas y beneficios, establecido en el Documento Técnico de Soporte del presente plan parcial.

**Artículo 30°. Etapas de desarrollo del plan parcial.**

El Plan Parcial El Doral se desarrollará en una única etapa señalada en el plano “F-008 Plano de localización etapas de desarrollo y cuenta con el siguiente cuadro de áreas:

ETAPA 1	
DESCRIPCIÓN	ÁREA M2
Manzana 1	9,918.12 m2
Manzana 2	17,160.43 m2
Manzana 3	28,097.00 m2
Vías Peatonal Perfil VP1 - A	2,165.06 m2
Vías Peatonal Perfil VP1 - B	1,259.76 m2
Vías Peatonal Perfil VP1 - C	2,654.46 m2
Vías Peatonal Perfil VP1 - D	666.93 m2
Vía Pública Perfil V6-1	783.10 m2
Vía Pública Perfil V6-2	2,068.33 m2
Vía Pública Perfil V6-3	1,002.32 m2
Vía Pública Perfil V6 - Vía carreteable	5,705.58 m2
Vía Pública Perfil V6 Ampliada	3,183.42 m2
Canal	272.99m2
Cesiones Parques Propuestas-Globo 1	9,516.97 m2

Cesiones Parques Propuestas-Globo 2	10,584.26 m2
Equipamiento	5,037.43m2
Afectación por Ronda	4,321.15m2
Área Total	<b>104,397.31m2</b>

**CAPÍTULO 1**  
**OBLIGACIONES URBANISTICAS**

**Artículo 31°. Áreas objeto de reparto**

De conformidad con el párrafo 2 del artículo 2.2.4.1.5.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, las áreas del plan parcial objeto de reparto de cargas y beneficios corresponden al área total de planificación del plan parcial.

**Artículo 32°. Cargas del plan parcial.**

De conformidad con los artículos 125 y 126 del Decreto Distrital 0212 de 2014 las cargas generales y locales se definen como:

- Cargas generales: la infraestructura vial arterial, que incluye tanto al suelo como el costo de construcción, las redes matrices de servicios públicos domiciliarios, que incluye tanto el suelo como el costo de construcción, los elementos de la estructura ambiental de conformidad con las políticas y normas específicas en materia de compensaciones y transferencia de derechos adicionales de construcción, las compensaciones, incentivos o estímulos a los propietarios de inmuebles de interés cultural, de conformidad con la legislación nacional y con las políticas y normas específicas en materia de compensaciones y transferencia de derechos adicionales de construcción.
- Cargas locales: el sistema vial intermedio y local, sea vehicular o peatonal y los parqueaderos, ciclorutas, alamedas y vías para el transporte de uso público; las redes secundarias, locales y domiciliarias de servicios públicos domiciliarios; las cesiones de espacio público y el área para la localización de equipamientos de educación, salud, cultura, centros asistenciales, seguridad y demás servicios de interés público y social; la cesión del suelo para espacio público, su adecuación y dotación; los costos asociados a la formulación y gestión del plan parcial.

**Artículo 33°. Cargas locales**

Los elementos que conforman las cargas locales en el Plan Parcial El Doral son los siguientes:

CARGA LOCAL PLAN PARCIAL				TOTAL PLAN PAR- CIAL	ÁREAS ETAPA 1
CONCEPTO	UNIDAD	CANTIDAD	\$ UNIDAD	COSTO TOTAL	Costo Etapa
MALLA VIAL (Pavimentos y andenes)			\$/m2		
Perfil VP1	m2	6,746.21 m2	\$ 102,000	\$ 688,113,420	
Perfil V6 Ampliado	m2	3,183.42 m2	\$ 198,000	\$ 630,317,160	
Perfil V6	m2	9,559.33 m2	\$ 198,000	\$ 1,892,747,340	
Subtotal carga Malla Vial	m2	19,488.96 m2		\$ 3,211,177,920	\$ 3,211,177,920
ESPACIO PÚBLICO					
Zona verde (Globo 1)	m2	9,516.97 m2	\$ 14,500.00	\$ 137,996,065	\$ 137,996,065
Zona verde (Globo 1)	m2	10,584.26 m2	\$ 14,500.00	\$ 153,471,770	\$ 153,471,770
Dotación Parques	GL	3	\$ 45,000,000.00	\$ 135,000,000	\$ 135,000,000
Subtotal carga Espacio Público				\$ 426,467,835	\$ 426,467,835
SUELO PARA EQUIPAMIENTO					
Equipamiento	m2	5,037.43 m2		\$ -	\$ -
Subtotal carga suelo Equipamiento				\$ -	\$ -
OBRAS PRELIMINARES					



Movimiento de tierra, Corte, Cargue y Retiro	m3	125,849.06 m3	\$ 15,000	\$ 1,887,735,960	\$ 1,887,735,960
Sub-base para Red Vial Completa	m3	3,903.83 m3	\$ 150,000	\$ 585,574,500	\$ 585,574,500
Demolición	GLB	1	\$ 9,000,000	\$ 9,000,000	\$ 9,000,000
Subtotal carga Obras Preliminares				\$ 2,482,310,460	\$ 2,482,310,460
REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS					
Acueducto (red de agua potable)	GL	1		\$ 307,723,245	\$ 307,723,245
Red Sanitaria Local	GL	1		\$ 1,198,614,670	\$ 1,198,614,670
Pluvial (red de aguas lluvias y obras de drenaje)	GL	1		\$ 133,000,000	\$ 133,000,000
Gas	GL	1		\$ 250,000,000	\$ 250,000,000
Red de Alcantarillado Local	GL	1		\$ 340,000,000	\$ 340,000,000
Red Eléctrica y telecomunicaciones	GL	1		\$ 650,000,000	\$ 650,000,000
Redes eléctricas, alcantarillado y acueducto externas con beneficio individual del Doral	GL	1		\$ 4,560,000,000	\$ 4,560,000,000
Subtotal carga redes de servicios públicos				\$ 7,439,337,915	\$ 7,439,337,915
TOTAL CARGAS				\$ 13,771,481,730	\$ 13,771,481,730

**Parágrafo.** Los valores comerciales de las cargas locales, se indexarán y/o actualizarán aplicando el Índice de Costos de la Construcción de Obras Civiles (ICOCIV) a la fecha de ejecución de las obras.

**Artículo 34°. Cargas generales**

Los elementos que conforman las cargas generales en el Plan Parcial El Doral son los siguientes:

CARGA GENERAL PLAN PARCIAL				TOTAL CARGA	ÁREAS
Costo de redes principales/matrices en beneficio del Distrito				TOTAL PLAN PARCIAL	ETAPA 1
	UNIDAD	CANTIDAD	\$ UNIDAD	COSTO TOTAL COP	Costo Etapa
Construcción de redes eléctrica según diseños en beneficio del Distrito	GL	1	\$ 960,000,000	\$ 960,000,000	\$ 960,000,000
Construcción de redes de iluminación según diseños en beneficio del Distrito	GL	1	\$ 230,000,000	\$ 230,000,000	\$ 230,000,000
Construcción de redes de acueducto según diseños en beneficio del Distrito	GL	1	\$ 280,000,000	\$ 280,000,000	\$ 280,000,000
Construcción de redes de alcantarillado según diseños en beneficio del Distrito	GL	1	\$ 2,000,000,000	\$ 2,000,000,000	\$ 2,000,000,000
Subtotal carga servicios públicos				\$ 3,470,000,000	\$ 3,470,000,000
AFECCIÓN RONDA ARROYO	UNIDAD	CANTIDAD	\$ UNIDAD	COSTO TOTAL COP	Costo Etapa
Arroyo	m2	472.22 m2	\$ -	\$ -	\$ -
Ronda del arroyo	m2	4,321.15 m2	\$ -	\$ -	\$ -
Subtotal carga servicios públicos				\$ -	\$ -
TOTAL CARGA GENERAL				\$ 3,470,000,000	\$ 3,470,000,000

**Parágrafo.** Los valores comerciales de las cargas locales, se indexarán y/o actualizarán aplicando el Índice de Costos de la Construcción de Obras Civiles (ICOCIV) a la fecha de ejecución de las obras.

**Artículo 35°. Aprovechamientos**

Se identifican como beneficios urbanísticos, los potenciales aprovechamientos en forma de edificabilidad y usos que permiten las normas urbanísticas consignadas en el POT. Los beneficios deben ser suficientes para permitir el aporte de cargas urbanísticas y generar un desarrollo urbano viable y sostenible económicamente. Los beneficios se determinan por la potencialidad de desarrollo derivada de la asignación de aprovechamientos urbanísticos, cuantificados en metros cuadrados de construcción que resultan del aprovechamiento, según los usos del suelo definidos para el área de planificación y para cada una de las unidades de actuación. Las zonas objeto de beneficio se observan en el plano F-005



**Artículo 36th. Obligación de provisión de suelo para vivienda de interés prioritario.**

Se deberá cumplir con la obligación de destinar un veinte por ciento (20%) del área útil del plan parcial para la construcción de VIP de acuerdo con el artículo 46 de la Ley 1537 de 2012, los artículos 2.2.2.1.5.1.1, 2.2.2.1.5.3.1, 2.2.2.1.5.3.3, 2.2.2.1.5.3.4 y 2.2.2.1.5.3.5 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, y el artículo 19 del Decreto Nacional 046 de 2020 de conformidad con la siguiente tabla:

CUADRO DE OBLIGACIÓN VIP			
	M2	%	M2 VIP
Área Útil	55,175.55	20,0	11,035.11

**Artículo 37°. Cumplimiento de la obligación VIP.**

La obligación de destinación de suelo para la construcción de vivienda de interés prioritario del presente plan parcial se cumplirá mediante la destinación de suelo en la misma área de planificación, específicamente en el área de la manzana 3.

**TITULO V**  
**DISPOSICIONES FINALES**

**Artículo 38°. Participación, exigibilidad y cobro de la participación en plusvalía.**

El presente plan parcial genera participación de plusvalía por dos hechos: *“La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano”* señalado por el artículo 74 de la Ley 388 de 1997 y en el plano F-10 Delimitación Zonas Beneficiarias del plan parcial.

El calculo de participación en plusvalía deberá corresponder con el aprovechamiento aprobado mediante el presente acto administrativo. Con el fin de determinar el valor a pagar al Distrito por concepto de participación en plusvalía, la Secretaría Distrital de Hacienda seguirá el procedimiento indicado por el Decreto Distrital 0119 de 2019 o la norma que lo modifique, sustituya o adicione.

**Parágrafo.** De conformidad con lo establecido en el artículo 78 de la Ley 388 de 1997, el área que se considerará objeto de la participación en la plusvalía será, para el caso de cada inmueble, igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para el espacio público de la ciudad, y las áreas de afectaciones y cargas generales.

**Artículo 39°. Licencias de intervención y ocupación del espacio público.**

De conformidad con el Artículo 2.2.4.1.7.1 del Decreto Único 1077 de 2015, a partir de la entrada en vigencia del presente decreto que adopta el plan parcial, no se requerirá licencia de intervención u ocupación del espacio público para ejecutar las obras que se encuentren previstas en el respectivo plan parcial.

Tampoco se requerirá licencia de intervención u ocupación del espacio público para ejecutar las obras que permitan conectar las vías aprobadas en la licencia de urbanización con las demás vías o espacios públicos existentes de propiedad del Distrito.

**Artículo 40°. Ejecución del plan parcial.**

De conformidad con los dispuesto en el artículo parágrafo 2 del artículo 27 de la ley 388 de 1997 modificado mediante el artículo 29 de la ley 2079 de 2021, no se requiriera de esquema de implantación para la ejecución del presente plan parcial.

**Artículo 41°. Incorporación en la cartografía.**

La Secretaría Distrital de Planeación efectuará las anotaciones relacionadas con la adopción del presente Plan Parcial en la cartografía oficial.

**Artículo 42°. Modificación o ajuste del plan parcial.**

La modificación o ajuste del plan parcial, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes únicamente se podrá circunscribir a los aspectos



sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario.

**Artículo 43°. Delimitación, deslinde y escrituración de las cesiones públicas.**

En los planos urbanísticos que hagan parte de las licencias de urbanismo, se delimitarán y deslindarán de manera definitiva las áreas destinadas a parques, vías vehiculares y peatonales, acotándose y amojonándose para cada etapa. Las áreas de cesión que se destinen para espacio público deberán escriturarse y entregarse al Municipio.

**Parágrafo.** Para la licencia de urbanismo no será necesario el trámite de concertación de cesiones, ya que se entenderá cómo concertadas con la adopción del presente plan parcial.

**Artículo 44°. Remisión a otras normas.**

Los aspectos no regulados en el presente decreto se regirán por las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, así como por los decretos y circulares expedidas por la Secretaría Distrital de Planeación, conforme el artículo 102 de la Ley 388 de 1997 y actos administrativos expedidos en desarrollo de las facultades otorgadas a la Secretaría Distrital de Planeación.

**Artículo 45°. Vigencia del plan parcial.**

El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación y tendrá una vigencia de veinte (20) años. El presente acto administrativo deroga las disposiciones de igual o menor jerarquía que le sean contrarias.

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dado en el Distrito Especial Industrial y Portuario de Barranquilla, a los veintisiete (27) días de julio de 2023

**JAIME ALBERTO PUMAREJO HEINS**

Alcalde Distrital de Barranquilla



# Página en blanco





ALCALDÍA DE  
**BARRANQUILLA**