

# GACETA DISTRITAL



No. **557** • Enero 18 de 2019

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





# CONTENIDO

**DECRETO No. 0021 DE 2019 (Enero 18 de 2019)**

POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 0395 DE 2018 "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL SEVILLA DEL CARIBE UBICADO EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA"



DECRETO DESPACHO DEL ALCALDE

DECRETO No. 0021 DE 2019 (Enero 18 de 2019)

POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 0395 DE 2018 "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL SEVILLA DEL CARIBE UBICADO EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA"

El Alcalde 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 80 de la Ley 1151 de 2007, Ley 1523 de 2012, Ley 1537 de 2012, Decreto Ley 019 de 2012, Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, Decreto Distrital 0154 de 2000 y el Acuerdo Distrital 003 de 2007 y

CONSIDERANDO:

Que en el artículo 3 de la Ley 388 de 1997 se 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 de acuerdo con lo previsto en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, "Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, 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 en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012 se establece el procedimiento para la adopción de planes parciales.

Que una vez surtidas las etapas correspondientes y por haberse cumplido el procedimiento señalado, se expidió el Decreto 0395 del 13 de noviembre de 2018, por medio del cual se adoptó el Plan Parcial Sevilla del Caribe ubicado en suelo de expansión urbana.

Que en el artículo 4o. del Decreto Distrital 0395 de 2018, se consagró lo siguiente:

"...Área de planificación y concepto general urbanístico del plan parcial. El área de planificación del Plan Parcial "SEVILLA DEL CARIBE" se desarrollará en un área aproximada de 147.315,10 m2 14 Has. + 7.315,10 m2), distribuidas en dos lotes identificados con las siguientes matrículas inmobiliarias: 040 - 457093 y 040 - 457094.

Parágrafo 1. La superficie total delimitada para el presente Plan Parcial, identificada en el Plano No. DG 01 denominado "Topografía, Referencia Catastral y Matricula", escala 1:2000, que forma parte integral del presente Decreto, está compuesta por los siguientes predios:

Table with 3 columns: PROPIETARIO Y/O POSEEDORES, FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA, REFERENCIA CATASTRAL. Rows include Magaly Llinás de Andrade and Miriam Llinás de Ovalle.

(...)"

Que mediante solicitud radicada el día 04 de enero de 2019, se solicitó la modificación del Plan Parcial Sevilla del Caribe por parte el señor Alberto Bernal Parada, en calidad de Representante Legal Suplente de la sociedad TERRAPIN S.A.S. registrada bajo el NIT 900.528.103-2, como consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Barranquilla.

Que la solicitud radicada se centra en la modificación del área de planificación del Plan Parcial Sevilla del Caribe, aprobada mediante Decreto 0395 de 2018, siendo la nueva **área propuesta** para su desarrollo de **136.098.000 M2 (13 ha + 6098M2)** y los inmuebles destinados para tal fin son los registrados bajo los folios de matrícula inmobiliaria No. 040-457094 y 040-490144 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Barranquilla.

Que con la modificación, el porcentaje y generación del espacio público que se conformó inicialmente, no ha sido variado en su diseño y condiciones inicialmente aprobadas; por lo cual, excederían los requisitos mínimos en cuanto a su área total y no presenta ningún desmejoramiento del espacio a recibir por parte del Distrito.

Que con la solicitud mencionada se radicaron los siguientes documentos:

- Documento técnico soporte con las modificaciones propuestas.
- Certificado de tradición del inmueble registrado bajo el folio de matrícula inmobiliaria no. 040-457094 expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos de Barranquilla.
- Certificado de tradición del inmueble registrado bajo el folio de matrícula inmobiliaria no. 040-490144 expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos de Barranquilla.
- Certificado de tradición del inmueble registrado bajo el folio de matrícula inmobiliaria no. 040-457093 expedido por la Oficina de Instrumentos Públicos de Barranquilla.
- Poder especial conferido por el señor Luis Francisco Ovalle Llinás, en calidad de Representante Legal de la sociedad CONVIAS S.A.S., mediante el cual autoriza a la sociedad TERRAPIN S.A.S. para realizar los trámites y gestiones correspondientes para la aprobación del Plan Parcial Sevilla del Caribe.
- DG-M 01 Plano Topográfico del Área de Planificación
- DG-M 02 Plano de Localización de los Sistemas Estructurantes
- DG-M 03 Plano de Clasificación del Suelo
- DG- M 04 Plano de Zonificación Ambiental
- DG-M 05 Plano de Conectividad Vial Departamental
- DG-M 06 Plano de Arroyos e Hidrografía
- DG-M 07 Plano de Rutas de Buses
- FR-M 01 Plano General
- FR-M 02 Jerarquización y Conectividad Vial
- FR-M 03 Perfiles Viales
- FR-M 04 Espacio Público y Localización de equipamientos
- FR-M 05 Trazado de redes – Agua Potable
- FR-M 06 Trazado de redes – Alcantarillado Sanitario
- FR-M 07 Trazado de redes – Energía Eléctrica
- FR-M 08 Trazado de redes – Gas Natural



- FR-M 09 Trazado de soluciones pluviales
- FR-M 10 Usos y aprovechamientos
- FR-M 11 Asignación de Cargas
- FR-M 12 Delimitación Unidad de Gestión
- FR-M 13 Localización de Etapas de Desarrollo
- FR-M 14 Delimitación de Zonas beneficiarias de plusvalía

Que de la revisión de los documentos aportados se constató que uno de los predios sobre los que cuales se aprobó la ejecución del Plan Parcial Sevilla del Caribe, esto es el registrado bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-457093, fue dividido materialmente en dos (2) lotes, abriéndose a partir del mismo las matrículas inmobiliarias No. 040-490144 y 040-490145, encontrándose en consecuencia que el folio de la matrícula inmobiliaria No. 040-457093 fue cerrado.

Que en atendiendo a lo anterior, resulta pertinente hacer unas precisiones sobre los predios propuestos en la modificación para la ejecución del Plan Parcial Sevilla del Caribe, así:

PROPIETARIO	FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA	REFERENCIA CATASTRAL
CONVIAS S.A.S. TERRAPIN S.A.S.	040-457094	000-30000-1554-000-000
TERRAPIN S.A.S.	040-490144	000-30000-1553-000-000

Que en consonancia con esto, el señor Alberto Bernal Parada, en calidad de Representante Legal Suplente de la sociedad TERRAPIN S.A.S. está facultado para solicitar la modificación del Plan Parcial Sevilla del Caribe, encontrándose autorizado para adelantar el trámite y las gestiones correspondientes en representación de la sociedad CONVIAS S.A.S., en virtud del poder especial que le fuere conferido en debida forma por el Representante Legal de esta sociedad, señor Luis Francisco Ovalle Llinás.

Que en este sentido, la sociedad TERRAPIN S.A.S. funge como promotor del Plan Parcial Sevilla del Caribe.

Que como consecuencia de la modificación propuesta respecto del área para desarrollar el Plan Parcial Sevilla del Caribe y de los predios destinados para su ejecución y, en observancia de las disposiciones constitucionales y legales relativas al debido proceso se procedió a notificar a los vecinos colindantes de los predios, informándoseles que en la Oficina de Planeación Territorial adelanta el trámite correspondiente para ajustar el Plan Parcial Sevilla del Caribe que se desarrollará en los predios registrados bajo los folios de matrícula inmobiliaria no. 040-457094 y 040-490144, ubicados en suelo de expansión urbana. En este sentido, se relacionan a continuación las comunicaciones remitidas, así:

VECINO	COMUNICACIÓN/CITACIÓN	FECHA DE RECEPCIÓN DE LA CITACIÓN
JULIO MARIO LLINÁS ARDILA	QUILLA-19-006613 del 16 de enero de 2019	16 de enero de 2019
MYRIAM LLINÁS DE OVALLE	QUILLA-19-006615 del 16 de enero de 2019	16 de enero de 2019

Que los señores JULIO MARIO LLINÁS ARDILA y MYRIAM LLINÁS DE OVALLE, en su calidad de vecinos colindantes de los predios registrados bajo los folios de matrícula inmobiliaria No. 040-457094 y 040-490144, manifestaron por escrito haber sido notificados de la comunicación referida anteriormente y renunciar a los términos de ley.

Que en los términos del párrafo único del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Re-

glamentario No. 1077 de 2015, “el ajuste de planes parciales, 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”.

Que en consonancia con esto, la Oficina de Planeación Territorial de la Secretaría de Planeación adelantó el estudio de la modificación del Plan Parcial propuesta, evidenciándose que por cumplir la misma con la normatividad urbanística vigente, se emitió concepto de viabilidad favorable para modificar el plan parcial, mediante comunicación QUILLA-19-007555, en el que se consagró lo siguiente:

*“... Si bien el proyecto presenta un reajuste de la propuesta urbanística general, el sistema vial interno se mantiene en su estructura geométrica. El plan parcial presentó a la autoridad competente el estudio denominado “Estudio de Tránsito (ET)”, aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad, mediante la Resolución N° 020 de 2013 “Por Medio del cual se decide la revisión y emisión de concepto de aprobación o desaprobación de estudio de tránsito (ET) del plan parcial denominado Sevilla del Caribe.*

*Las Determinante Ambientales:*

*A demás de las establecidas por la Autoridad Ambiental competente, para el caso concreto del Plan Parcial Sevilla del Caribe, luego de revisada las Determinantes Ambientales y el Acta de Concertación Ambiental, no se encontró que técnicamente la propuesta presentada tuviera injerencia o alguna modificación en las determinantes ambientales previamente establecidas por la Corporación Autónoma Regional del Atlántico...”.*

Que revisada la modificación propuesta por el promotor de Plan Parcial Sevilla del Caribe se evidencia que, la misma no exige agotar la instancia de concertación ambiental con la autoridad ambiental competente, toda que la misma únicamente versa sobre el área en la que se ejecutará el proyecto, sin que se modifiquen los referentes propuestos inicialmente para el desarrollo del Plan Parcial adoptado mediante Decreto Distrital 0395 de 2018.

Que por haberse agotado el procedimiento legal fijado y por encontrarse acreditadas las exigencias normativas, especialmente las contenidas en la Ley 388 de 1997 y el Decreto Único Reglamentario No. 1077 de 2015, de conformidad con la revisión adelantada por la Secretaría Distrital de Planeación, mediante el presente acto administrativo se procede a modificar el Decreto Distrital 0395 del 2018, por medio del cual se adopta el Plan Parcial Sevilla del Caribe ubicado en suelo de expansión urbana.

En mérito de lo anterior el Alcalde del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla

#### DECRETA:

**ARTÍCULO 1. Modificar** el Artículo 3 del Decreto Distrital 0395 de 2018, el cual quedará así:

**“Artículo 3. Delimitación del Plan Parcial Sevilla del Caribe.** Establecer como coordenadas del Plan Parcial Sevilla del Caribe las siguientes:

CARTERA DE COORDENADAS DELIMITACIÓN PLAN PARCIAL SEVILLA DEL CARIBE.				
Punto	Este	Norte	Cota	Código
82	917,993,279	1699637,46	71,683	SQCERCA
119	918,251.76	1699488,00	71,133	TN
288	918,154.43	1699612.57	62,487	CERCA



349	918,554,301	1699086,31	84,210	CERCA
381	918,467,672	1699038,95	82,801	CERCA
422	918379.72	1699451.72	76,000	ESQCERCA
674	918355.71	1699367.05	70,387	TN
799	918227.75	1699403.34	67,413	D#57
854	918128,98	1699522.83	70,728	TN
2001	918,371,415	1699043,33	83,267	TN
L1	918540.38	1699421.94	81,020	ESQCERCA
L2	918515.89	1699327.44	73,254	ESQCERCA
L3	918636.65	1699295.69	86,000	ESQCERCA
416	918572.17	1699139.17	83,110	CERCA

**ARTÍCULO 2: Modificar** el Artículo 4º del Decreto Distrital 0395 de 2018, el cual quedará así:

**Artículo 4. Área de planificación y concepto general urbanístico del Plan Parcial Sevilla del Caribe.** El área de planificación del Plan Parcial “SEVILLA DEL CARIBE” se desarrollará en un área aproximada de **136.098.000 M2 (13 ha + 6098M2)** distribuidas en dos lotes identificados con las siguientes matrículas inmobiliarias: 040 - 490144 y 040 - 457094.

**Parágrafo 1.** La superficie total delimitada para el presente plan parcial, identificada en el Plano No. DG-MM 01 denominado “TOPOGRAFÍA, REFERENCIA CATASTRAL Y MATRICULA”, escala 1:2000, que forma parte integral del presente Decreto, está compuesta por los siguientes predios:

PROPIETARIO Y/O POSEEDORES	FOLIO DE MATRÍCULA INMOBILIARIA	REFERENCIA CATASTRAL
TERRAPIN S.A.S.	040 - 490144	000-30000-1553-000-001
TERRAPIN SAS – CONVIAS S.A.S.	040 - 457094	000-30000-1554-000-001

**Parágrafo 2.** El modelo de ocupación del Plan Parcial Sevilla del Caribe tiene en cuenta consideraciones de tipo ambiental, paisajístico, de estructura vial, transporte público, urbanizaciones y desarrollos urbanos vecinos, equipamiento social, espacio público, movilidad y consideraciones de tipo natural como la topografía y orientación del lote. De acuerdo a las consideraciones expuestas, el Plan Parcial Sevilla del Caribe, presenta un modelo de ocupación con un trazado urbano abierto, con diseño ortogonal, estructurado sobre la base de tres (3) referentes:

- Un área de cesión destinada a espacio público ubicada en el eje central de la urbanización, en el cual se plantea un gran parque zonal que servirá de integración y para el desarrollo de actividades lúdicas y sociales. Este será el referente o sitio obligado de encuentro de todas las familias que habiten la urbanización “Sevilla del Caribe”.
- Un espacio público ubicado en la parte norte del lote, en el cual se aprovecha la arborización existente que sumada al plan de arborización propuesto, convertirá esta zona en un sitio donde se puedan realizar paseos peatonales, caminatas o simplemente un lugar de observación y descanso. Este sector a su vez generará un microclima que favorecerá desde el punto de vista paisajístico, de soledamiento y brisas a la urbanización en general.
- Una red vial de vías colectoras que facilita el desplazamiento al interior de la urbanización y sus áreas de cesión destinadas a parques y equipamientos sociales. Dentro de esta red se jerarquiza un anillo vial que circunda el parque público central, dotando esta vía de unas especificaciones diferentes a las demás en materia de parques lineales, ciclo rutas y

la localización en esta zona de las actividades comerciales y de servicios que demanda la urbanización.

**Parágrafo 3.** Las directrices urbanísticas del Plan Parcial Sevilla del Caribe son las siguientes:

- a) La incorporación de suelos de expansión urbana a suelos urbanos.
- b) Estructurar espacios para mejorar la oferta de Vivienda de Interés Prioritario en la ciudad.
- c) Estructurar una malla vial articulada con la malla vial existente y con futuros proyectos y planes parciales aprobados en el sector.
- d) Consideraciones de carácter metropolitano, articulando lo establecido en los Planes de ordenamiento de los municipios de Soledad y Galapa en las zonas limítrofes.
- e) Privilegiar el desplazamiento de la familia y del peatón por encima de otros medios de transporte. La red de andenes, la arborización y una ciclo ruta que permita el desplazamiento en bicicleta es determinante en el proyecto urbanístico.
- f) Creación de un área comercial y de servicios para apoyo de los habitantes del sector.
- g) Oportunidad de obtener un desarrollo ordenado de usos residenciales y complementarios que permitirán un nuevo concepto de desarrollo urbanístico en el sector.
- h) Solución de problemas de tráfico vehicular, incorporando vías jerarquizadas que realizan un circuito al interior de la urbanización propuesta. Esto sumado a la red de andenes, ciclo rutas y áreas de cesión para parques comunales, ofrecen alternativas importantes para el tráfico vehicular y peatonal.
- i) Recuperación ambiental y paisajística del sector con el diseño de un Parque Alameda de recreación pasiva, paseos peatonales – caminatas, o de observación, con arborización de especies nativas propias del sitio y otras nuevas que serán sembradas.
- j) Manejo adecuado de flujos de aguas pluviales, escorrentías y arroyos con su respectiva canalización y manejo ambiental. La propuesta en este sentido es de una urbanización sostenible ambientalmente, mediante el almacenamiento y reutilización de aguas pluviales para el riego de las zonas verdes de la misma urbanización.
- k) Integración inmobiliaria con proyecto vecino: Plan Parcial Cordialidad - Circunvalar, para obtener una mejor circulación vehicular y adecuada prestación de servicios públicos. Así mismo, con la urbanización vecina “Los Almendros” en el municipio de Soledad.
- l) El sector de viviendas ubicado en el área destinada por el Plan Parcial, tendrá en cuenta todos los elementos y componentes urbanísticos para su actividad con proyectos de apoyo comunitarios, espacios dedicados a la prestación de servicios de salud, deportes, culturales, educativos, administrativos, religiosos, comerciales, espacios públicos como zonas verdes, parques, plazoletas, aislamientos con los sectores industriales y el buen manejo de arroyos y escorrentías.

En el Plan Parcial Sevilla del Caribe, el sector de desarrollo de viviendas está diseñado de tal manera que pueda ajustarse al planteamiento general del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) y a una integración con la malla vial y con el proyecto de servicios públicos del sector y a otros proyectos de vivienda de interés prioritario (V.I.P) que se desarrollen en el área, cumpliendo con todas las normas aplicables del P.O.T y del ministerio del medio ambiente, vivienda y desarrollo territorial.

**Parágrafo 4.** El Plan Parcial Sevilla del Caribe tiene como objetivo desarrollar en un horizonte

de tiempo de siete (7) años, un área de desarrollo urbano estratégicamente localizada en el Distrito de Barranquilla, que atienda la demanda de vivienda de interés prioritario de 3.000 familias en condición de vulnerabilidad, bien sea afectadas por ola invernal, desplazados por la violencia o población en extrema pobreza.

Este Plan Parcial constituye el futuro eje estructurante de la expansión del Distrito de Barranquilla, en la zona limítrofe con los municipios de Soledad y Galapa, completando las áreas previstas de los nuevos desarrollos de la estructura urbana de la ciudad de Barranquilla, mediante iniciativa público privado, con crecientes demandas para su desarrollo urbanístico.

La realización de este Plan Parcial supondrá la colmatación del tejido urbano situado dentro del cinturón creado por la carretera La Circunvalar y el Camino de Sevilla (que establece el límite con el municipio de Soledad), y la configuración de una nueva fachada urbana hacia este nuevo eje estructurante del distrito de Barranquilla, con un desarrollo residencial multifamiliar en edificaciones de altura media (5 plantas)."

**ARTÍCULO 3. Modificar** el Artículo 5 del Decreto Distrital 0395 de 2018, el cual quedará así:

**“Artículo 5-Documentos del Plan Parcial.** El Plan Parcial “SEVILLA DEL CARIBE” está integrado, además del presente decreto, por los siguientes documentos:

I. **Documentos soporte:**

1. Memoria justificativa del plan parcial y adenda modificatoria
2. Presentación del planteamiento urbanístico.
3. Presentación de la estrategia de gestión, financiación e instrumentos legales.
4. Cuantificación general de la edificabilidad total y cuantificación financiera.
5. Sistema de reparto de cargas y beneficios dentro de la Unidad de Gestión.
6. Aplicación de los instrumentos de gestión para el desarrollo del suelo urbano.
7. Aplicación de los instrumentos de financiación del suelo participación en plusvalía.
8. Concepto de viabilidad expedido por la Secretaría Distrital de Planeación.
9. Factibilidad de las Empresas Prestadoras de Servicios Públicos.
10. Concepto técnico favorable del estudio de tránsito, emitido por la Secretaría Distrital de Movilidad.
11. Acta de concertación ambiental y concepto técnico.
12. Cálculo de plusvalía de la UAU.

II. **Cartografía:**

PLANO N°	DESCRIPCIÓN	FOLIO	ESCALA
<b>PLANOS ETAPA DE DIAGNÓSTICO</b>			
<b>DG-M 01</b>	Plano Topográfico del Área de Planificación	1 de 07	1:2000
<b>DG-M 02</b>	Plano de Localización de los Sistemas Estructurantes	2 de 07	1:2000
<b>DG-M 03</b>	Plano de Clasificación del Suelo	3 de 07	1:2000

PLANO N°	DESCRIPCIÓN	FOLIO	ESCALA
<b>PLANOS ETAPA DE DIAGNÓSTICO</b>			
DG-M 04	Plano de Zonificación Ambiental	4 de 07	1:2000
DG-M 05	Plano de Conectividad Vial Departamental	5 de 07	1:2000
DG-M 06	Plano de Arroyos e Hidrografía	6 de 07	1:2000
DG-M 07	Plano de Rutas de Buses	7 de 07	1:2000

PLANO N°	DESCRIPCIÓN	FOLIO	ESCALA
<b>PLANOS ETAPA DE FORMULACIÓN</b>			
FR-M 01	Plano General	1 de 14	1:2000
FR-M 02	Jerarquización y Conectividad Vial	2 de 14	1:2000
FR-M 03	Perfiles Viales	3 de 14	1:2000
FR-M 04	Espacio Público y Localización de equipamientos	4 de 14	1:2000
FR-M 05	Trazado de redes – Agua Potable	5 de 14	1:2000
FR-M 06	Trazado de redes – Alcantarillado Sanitario	6 de 14	1:2000
FR-M 07	Trazado de redes – Energía Eléctrica	7 de 14	1:2000
FR-M 08	Trazado de redes – Gas Natural	8 de 14	1:2000
FR-M 09	Trazado de soluciones pluviales	9 de 14	1:2000
FR-M 10	Usos y Aprovechamientos	10 de 14	1:2000
FR-M 11	Asignación de Cargas	11 de 14	1:2000
FR-M 12	Delimitación Unidad de Gestión	12 de 14	1:2000
FR-M 13	Localización de Etapas de Desarrollo	13 de 14	1:2000
FR-M 14	Delimitación de Zonas beneficiarias de plusvalía	14 de 14	1:2000

**ARTÍCULO 4. Modificar** el Artículo 6 del Decreto Distrital 0395 de 2018 - del Plan Parcial Sevilla del Caribe, el cual quedará así:

**“Artículo 6. Cuadro de áreas:** Se adopta el siguiente cuadro de áreas general para el desarrollo del Plan Parcial Sevilla del Caribe:

PLAN PARCIAL SEVILLA DEL CARIBE			
AREA	M2	Ha	%
<b>Area Bruta</b>	<b>136.098,000</b>	<b>13,61</b>	<b>100,00%</b>
<b>Suelos No-Urbanizables</b>			
a) Franjas de protección redes de alta tension:	0	0,00	0,00%
		0,00	0,00%
		0,00	0,00%
<b>Total Suelos No-Urbanizables</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>Area Neta Urbanizable</b>	<b>113.209,642</b>	<b>11,32</b>	<b>83,18%</b>
<b>Áreas de Cesión gratuitas para espacio público y equipamiento colectivo</b>			
a) Espacio Público:	24.305,110	2,43	21,47%
b) Equipamiento:	7.181,380	0,72	6,34%
<b>Áreas de Cesión obligatoria para vías locales (incluye andenes)</b>	<b>21.301,980</b>	<b>2,13</b>	<b>15,65%</b>
<b>Total Áreas de Cesión</b>	<b>52.788,470</b>	<b>5,28</b>	<b>46,63%</b>
<b>Area Útil</b>	<b>78.150,200</b>	<b>7,82</b>	<b>57,42%</b>
<b>Área Total de Vivienda de Interés social Prioritario del proyecto</b>			
	46.601,470	4,66	59,63%
<b>Area destinada al uso CAE</b>	<b>8.742,630</b>	<b>0,87</b>	<b>11,19%</b>
<b>Area Total de uso comercial</b>	<b>12.859,580</b>	<b>1,29</b>	<b>16,45%</b>
<b>Área del 20% del área útil destinada a Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP)</b>	<b>9.946,520</b>	<b>0,99</b>	<b>21,34%</b>

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

**ARTÍCULO 5. Modificar** el Artículo 8 del Decreto Distrital 0395 de 2018, el cual quedará así:

**“Artículo 8. - Sistema de movilidad - malla vial existente y propuesta.** Las vías de la malla vial principal que tienen relación con el presente Plan Parcial se encuentran identificadas en el Plano No. DG-M 02 “LOCALIZACIÓN DE SISTEMAS ESTRUCTURANTES”, y su jerarquización y perfiles se encuentran expresados en los planos FR-M - 02 “JERARQUIZACIÓN Y CONECTIVIDAD VIAL” y FR-M -03 “PERFILES VIALES”

**ARTÍCULO 6. Modificar** el Artículo 12 del Decreto Distrital 0395 de 2018, siendo el texto aprobado el siguiente:

**Artículo 12. Estructura urbana.** De conformidad con el Plano FR-M 10 “USOS Y APROVECHAMIENTOS”, el área del Plan Parcial Sevilla delimitada en el presente decreto se encuentra conformado por una sola unidad de gestión que contempla el uso residencial.



**ARTÍCULO 7. Modificar** el Artículo 13 del Decreto Distrital 0395 de 2018, el cual quedará así:

**Artículo 13. Normas sobre usos del suelo.** Los usos de suelo permitido, prohibido, restringido y compatible son los establecidos en el anexo correspondiente al CUADRO DE USO DE SUELO, aportado con la solicitud de modificación del plan parcial, el cual hace parte de los documentos correspondientes al Plan Parcial Sevilla del Caribe.

**ARTÍCULO 8. Modificar** el Artículo 14 del Decreto Distrital 0395 de 2018, el cual quedará así:

**Artículo 14.- Otras normas urbanísticas.** La construcción de las edificaciones deberá ajustarse a lo establecido en el anexo correspondiente al CUADRO DE USO DE SUELO, aportado con la solicitud de modificación del plan parcial, el cual hace parte de los documentos correspondientes al Plan Parcial Sevilla del Caribe”.

**ARTÍCULO 9. Modificar** el Artículo 15 del Decreto Distrital 0395 de 2018, el cual quedará así:

**“Artículo 15.- Unidad de gestión.** Se determina para el presente Plan Parcial una (1) Unidad de Gestión, que corresponde a la totalidad del ámbito delimitado para el Plan Parcial “Sevilla del Caribe”, la cual se encuentra identificada en el Plano No. FR-M 12, “DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE GESTIÓN”, que hace parte del presente decreto.

**Parágrafo 1.** Licencia urbanística de urbanización. Esta unidad de gestión deberá obtener la aprobación del proyecto urbanístico general por medio de la licencia de urbanización única, para la ejecución de las obras de urbanismo.

**Parágrafo 2.** Licencia urbanística de construcción. Las etapas de la construcción de los bloques o edificaciones solicitarán las licencias por cada una de las etapas propuestas a partir del planteamiento urbanístico, el cronograma y de la estrategia de gestión adoptada por el presente Plan Parcial.”

**ARTÍCULO 10.-** Modifíquese el Artículo 19 del Decreto Distrital 0395 de 2018, el cual quedará así:

**“Artículo 19. Reparto equitativo de cargas y beneficios.** De conformidad con lo establecido por los artículos 2 y 38 de la Ley 388 de 1997, el presente Plan Parcial, en desarrollo del Plan de Ordenamiento Territorial, establece mecanismos que garantizan el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas.

El Plan Parcial Sevilla del Caribe contempla un reparto equitativo de cargas y beneficios, donde las cargas son las obligaciones urbanísticas y los beneficios son los derechos potenciales a uso o edificabilidad.

Las cargas urbanísticas son: Inversiones y suelos comprometidos en la realización de los componentes públicos de infraestructura vial, las redes de servicios públicos, los elementos de zonas de reserva ambiental y ecológica, los espacios para parques, zonas verdes públicas y áreas recreativas, los equipamientos públicos y los inmuebles de interés cultural. Igualmente se consideran cargas urbanísticas los costos asociados a la formulación y gestión de los procesos de planificación, tanto material como social y el retorno de parte de las plusvalías generadas por la acción urbanística del municipio.

Los beneficios estarán representados en los usos y el potencial de desarrollo que se da a través de las normas para cada uno de los predios incluidos en los sectores resultantes de la cooperación de Partícipes, el reajuste de tierras, u otras herramientas que brinda la Ley 388 de 1997 cuando haya lugar a ello en la correspondiente Unidad de Gestión.

Los beneficios son los potenciales aprovechamientos generados por las acciones urbanísticas derivadas del POT y sus instrumentos complementarios. El aprovechamiento urbanístico se mide a partir de dos variables; edificabilidad y uso, las cuales contribuyen a configurar las po-

tenciales rentas generadas por las actuaciones de urbanización y construcción, así como de la utilización de los inmuebles.

La variable edificabilidad se mide en metros cuadrados de ocupación y construcción y la variable usos se incorpora como un factor de ponderación de la edificabilidad, considerando el valor comercial a alcanzar de los metros cuadrados a construir en condiciones normales de mercado, a partir de lo autorizado por las normas urbanísticas de usos del suelo y/o la repercusión de obras de infraestructura pública.

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

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

**Parágrafo 2.** Para la determinación definitiva del reparto de cargas y beneficios deberá remitirse al plano No. FR-M 11 "ASIGNACIÓN DE CARGAS" y a los cuadros "SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS":

CARGAS LOCALES PP SEVILLA DEL CARIBE	M2	VALOR			Valor dubtotal cargos	Valor Total Cargas
		Valor de referencia m2 del suelo	valor de adecuación de suelo m2	valor construcción		
Area espacio publico	24.305,11	\$ 10.000,00	\$ 200.000,00	\$ 150.000,00	\$360.000,00	\$ 8.749.839.600,00
Area para equipamientos	7.181,38	\$ 10.000,00	\$ 80.000,00	\$ 40.000,00	\$130.000,00	\$ 933.579.400,00
Area para vías locales	21.301,98	\$ 10.000,00	\$ 80.000,00	\$ 170.000,00	\$260.000,00	\$ 5.538.514.800,00
Costo de Formulación del Plan Parcial						\$ 40.926.182,00
<b>SUBTOTAL CARGAS LOCALES</b>						\$15.262.859.982,00

**ARTÍCULO 11. Modificar** el Artículo 20 del Decreto Distrital 0395 de 2018, el cual quedará así:

**“Artículo 20. Proceso de ejecución del Plan Parcial Sevilla del Caribe.** El Plan Parcial Sevilla del Caribe se desarrollará en una sola Unidad de Gestión. Las fases de ejecución corresponden a las etapas que se definan en el plan urbanístico general las cuales están contenidas en el Plano FM10. Plano de localización de las etapas de desarrollo previstas.

**Parágrafo 1. Prioridad 1.** En la primera etapa, se deberá dar prioridad a las obras relacionadas con los servicios públicos y el espacio público.

**Parágrafo 2o. Prioridad 2.** En esta etapa se deberá adelantar la construcción, del tramo de la vía de acceso principal al área del Plan Parcial.

Con relación a las fases de ejecución de las viviendas, se desarrollarán en cinco (5) etapas repartidas de la siguiente manera:

Etapas 1: Contará con 600 viviendas.

Etapas 2: Contará con 600 viviendas.

Etapas 3: Contará con 600 viviendas.

Etapas 4: Contará con 600 viviendas.

Etapas 5: Contará con 600 viviendas.”



**ARTÍCULO 12. Modificar** el Artículo 24 del Decreto Distrital 0395 de 2018, el cual quedará así:

**“Artículo 24.- Participación en plusvalía.** Con fundamento en los artículos 74 de la Ley 388 de 1997 y en el Acuerdo 030 de 2007, la adopción del presente Plan Parcial configura hecho generador de plusvalía, teniendo en cuenta que el mismo representa un mayor aprovechamiento del suelo en comparación con la norma anterior y asignación de un uso más rentable. Lo anterior se ilustra en el plano No. FR-M 14 “DELIMITACIÓN DE ZONAS BENEFICIARIAS DE PLUSVALÍA”.

**ARTÍCULO 13.** Los aspectos no modificados del Decreto Distrital 0395 de 2018, se mantendrán en firme.

Dado en el D.E.I.P. de Barranquilla, a los (18) días del mes de enero del año 2019.

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

**ALEJANDRO CHAR CHALJUB**

Alcalde Distrital de Barranquilla



# PÁGINA EN BLANCO



**BARRANQUILLA**  
**CAPITAL**  
**DE VIDA**

