

# GACETA DISTRITAL



ALCALDÍA DE  
**BARRANQUILLA**

No. **988** • 25 de abril de 2023

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





## CONTENIDO

DECRETO No. 0078 de 2023 (marzo 30 de 2023) ..... 3  
POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL MAGDALENA UBICADO EN SUELO URBANO EN BARRANQUILLA



**DECRETO DESPACHO DEL ALCALDE**

**DECRETO No. 0078 de 2023**  
**(marzo 30 de 2023)**

**POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL MAGDALENA UBICADO EN SUELO URBANO EN 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 0212 de 2014, y

**CONSIDERANDO**

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

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

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

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

Que el ‘principio de concordancia normativa’ del numeral 1, 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 conformidad con el artículo 2.2.4.1.1.3 *“los interesados podrán optar por solicitar a la oficina de planeación Distrital o a la entidad que haga sus veces, que informe sobre las determinantes para la formulación del plan parcial en lo concerniente a la delimitación, las condiciones técnicas y las normas urbanísticas aplicables para la formulación del mismo, de acuerdo con los parámetros que al respecto determine el plan de ordenamiento territorial o el Macroproyecto de Interés Social Nacional, cuando este último así lo prevea”*.

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 la Sección Quinta del Capítulo 1 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 reglamenta las cargas y los beneficios en los planes parciales, en desarrollo del principio de distribución equitativa de cargas y beneficios del ordenamiento territorial y del artículo 38 y siguientes de la Ley 388 de 1997.

Que mediante el Decreto 0212 de 2014 se expidió el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial de Barranquilla.

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 dentro de las funciones de los planes parciales se establece la de definir de manera específica los índices de ocupación y de construcción, los usos y otras normas urbanísticas asumidas como aprovechamientos o beneficios urbanísticos, dentro del sistema de distribución equitativa de repartos y las condiciones de participación de los diferentes partícipes o aportantes al plan parcial.

Que el área de donde se encuentra localizado el inmueble corresponde a suelo urbano, de conformidad con el plano G1 “Clasificación del Suelo” dentro del ámbito de la *Operación Estratégica Ribera del Magdalena* y está sometido a dos tratamientos urbanísticos, a saber, i) desarrollo y ii) renovación urbana, de conformidad con los planos U13 denominado “Tratamientos urbanísticos” y el U16 denominado “Edificabilidad-Densidades” del Decreto Distrital 0212 de 2014 – Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla.

Que adicionalmente, el área objeto del plan parcial se encuentra ubicada de conformidad con el Plano U14, “Áreas de Actividad”, del Decreto Distrital 0212 de 2014, en los polígonos de uso INDUSTRIAL TIPO 1 (PID-1) y POLÍGONO COMERCIAL TIPO 7 (PC-7).

Que según lo establecido en el numeral 4 del artículo 346 del Decreto 0212 de 2014 “*Se entenderá que un predio podrá acceder a un uso del polígono normativo en el cual se localice, de acuerdo con la cartografía, siempre y cuando se encuentre en al menos 60% de su área en el respectivo polígono. De lo contrario, solo podrá acceder al uso de cada polígono en el que se encuentre en forma complementaria, ajustándose y desarrollando un proyecto de tipo mixto y en cada porción de área el uso permitido*”, razón por la cual a la totalidad del plan parcial se le aplicará el POLÍGONO COMERCIAL TIPO 7 (PC-7).

Que de conformidad con los planos “U10 – Amenazas por Remoción en Masa” y “U11 – Amenazas por Inundación”, “G-05 Delimitación y localización de áreas de Riesgo” y el plano “U12 Riesgos Generales”, que hacen parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial, Decreto 0212 de 2014, el predio objeto de plan parcial no se encuentra en zonas de amenaza media, alta o baja, ni en zonas con condición de riesgo; sin embargo, se identifica la condición del predio de procesos de licuefacción, lo cual debe ser tenido en cuenta en el licenciamiento urbanístico para el estudio de suelo de conformidad con la norma de sismo resistencia NSR-10.

Que de conformidad con el mapa G-06 Estructura ambiental del Decreto 0212 de 2014, dentro del área delimitada del plan parcial se encuentra una dársena del Río Magdalena y su respectiva ronda hídrica que de conformidad con el artículo 24 del POT, son elementos de la estructura ecológica principal. No obstante, y dada la existencia de la dársena, los promotores del plan parcial realizaron una evaluación de riesgos ambientales, la cual fue presentada a la Oficina de Gestión del Riesgo del Distrito, que luego de su análisis estableció recomendaciones.

Que mediante el Decreto Distrital 304 de 2021 del 29 de diciembre del 2021, se adoptaron los criterios y lineamientos generales para el desarrollo de la Operación Estratégica Ribera del Magdalena que se tuvieron en cuenta en la adopción del presente plan.

Que el área objeto del plan parcial se localiza en el ámbito del Plan de Ordenamiento zonal Avenida del Río, el cual se reglamentó mediante el Decreto 0320 de 2022, normas que fueron tenidas en cuenta en la adopción del presente plan.

Que el plan parcial cumple con las áreas mínimas establecidas en el artículo 120 del Decreto Distrital 0212 de 2014 para su delimitación.

Que el artículo 370 del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla, establece la edificabilidad de los predios en tratamiento de desarrollo y el artículo 378 establece las condiciones de edificabilidad para el tratamiento de renovación urbana.

Que mediante Escritura Pública N°2699 de diciembre 17 de 2019 otorgada por la Notaría Novena de Barranquilla y el acta del 30 de julio de 2019 las sociedades Inmobiliaria SREDNI SAS e Inversiones SREDNI SAS cedieron suelo a título de cesión anticipada para el desarrollo del proyecto "Paseo de la Magdalena Avenida del río Unidad Funcional II" un área de 45.334,57 m<sup>2</sup> a favor del Distrito Especial, Industrial y Portuario.

Que si bien, el área del inmueble identificado mediante el folio de matrícula inmobiliaria No. 040-600375 es mayor al área de la delimitación del plan parcial que se adopta en el presente decreto, esta exclusión de área se autoriza teniendo en cuenta que el Plan de Ordenamiento Zonal Avenida del río, Decreto 0320 de 2022, propone un perfil vial VA-3 que atraviesa el predio en el costado noroeste, conectando la Vía 40 con la Avenida del Río y la existencia, en el área que se localiza en el tratamiento de renovación urbana, de una construcción destinada a bodegaje, que de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial se considera preexistente.

Que el Plan Parcial de que trata este Decreto se origina en la formulación radicada en legal y debida forma de conformidad con lo previsto en el artículo 7 del Decreto Nacional 2181 de 2006, compilado por el artículo 2.2.4.1.1.7. del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, por el señor FERNANDO AUGUSTO GUTIERREZ identificado con cédula de ciudadanía No. 79.277.899 de Bogotá, actuando como apoderado de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO PLAN PARCIAL MAGDALENA, actual propietario del predio con folio de matrícula inmobiliaria No. 040-600375 objeto del Plan Parcial Magdalena.

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

a. **Determinantes para la formulación del plan parcial**, mediante el radicado EXT-QUILLA-19-007632 el señor FERNANDO AUGUSTO GUTIERREZ identificado con cédula de ciudadanía No. 79.277.899 de Bogotá, actuando como apoderado de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO PLAN PARCIAL MAGDALENA, actual propietario del predio con folio de matrícula inmobiliaria No. 040-600375, solicitó determinantes para la formulación del plan parcial la Magdalena.

La Secretaría Distrital de Planeación mediante oficio QUILLA-19-112444 solicitó concepto técnico a la Secretaría Distrital de Tránsito y Seguridad Vial en relación con las determinantes de movilidad a tener en cuenta para la elaboración del plan parcial, de conformidad con lo establecido por el artículo 2.2.4.1.1.6 decreto 1077 de 2015.

Mediante la Resolución 142 de 2019 la Secretaría de Planeación expidió las determinantes para la formulación del plan parcial Magdalena en cumplimiento del artículo 2.2.4.1.1.3 del decreto 1077 de 2015.

b. **Radicación del plan parcial**. Mediante radicado EXT-QUILLA 19-177622 del día 24 de septiembre de 2019, el señor Fernando Augusto Gutiérrez Gutiérrez en calidad de apoderado de las sociedades INMOBILIARIA SREDNI SAS en liquidación, identificada con el NIT: 890.106.363-4 e INVERSIONES SREDNI SAS en liquidación identificada con el NIT: 860.047.117-6, propietaria del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N.º 040-570538, radicó la formulación del plan parcial Magdalena y los documentos que la soportan, en los términos del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.



A través del radicado QUILLA-19-250164 de octubre 24 de 2019, la Oficina de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación 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, advirtiéndole 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 en fecha junio 26 de 2020, el promotor radicó la totalidad de documentos y la formulación quedó en legal y debida forma.

c. **Estudio de tránsito.** Mediante Resolución No OGT 0004 del 2020, inicialmente aprobada, modificada mediante la Resolución OGT 0017 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 Magdalena.

d. **Concepto de la Oficina de Gestión del Riesgo.** Mediante el oficio QUILLA-22-089382 COD OGR-102-1175, la Oficina de Gestión del Riesgo del Distrito de Barranquilla comunicó concepto técnico resultante del acompañamiento y la revisión de la una evaluación de riesgos ambientales del plan parcial Magdalena en el cual se establecieron conclusiones y recomendaciones.

e. **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, de quienes no se obtuvo pronunciamiento alguno:

Propietario	FMI	Ref. Catastral
Distrito de Barranquilla	040-600374	0102000003590414000000000
Alianza Fiduciaria como vocera del P.A Fideicomiso River City	040-600379	0102000003590014000000000
Fiduciaria Colpatria SA como vocera de P.A FC Lote Barranquilla	040-548204	0102000003590411000000000
Centro Textil SAS CENTEX	040-466425	
Rodolfo Steckerl Sucesores y compañía limitada	040-453157	0102000003590034000000000
	040-79240	0102000003590017000000000
Credicorp Capital Fiduciaria S.A como vocera del Fideicomiso Sredni	040-570539	0102000003590412000000000
Filicudi SAS	040-488305	0102000003590410000000000
Leasing Bancolombia	040-488304	0102000003590409000000000

f. **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 QUILLA-20-158480 de septiembre 23 de 2020, se emitió acta de observaciones que fueron atendidas en su totalidad por los promotores del plan parcial mediante oficio de fecha febrero 15 de 2021.

La Oficina de Planeación Territorial en uso de sus funciones y competencias, revisó técnica y jurídicamente el proyecto emitiendo Informe Técnico -Jurídico de fecha 03 de marzo de 2021.

Mediante oficio radicado EXT-QUILLA-22-141501, el promotor solicitó a la Secretaría Distrital de Planeación realizar un ajuste al área de planificación del plan parcial lo que impactaba el diseño urbanístico y el reparto de cargas y beneficios, por tanto, fue



necesario realizar una mesa de trabajo el 12 de septiembre del 2022 entre la Secretaría Distrital de Planeación y el promotor.

El 10 de octubre de 2022 mediante radicado QUILLA-22-196605 el promotor allegó a la Oficina de Planificación Territorial los documentos soporte de las modificaciones asociadas al área de planificación, diseño urbano, reparto de cargas y beneficios y estudio de hecho generador de la plusvalía.

**g. Factibilidad de servicios públicos.** Las empresas de servicios públicos, previa solicitud presentada por el señor FERNANDO AUGUSTO GUTIERREZ, actuando como apoderado de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO PLAN PARCIAL MAGDALENA, se pronunciaron aprobando la factibilidad de la prestación de servicios públicos, según comunicados que se relacionan a continuación:

EMPRESA	OFICIO	FECHA OFICIOS
Triple A	PÓLIZA 1010211 RADICACIÓN 551446	11 de septiembre de 2019
Electricaribe S.A. ESP	Expediente N° P11102019100089	18 de octubre de 2019
Gases del Caribe S.A. E.S.P.	Radicado No: 19-240-120796	28 de agosto de 2019

**h. Resolución de viabilidad.** Con el fin de verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas y pronunciarse sobre su viabilidad, la Secretaria de Planeación Distrital realizó el estudio del proyecto de Plan Parcial Magdalena, encontrando que después de realizadas las correcciones solicitadas, éste, se ajusta a las normas vigentes del Decreto Distrital 0212 de 2014 Plan de Ordenamiento Territorial de Barranquilla; por lo que mediante Resolución 825 del 14 de octubre de 2022-la Secretaria de Planeación Distrital, emitió el concepto favorable de viabilidad del proyecto de Plan Parcial Magdalena, acto administrativo que surtió el proceso de notificación correspondiente.

**i. Concertación Ambiental.** Teniendo en cuenta que el Plan Parcial colinda con elementos de estructura ecológica, como el Río Magdalena, se requirió concertación ambiental con la autoridad ambiental Barranquilla Verde, en los términos del artículo 2.2.4.1.2.1 del Decreto 1077 de 2015. Mediante acta de Concertación Ambiental del día 20 de diciembre de 2022 entre el establecimiento público ambiental –EPA- Barranquilla Verde y la Secretaría Distrital de Planeación del Distrito de Barranquilla, y la Resolución No. 0481 de 15 de marzo de 2023 expedida por el Establecimiento Público Ambiental –EPA- Barranquilla Verde se declararon concertados los aspectos ambientales de la formulación del Plan Parcial Magdalena y se establecieron los lineamientos y recomendaciones en materia de gestión ambiental aplicables al Plan Parcial, que se incorporan en el presente decreto. La resolución constituye el acto administrativo mediante el cual Barranquilla Verde conceptuó favorablemente la aprobación del Plan Parcial Magdalena.

Que en consideración a que se cumplieron 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, el Decreto 304 de 2021 y el Decreto 320 de 2022 y demás normas nacionales y distritales que reglamentan la materia, la Secretaría Distrital de Planeación aprobó el presente '*plan parcial*' y de conformidad con esto mediante el presente acto administrativo se procede a la adopción del Plan Parcial Magdalena.

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 y renovación urbana denominado Magdalena ubicado en suelo urbano, con un área de planificación de 104.083,37 m<sup>2</sup> aproximadamente, de los cuales 93.882,83 m<sup>2</sup> aproximadamente se encuentran en tratamiento urbanístico de desarrollo y un área de 10.200,54 m<sup>2</sup> aproximadamente en tratamiento urbanístico de renovación urbana de conformidad con lo establecido en el Plano "U13\_Tratamientos\_Urbanísticos".

**Artículo 2. Marco normativo aplicable.** Las disposiciones normativas urbanísticas que sirvieron de base para el proceso de formulación y adopción del presente plan parcial son las contenidas en la Ley 388 de 1997, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y sus decretos modificatorios, el Plan de Ordenamiento Territorial - Decreto 0212 de 2014, el Decreto 304 de 2021 '*por el cual se establecieron los criterios y lineamientos generales para el desarrollo de Operación estratégica Ribera del Magdalena*' y el Decreto 320 de 2022 '*por el cual se adoptó el plan de ordenamiento zonal de la avenida del río*', por lo que la interpretación de cualquiera de las disposiciones del presente plan parcial deberá sujetarse a los normas antes mencionadas.

**Artículo 3. Objetivo general del plan parcial.** El Plan Parcial Magdalena, tiene como objetivo general, desarrollar la zona objeto de intervención mediante un proceso de planificación sostenible que permita su potencialización económica y social con la promoción de nuevos usos y edificabilidad, a través de la generación de desarrollos habitacionales, comercios de bienes y servicios, proyectando paisajística y ambientalmente este borde natural de la ribera del Magdalena.

**Artículo 4. Objetivos específicos del plan parcial.** Los siguientes son los objetivos específicos:

4.1 Promover el uso eficiente del suelo para nuevas actividades y mayores densidades sobre la Ribera del Río Magdalena, integrando la ciudad a este borde natural en forma ambientalmente sostenible.

4.2 Planificar el área generando zonas estratégicas para la localización de equipamientos, servicios urbanos y espacio público efectivo apto para la cultura, la recreación y el esparcimiento, necesarios para atender los nuevos desarrollos urbanísticos.

4.3 Incorporar un nuevo sistema vial que permita integrar eficiente e ingeniosamente la ciudad consolidada y los nuevos desarrollos, brindando mayor movilidad y accesibilidad al borde del río.

4.4 Garantizar un modelo de gestión y financiamiento del plan parcial para su ejecución y consolidación hacia futuro.

**Artículo 5. Localización y ámbito de aplicación.** La delimitación del área de planificación del plan parcial está establecida en el plano "F-000 Localización Plan Parcial Magdalena" 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 Magdalena, como se muestra en la siguiente tabla:

POLÍGONO ÁREA BRUTA PREDIO M.I N°: 040-600375			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 01	922358.81	1709824.68	0.00 m
PUNTO 02	922211.48	1709693.85	197.04 m
PUNTO 03	922119.36	1709826.17	161.23 m
PUNTO 04	921964.41	1709691.39	205.36 m
PUNTO 05	921943.70	1709716.82	32.79 m
PUNTO 06	921849.13	1709767.08	107.10 m
PUNTO 07	921936.64	1709891.12	151.80 m
PUNTO 08	921991.17	1709968.42	94.60 m
PUNTO 08A	921818.14	1710217.12	302.97 m
PUNTO 08B	921766.28	1710291.68	90.82 m
PUNTO 10	921884.82	1710382.49	149.33 m
PUNTO 09	921946.74	1710309.62	95.63 m
PUNTO 01	922358.81	1709824.68	636.37 m

El área de planificación del plan parcial es de 104.083,37 m<sup>2</sup> aproximadamente, que hace parte del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 040-600375 referencia catastral 080010102000003590413000000000 que cuenta con un área total de 167.257,49 m<sup>2</sup> de propiedad de Alianza Fiduciaria como vocera y administradora del P.A Fideicomiso plan parcial Magdalena, en los términos señalados en los considerandos del presente decreto.

Los linderos del plan parcial son los siguientes:

1. Noreste:	con predio identificado con FMI N.º 040-600374
2. Noroeste:	Con predio A1 restante para futuro desarrollo 2, el cual se identificarán con el folio de matrícula inmobiliaria que le asigne la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, al registrar la escritura pública de división material del predio identificado con matrícula inmobiliaria 040-600375
3. Suroeste:	Con predios identificados con FMI N.º 040-548204, 040-466425, 040-453157, 040-79240; Con predio A2 construcción existente, el cual se identificarán con el folio de matrícula inmobiliaria que le asigne la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, al registrar la escritura pública de división material del predio identificado con matrícula inmobiliaria 040-600375
4. Sureste:	Con predios identificados con FMI N.º 040-4883304 y 040-488305

**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 que se obtenga con base en el decreto que adopté el plan parcial.

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

**Parágrafo 3:** De conformidad con lo dispuesto el artículo 2.2.6.1.1.6, literal b) del numeral 2 del Decreto 1077 de 2015, mediante el presente plan se autoriza la subdivisión del predio de mayor extensión, identificado con matrícula inmobiliaria 040 – 600375, para efectos de separar, el área de planificación del plan parcial del área identificada como PREDIO A1 RESTANTE PARA FUTURO DESARROLLO y del área identificada como PREDIO

A2 CONSTRUCCION EXISTENTE , que se identifican en el plano F-000 de localización y delimitación del plan parcial que hace parte integral del presente decreto.

Cuando la subdivisión de predios para urbanizar o parcelar haya sido aprobada mediante la respectiva licencia de urbanización o parcelación, no se requerirá adicionalmente de la licencia de subdivisión.

**Artículo 6. Documentos del plan parcial.** Forman parte integral del presente decreto los siguientes documentos, anexos y cartografía:

**Cartografía:**

F-000	Localización y delimitación del plan parcial.
F-000A	Tratamientos urbanísticos y delimitación.
F001	Planteamiento Urbanístico.
F001A	Sistema Ambiental.
F002	Red Vial y Perfiles Viales.
F003	Sistema de Espacio Público y Equipamientos.
F003A	Cesiones Anticipadas.
F004A	Servicios Públicos Acueducto.
F004B	Servicios Públicos Alcantarillado.
F004C	Servicios Públicos Pluvial.
F004D	Servicios Públicos Energía Eléctrica.
F005	Usos y aprovechamientos.
F006	Asignación de Cargas Urbanísticas.
F007	Delimitación de las Unidad de Gestión Urbanística.
F007A	Delimitación de las Unidad de Gestión Urbanística por Tratamiento.
F008	Localización de Etapas de desarrollo.
F008A	Área Útil por Tratamiento.
F009	Delimitación Zonas Beneficiarias.

DTS	Documento Técnico de Soporte y sus anexos
Anexo No. 1	Estudio de riesgos
Anexo No. 2	Resolución No OGT- 0017 del 2022 por medio de la cual se modifica la resolución OGT-0004 del 2020 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 Magdalena.
Anexo No. 3	Acta de Concertación de los asuntos ambientales suscrita el 20 de diciembre de 2022 entre el Distrito de Barranquilla y Barranquilla Verde y Resolución 0481 de 2023 del Establecimiento Público Ambiental – EPA- Barranquilla Verde
Anexo No. 4	Factibilidad de las Empresas Prestadoras de Servicios Públicos.

**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 7. Proyecto urbanístico y áreas generales del plan parcial.** El proyecto urbanístico del presente plan parcial se encuentra definido en el Plano F001 “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:

<b>1</b>	Área bruta del plan parcial	<b>10,40 Ha</b>	<b>104.083,37 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>
<b>1.2</b>	<b>SUELO OBJETO REPARTO por tratamiento urbanístico (área de planificación plan parcial) (Igual a numeral 1.2.1+1.2.2)</b>		<b>104.083,37 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>
1.2.1	Área bruta tratamiento de desarrollo (Según planta A, plano F-000A)	9,39 Ha	93.882,83 m <sup>2</sup>	
1.2.2	Área bruta tratamiento de renovación (Según planta A, plano F-000A)	1,02 Ha	10.200,54 m <sup>2</sup>	
<b>1.3</b>	<b>AFECTACIONES Estructura Ecológica Principal (Igual a numeral 1.3.1+1.3.2)</b>		<b>4.452,73 m<sup>2</sup></b>	<b>4,28%</b>
1.3.1	Afectación Dársena, Según planta B plano F-000A		596,25 m <sup>2</sup>	
1.3.2	Afectación Ronda Dársena, Según planta B plano F-000A		3.856,48 m <sup>2</sup>	
<b>2</b>	<b>ÁREA NETA URBANIZABLE por tratamiento (Igual a numeral 2.1 + 2.2)</b>		<b>99.630,64 m<sup>2</sup></b>	<b>95,72%</b>
2.1	Área neta tratamiento de desarrollo (Numeral 1.2.1 menos numeral 1.3.1)		89.430,10 m <sup>2</sup>	
2.2	Área neta tratamiento de renovación (igual a numeral 1.2.2)		10.200,54 m <sup>2</sup>	
<b>2</b>	<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>			
<b>3</b>	<b>Total de cesiones obligatorias públicas por tratamiento (Numeral 3.1 + 3.2 + 3.3 + 3.4)</b>		<b>45.485,52 m<sup>2</sup></b>	
	<b>Cesiones obligatorias espacio público y equipamiento (Numeral 3.1 + 3.2 + 3.3)</b>		<b>23.683,60 m<sup>2</sup></b>	<b>38,0%</b>
<b>3.1</b>	<b>Cesión Obligatoria para Parques y Zonas Verdes 20% tratamiento de desarrollo</b>		<b>17.886,02 m<sup>2</sup></b>	<b>20,0%</b>
<b>3.2</b>	<b>Cesión Obligatoria para Equipamientos 5% tratamiento de desarrollo</b>		<b>4.471,51 m<sup>2</sup></b>	<b>5,0%</b>
<b>3.3</b>	<b>Cesión Obligatoria para Parques y Zonas Verdes 13% tratamiento de renovación</b>		<b>1.326,07 m<sup>2</sup></b>	<b>13,0%</b>
<b>3.4</b>	<b>Cesiones para Malla Vial Local (Numeral 3.4.1 + 3.4.2)</b>		<b>21.801,92 m<sup>2</sup></b>	
3.4.1	Malla vial vehicular		20.374,70 m <sup>2</sup>	
3.4.2	Malla vial peatonal		1.427,22 m <sup>2</sup>	
<b>3.5</b>	<b>Cesiones públicas adicionales</b>		<b>1.617,63 m<sup>2</sup></b>	
3.5.2	Cesión adicional espacio público Globo 2		56,69 m <sup>2</sup>	
3.5.3	Cesión adicional Equipamiento Globo B		1.560,94 m <sup>2</sup>	
<b>4</b>	<b>Área útil total</b>		<b>71.739,59 m<sup>2</sup></b>	

Nota: La cesión de equipamiento propuesta, corresponde a un área total de 6,032.45 m<sup>2</sup> cumpliendo por encima del área total exigida para el desarrollo de todas las etapas del Plan Parcial Magdalena, cuya exigencia total por normativa es de 4.471,51 m<sup>2</sup> (Ver cuadro de áreas F-001 y F-003)

**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 por el presente Decreto.

## TITULO II SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL PLAN PARCIAL

### CAPÍTULO 1 SISTEMA AMBIENTAL

**Artículo 8. SISTEMA AMBIENTAL.** El sistema ambiental del presente Plan Parcial está conformado por la Dársena del río Magdalena que constituyen una afectación, y su respectiva ronda que constituye una carga general. El sistema ambiental se identifica en el plano "F- F001A Sistema Ambiental".

**Parágrafo 1:** Dentro del área de la ronda de la dársena se destinará un área de 597,81 M<sup>2</sup> para red de servicios públicos de conformidad con lo establecido en el acta de concertación con la autoridad ambiental.

**Parágrafo 2:** Si en el momento de otorgar la disponibilidad de servicios públicos ya no es necesario el suelo para servicios públicos este podrá ser debido para zona verde en los términos señalados.

**Parágrafo 3:** Los usos permitidos en el área restante de la ronda de la dársena son los establecidos en el artículo 24 del Decreto 0212 del 2014, condiciones de manejo del subsistema de cauces y sus rondas de protección, y en el acta de concertación FPE-GIN-07-01 y la Resolución 0481 de 2023 del Establecimiento Público Ambiental – EPA-Barranquilla Verde

**Parágrafo 4.** Para la ejecución del plan parcial deberá tenerse como elemento fundamental la gestión del riesgo, en observancia del estudio de análisis, identificación y evaluación de amenazas, vulnerabilidad y riesgo que hace parte integral del Documento Técnico de Soporte (DTS).

**Artículo 9. Lineamientos de manejo ambiental.** Se deberán cumplir los lineamientos y obligaciones de índole ambiental establecidos en la Resolución No. 0481 de 15 de marzo del 2023 que adoptó la concertación ambiental, en el marco de las competencias del E.P.A. Barranquilla Verde.

**Artículo 10. Gestión del riesgo.** Para efectos de mitigar cualquier riesgo de inundación o de la condición de licuación del suelo, se deberán cumplir las recomendaciones descritas en el estudio de Evaluación de riesgos ambientales anexo "8.4.2 Evaluación de riesgos ambientales" y "8.4.2.1 Análisis de ronda hídrica y Evaluación de riesgos componente hídrico Plan parcial Magdalena", el cual hace parte de los documentos del DTS de este plan parcial.

De este modo, se deberá garantizar durante la etapa de construcción un sistema de almacenamiento o tratamiento de aguas residuales que puedan generar afectaciones sobre el suelo; igualmente, se debe destinar un lugar seguro para el almacenamiento temporal de productos químicos y peligrosos y para la disposición de residuos líquidos, sólidos y de materiales de construcción, acompañados de un plan de manejo que garantice su gestión adecuada. El proyecto debe contar con protocolos para la atención de incendios, derrames, sismos, vendavales u otros eventos que puedan presentarse durante el proceso constructivo. Así como acondicionar el drenaje del terreno para no presentar estancamientos de agua escorrentía.

Las conclusiones y recomendaciones descritas en el concepto de la 'Oficina de Gestión del Riesgo' para el plan parcial Magdalena son:

- En lo que se refiere a la amenaza de remoción en masa, de conformidad con el plano U-10: "Amenaza Remoción en masa" del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla, el predio se encuentra una parte en zona de LICUEFACCIÓN y otra parte en zona de amenaza BAJA.
- En lo que se refiere a la amenaza de inundación, de conformidad con el plano U-11: "Amenaza naturales de inundación" del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla, el predio se encuentra en zona de amenaza BAJA.

- De acuerdo con los documentos presentados las aguas residuales procedentes del predio serán enviadas a la estación la felicidad.
- Para el manejo de las aguas residuales y pluviales que se generen con la ejecución del proyecto se debe garantizar que los aportes finales de estas no sobrepasen la capacidad de los canales y Box existentes, con el fin de evitar que en determinado momento puedan llegar a afectar a las comunidades asentadas en sectores aledaños.
- Por las limitaciones propias de este estudio en cuanto a la prospección se refiere, se deberán tener en cuenta todas las recomendaciones dadas por las limitaciones propias del mismo, y durante su planificación definitiva se deberá dar estricto cumplimiento a lo especificado en H.2.2.3 del título H de la NSR – 10.
- Las demás contenidas en el concepto emitido por la oficina de riegos mediante oficio QUILLA 22-089382 y que hacen referencia a la etapa de diseño, de ejecución de la obra y a futuro.

## CAPÍTULO 2 SISTEMA DE MOVILIDAD

**Artículo 11. Sistema vial.** Para asegurar la conectividad del plan parcial con el resto de la ciudad el sistema vial del plan parcial está compuesto por:

Cesiones para Malla Vial Local
<b>Malla vial vehicular</b>
Vía V6-A (Según plano F-002)
Vía V6-AA (Según plano F-002)
Vía V6-B (Según plano F-002)
Vía V6-C (Según plano F-002)
Vía V6-D (Según plano F-002)
Vía V6-E (Según plano F-002)
Vía V6-F (Según plano F-002)
Vía V6-G (Según plano F-002)
Vía V6-H (Según plano F-002)
Vía V6 especial-A (Según plano F-002)
Vía V6 especial-B (Según plano F-002)
<b>Malla vial peatonal</b>
Vía VP1 A (Según plano F-002)
Vía VP1 B especial (Según plano F-002)

**Parágrafo 1.** La malla vial local deberá construirse cumpliendo con las condiciones establecidas en el artículo 158 del Decreto 0212 de 2014.

**Parágrafo 2.** La nomenclatura vial usada en el presente decreto es indicativa y será definida posteriormente por la Secretaría Distrital de Planeación.

**Parágrafo 3.** Las vías deberán sujetarse a los requerimientos técnicos establecidos por la Secretaría Distrital de Obras Públicas.

**Parágrafo 4.** 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 Decreto.

**Parágrafo 5.** 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 6.** 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 Nacional Decreto 1538 de 2005, compilado en el Decreto 1077 de 2015.

**Parágrafo 7.** 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 12. 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 13. 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-002 Plano Red vial y perfiles viales" que hacen parte integral del presente Decreto.

**Artículo 14. Obligaciones generadas del Estudio de Demanda y Atención De Usuarios (EDAU).** 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 recomendaciones del EDAU y a lo convenido con las Secretarías de Planeación Distrital y de Tránsito y Seguridad Vial.

Son obligaciones del promotor del plan parcial Magdalena, 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. Realizar mantenimiento de la señalización horizontal y dispositivos de piso para la regulación del tránsito, por una sola vez, de los siguientes tramos viales y sus intersecciones que se encuentran por fuera del plan parcial:

- Calzada oriental de la Vía 40 entre Calle 75 y Calle 79 (incluyendo intersecciones y bocacalles).
- Calzada occidental de la Vía 40 entre Calle 75 y Calle 76 (incluyendo intersecciones y bocacalles).

El mantenimiento debe incluir pasos peatonales, zonas antibloqueo, flechas direccionales y demarcación de carriles, acorde con las especificaciones de las normas vigentes en el ámbito nacional y local, cuyo tiempo máximo de entrega es de 24 meses, a partir de la entrada en vigencia del presente plan parcial.

2. Suministro e instalación de señalización vertical y adecuación de la zona, cumpliendo con las exigencias vigentes en el territorio nacional. En particular las señales verticales son:

- Señales SR-47

2.1. Dos (2) señales la cual serán localizadas en ambos costados del acceso oriental de la Vía 40 con Calle 72.

2.2. Dos (2) señales la cual serán localizadas en ambos costados del acceso occidental de la Vía 40 con Calle 72.

2.3. Una (1) señal la cual estará localizada en el costado occidental del acceso norte de la Vía 40 con Calle 72.

2.4. Una (1) señal la cual estará localizada en el costado oriental del acceso sur de la Vía 40 con Calle 72.

Para un total de seis (6) señales verticales nuevas, para entregar a más tardar en 24 meses, a partir de la entrada en vigencia del presente plan parcial.

3. Rehabilitación de fallas en las losas de pavimento en concreto hidráulico de la calzada sur de la Vía 40 entre Calles 79 y 75, acorde con las especificaciones de las normas vigentes en el ámbito nacional y local para entregar en máximo 24 meses, a partir de la entrada en vigencia del presente plan parcial.

4. Suministro e instalación de cableado, amoblamiento, señalización y equipos de control semafórico, en la intersección de la Calle 77 con Vía 40, con programación de 3 fases, incluyendo fase exclusiva para el cruce de bicicletas desde la Calle 77 hacia la Calle 78, para entregar en máximo 24 meses, a partir de la entrada en vigencia del presente plan.

5. Construcción, habilitación y operación de por lo menos cien (100) celdas de estacionamientos para bicicletas en cada uno de los diferentes proyectos contemplados dentro del PLAN PARCIAL MAGDALENA, dando estricto cumplimiento a los lineamientos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial.

### CAPÍTULO 3

#### SISTEMA ESTRUCTURANTE DE SERVICIOS PÚBLICOS

**Artículo 15. 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 (Triple A S.A. ESP, Electricaribe S.A. E.S.P., Gases del Caribe S.A. E.S.P.), 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 sustituyan, 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.** De acuerdo con lo establecido en el Artículo 125 del Plan de ordenamiento Territorial, Decreto 0212 de 2014, Las redes matrices de servicios públicos domiciliarios, que incluye tanto el suelo como el costo de construcción, podrán ser objeto de compensación por intercambio de mayor edificabilidad, recuperadas mediante participación distrital en plusvalía, entre otros sistemas de repartición de cargas y beneficios respecto a las cargas generales así como se menciona en este artículo del POT.

**Parágrafo 4.** 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 5.** 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 16. Red de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial.** La prestación del servicio público domiciliario de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial para el presente Plan Parcial se hará por parte de la empresa prestadora del servicio en el Distrito, de acuerdo a los siguientes parámetros:

**16.1** Acueducto: El promotor tendrá la obligación de asumir el costo de la extensión de la tubería en PEAD desde el punto de conexión, instalado sobre la Vía 40 con Calle 77, acera suroccidental, en el diámetro requerido según la necesidad de caudal del proyecto (no menor a 250 mm) y formar una malla alrededor de los predios comprendidos entre la Vía 40 y el Gran Malecón y entre la Calle 73 y el Arroyo el Country.

**16.2** Alcantarillado sanitario: El promotor deberá diseñar y construir una estación elevadora e instalar una tubería de impulsión con el diámetro requerido por el proyecto desde el punto del lote hasta el punto de conexión, ubicado en la caja de entrada a la estación de bombeo de aguas residuales "Felicidad", paralela al Gran Malecón. Igualmente, deberá tener en cuenta que las tuberías deberán ir por los corredores viales existentes y los que se aprueben en el respectivo urbanismo, las especificaciones técnicas de TRIPLE A S.A E.S.P. y las indicaciones contenidas en el Reglamento Técnico del Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico – RAS 2017.

**16.3** Alcantarillado pluvial: el promotor deberá cumplir con las exigencias establecidas en el Estudio Hidrológico y lo concertado con la autoridad ambiental.

**Parágrafo 1:** El trazado de las redes de acueducto y alcantarillado se encuentra identificado en los planos F004A "Servicios Públicos Acueducto" y F004B "Servicios Públicos 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.

**Parágrafo 3.** Las redes de servicios públicos deberán ser subterranizadas en los corredores viales existentes y los que se aprueben en el respectivo urbanismo.

El pozo húmedo EBAR localizado sobre la ronda de la dársena identificado en el plano urbanístico F-004B "Red de servicios públicos", se podrá construir a nivel de superficie de acuerdo con las especificaciones técnicas de los respectivos servicios, siempre y cuando no impidan la accesibilidad de los ciudadanos al espacio público, lo anterior conforme a lo establecido en los artículos artículo 228; 374 numeral 4, literal L; artículo 437 y artículo 685, numeral 7 del Decreto 0212 de 2014.

**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 la jurisdicción del Distrito de Barranquilla y será obligación de los promotores conectarse al punto localizado en la Vía 40 #75-260. El promotor deberá cumplir las condiciones de prestación de servicios establecidas en la factibilidad del servicio que se encuentra en el anexo "7.1.3. Factibilidad Electricaribe", que hace parte integral de los documentos del DTS plan parcial.

El trazado de las redes del sistema general de energía eléctrica se encuentra identificado en el Plano F004D "Servicios Públicos Energía Eléctrica", que hace parte integral del presente Decreto.

**Parágrafo.** Para la construcción de redes de energía se dará aplicación a lo establecido en el artículo 228 del Decreto 0212 de 2014.

**Artículo 18. Sistema general de gas natural.** El plan parcial cuenta con disponibilidad para el servicio de gas, anexo "7.1.1. Factibilidad Gases del Caribe". La cobertura de este servicio público se proveerá por la empresa encargada del suministro de gas natural, acorde a lo establecido en el Decreto 0212 de 2014.

#### CAPÍTULO 4 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

**Artículo 19. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.** El sistema de espacio público del Plan Parcial Magdalena está compuesto por la cesión adicional de espacio público, Globo 2, cuya área es de 56,69 m<sup>2</sup>, así como las zonas verdes identificadas como Globo 1, con un área de 2.260,07 m<sup>2</sup> y el Globo C, cuya área es de 130,38 m<sup>2</sup>, los cuales se localizan sobre la ronda de la Dársena.

Sistema de espacio público	2.503,83 m <sup>2</sup>
Cesión adicional Globo 2	56,69 m <sup>2</sup>
Cesión adicional zona verde Globo 1	2.260,07 m <sup>2</sup>
Cesión adicional ronda restante Globo C	130,38 m <sup>2</sup>

**Parágrafo.** El espacio público del plan parcial se identifica en el Plano F003 "Espacio Público y 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.

**Parágrafo.** De conformidad con lo consagrado en el artículo 285 del Decreto 0212 de 2014 los parques y zonas verdes no podrán ser encerrados salvo aquellos parques de escala distrital, metropolitana o regional, los cuales por condiciones de seguridad o por el desarrollo de actividades que requieran control y manejo especial podrán tener cerramientos y controles de acceso que se ajusten al mobiliario.

**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 COLECTIVOS

**Artículo 22. Sistema de equipamientos.** El sistema de equipamientos del Plan Parcial está compuesto por las cesiones obligatorias y adicionales destinadas para equipamiento que están identificadas en el Plano "F-003 Plano sistema de espacio público y de equipamientos" el cual hace parte integral del presente Decreto. Los elementos que componen al sistema de equipamientos son los siguientes:

Áreas cedidas para equipamiento	<b>6.032,44m2</b>
Área de Cesión obligatoria para Equipamiento (Globo A, Según plano F-003)	4.471,51 m2
Área de Cesión para Equipamiento adicional (Globo B, Según plano F-003)	1.560,94 m2

**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 OBLIGACIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL

**Artículo 24. Obligaciones urbanísticas.** Las cesiones obligatorias para espacio público y equipamientos, establecidos en el Decreto 0212 de 2014, se calculan de conformidad con el tratamiento urbanístico asignado.

<b>Total de cesiones obligatorias públicas</b>	<b>23.683.60 m2</b>	<b>100%</b>
Áreas de cesión obligatoria para espacio público	<b>19.212,09 m2</b>	
Área de cesión para espacio público tratamiento de Desarrollo	17.886,02 m2	20,00%
Área cesión para espacio público tratamiento de Renovación	1.326,07 m2	13,00%
Área de cesión para equipamiento tratamiento de desarrollo	<b>4.471,51m2</b>	<b>5%</b>

**Parágrafo 1:** Las cesiones obligatorias para espacio público fueron cumplidas mediante la cesión anticipada a favor del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla en un área total de 45.334.57 m2 para la construcción del Malecón, tramo "Paseo de la Magdalena Avenida del río Unidad Funcional II" por medio de la Escritura Pública N°2699 de diciembre 17 de 2019 otorgada por la Notaría Novena de Barranquilla y el acta de entrega suscrita con la Secretaría de Control Urbano y Espacio Público el 30 de julio de 2019.

**Parágrafo 2:** Las cesiones obligatorias para equipamiento se identifican en el plano F003 "Sistema de Espacio Público y Equipamientos", que hace parte integral del presente decreto.

**Artículo 25. Cumplimiento de la 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 residencial del plan parcial ubicada en tratamiento urbanístico de desarrollo, para la construcción de vivienda de interés prioritario (VIP) de acuerdo con el lo establecido en 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.

Área útil Tratamiento de desarrollo (Según plano F-008 A)		67.826,33 m2	
<b>Carga Vivienda Interés Prioritario (VIP)</b>			
Suelo destinado a Vivienda de Interés Prioritario		13.565,27 m2	20%

**Parágrafo:** El cumplimiento de la obligación proporcional de destinar suelo para VIP será requisito indispensable para la expedición de la respectiva licencia de urbanización, de acuerdo con lo establecido por el artículo 2.2.2.1.5.4.2 del Decreto 1077 de 2015.

**Artículo 26. 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 una de estas dos opciones:

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

**Parágrafo.** La cancelación de la obligación de carga VIP se realizará previo al licenciamiento urbanístico.

#### TITULO IV NORMAS DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

**Artículo 27. Subdivisión espacial.** El presente plan parcial está dividido en 5 manzanas, las cuales deben cumplir con los criterios señalados en el artículo 374 del Decreto 0212 de 2014:

ID	ÁREA (m2)	ÁREA (%)
Manzana 3	9.042,38 m2	13%
Manzana 4	19.809,13 m2	28%
Manzana 5	13.626,02 m2	19%
Manzana 6	15.107,91 m2	21%
Manzana 7	14.154,15 m2	20%
<b>Total Área</b>	<b>71.739,59 m2</b>	<b>100%</b>

**Artículo 28. Normas sobre usos del suelo.** Para las manzanas resultantes de Plan Parcial Magdalena los usos permitidos, teniendo en cuenta los usos establecidos para el Polígono Comercial Tipo 7 (PC-7) en el Plan de Ordenamiento Territorial, Decreto 0212 de 2014 y son los siguientes:



USO	GRUPO	LOCAL	ZONAL	DIST.	METROP./REG.	Actividades
<b>Residencial</b>	Unifamiliar	P	P	P	P	
	Bifamiliar	P	P	P	P	
	Trifamiliar	P	P	P	P	
	Multifamiliar	P	P	P	P	
<b>Institucional</b>	Administración		C	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 *Regulación de las actividades de organismos que prestan servicios de salud, educativos, culturales y otros servicios sociales, excepto servicios de seguridad social *Actividades reguladoras y facilitadoras de la actividad económica *Actividades de los otros órganos de control *Relaciones exteriores *Actividades de organizaciones y entidades extraterritoriales
	Salud	C	C			*Actividades de Atención Oportuna de la Salud *Actividades de la práctica médica, sin internación *Actividades de la práctica odontológica *Actividades de apoyo terapéutico *Actividades de Atención Médica Integral *Actividades de apoyo diagnóstico *Actividades veterinarias *Otras actividades de atención de la salud humana
	Bienestar social		C			*Actividades de asistencia social sin alojamiento para personas mayores y discapacitadas *Actividades de atención en instituciones para el cuidado de personas mayores y/o discapacitadas *Actividades de atención residencial medicalizada de tipo general *Actividades de atención residencial, para el cuidado de pacientes con retardo mental, enfermedad mental y consumo de sustancias psicoactivas *Otras actividades de asistencia social sin alojamiento.
	Cultural		C	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





USO	GRUPO	LOCAL	ZONAL	DIST.	METROP./REG.	Actividades
						*Actividades teatrales *Actividades de exhibición de películas cinematográficas y videos *Actividades de jardines botánicos, zoológicos y reservas naturales *Actividades de espectáculos musicales en vivo *Otras actividades de espectáculos en vivo
	Recreativo		C	C	C	*Otras actividades deportivas *Otras actividades recreativas y de esparcimiento n.c.p.
	Seguridad y defensa	C	C			*Unidad básica de Seguridad
<b>Comercio de bienes</b>	Productos para el consumo y mercancías	C	C	C	C	*Comercio al por menor en establecimientos no especializados con surtido compuesto principalmente, por alimentos, bebidas o tabaco *Comercio al por menor en establecimientos no especializados, con surtido compuesto principalmente por productos diferentes de alimentos (víveres en general), bebidas y tabaco *Comercio al por menor de productos agrícolas para el consumo en establecimientos especializados *Comercio al por menor de leche, productos lácteos y huevos, en establecimientos especializados *Comercio al por menor de carnes (incluye aves de corral), productos cárnicos, pescados y productos de mar, en establecimientos especializados *Comercio al por menor de otros productos alimenticios n.c.p., en establecimientos especializados *Comercio al por menor de productos farmacéuticos y medicinales, cosméticos y artículos de tocador en establecimientos especializados *Comercio al por menor de computadores, equipos periféricos, programas de informática y equipos de telecomunicaciones en establecimientos especializados *Comercio al por menor de equipos y aparatos de sonido y de video, en establecimientos especializados *Comercio al por menor de productos textiles en establecimientos especializados *Comercio al por menor de artículos de ferretería, pinturas y productos de vidrio en establecimientos especializados *Comercio al por menor de tapices, alfombras y cubrimientos para paredes y pisos en establecimientos especializados *Comercio al por menor de artículos y utensilios de uso doméstico *Comercio al por menor de otros artículos domésticos en establecimientos



USO	GRUPO	LOCAL	ZONAL	DIST.	METROP./REG.	Actividades
						especializados *Comercio al por menor de libros, periódicos, materiales y artículos de papelería y escritorio, en establecimientos especializados. *Comercio al por menor de artículos deportivos, en establecimientos especializados. *Comercio al por menor de otros artículos culturales y de entretenimiento n.c.p. en establecimientos especializados *Comercio al por menor de prendas de vestir y sus accesorios (incluye artículos de piel) en establecimientos especializados *Comercio al por menor de todo tipo de calzado y artículos de cuero y sucedáneos del cuero en establecimientos especializados *Comercio al por menor de electrodomésticos y gasodomésticos de uso doméstico, muebles y equipos de iluminación *Comercio al por menor de otros productos nuevos en establecimientos especializados *Comercio al por menor de artículos de segunda mano *Comercio al por menor realizado a través de casas de venta o por correo
	Establecimientos de esparcimiento		C			*Expendio de bebidas alcohólicas para el consumo dentro del establecimiento *Comercio al por menor de bebidas y productos del tabaco, en establecimientos especializados
<b>Comercio de servicios</b>	Financiero y seguros	C	C	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



USO	GRUPO	LOCAL	ZONAL	DIST.	METROP./REG.	Actividades
						*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 financiero) *Actividades de administración de fondos *Régimen de prima media con prestación definida (RPM) *Régimen de ahorro individual (RAI) *Banco Central *Servicios de seguros sociales de pensiones.
	Actividades profesionales y similares		C	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



USO	GRUPO	LOCAL	ZONAL	DIST.	METROP./REG.	Actividades
						oficinas de clasificación crediticia *Otras actividades de servicio de apoyo a las empresas n.c.p. *Publicidad *Ensayos y análisis técnicos *Investigaciones y desarrollo experimental en el campo de la ciencias naturales y la ingeniería *Investigaciones y desarrollo experimental en el campo de la ciencias sociales y las humanidades *Estudios de mercado y realización de encuestas de opinión pública *Actividades de seguridad privada *Actividades de servicios de sistemas de seguridad *Actividades de asociaciones empresariales y de empleadores *Actividades de asociaciones profesionales *Actividades de sindicatos de empleados *Actividades de asociaciones políticas *Actividades de otras asociaciones n.c.p.
	Información y comunicaciones		C	C	C	*Edición de programas de informática (software) *Actividades de distribución de películas cinematográficas, videos, programas, anuncios y comerciales de 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 *Actividades de producción de películas cinematográficas, videos, programas, anuncios y comerciales de televisión *Actividades de posproducción de películas cinematográficas, videos, programas, anuncios y comerciales de televisión *Actividades de agencias de noticias *Actividades de grabación de sonido y edición de música *Actividades de programación y transmisión en el servicio de radiodifusión sonora *Actividades de programación y transmisión de televisión *Actividades de telecomunicaciones





USO	GRUPO	LOCAL	ZONAL	DIST.	METROP./REG.	Actividades
						alámbricas *Actividades de telecomunicaciones inalámbricas *Actividades de telecomunicación satelital
	Servicios de apoyo		C	C	C	*Comercio al por menor realizado a través de internet *Fotocopiado, reparación 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 *Otras actividades de limpieza de edificios e instalaciones industriales *Actividades de paisajismo y servicios de mantenimiento conexos
	Alquiler y arrendamientos de artículos diversos		C	C	C	*Alquiler y arrendamiento de efectos personales y enseres domésticos *Alquiler de videos y discos *Alquiler y arrendamiento de otros efectos personales y enseres domésticos n.c.p.
	Transporte		C	C		*Plazas de estacionamiento para automóviles o garajes (parqueaderos), estacionamientos para bicicletas *Alquiler y arrendamiento de otros tipos de maquinaria, equipo y bienes tangibles n.c.p. *Otras actividades complementarias al transporte *Alquiler y arrendamiento de vehículos automotores



USO	GRUPO	LOCAL	ZONAL	DIST.	METROP./REG.	Actividades
	Comidas, bebidas y sitios de reunión		C	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 comidas
	Salas de belleza y afines	C	C	C	C	*Peluquería y otros tratamientos de belleza *Salones de reducción, adelgazamiento, cosmetología y estética corporal y facial sin intervención quirúrgica
	Juegos de azar, apuestas y similares		C	C	C	*Venta de billetes de lotería *Venta de apuestas permanentes - chance *Actividades de máquinas de azar accionadas con moneda *Actividades de apuestas en línea *Funcionamiento (explotación) de juegos localizados tales como bingos, video bingos y esferódromos. *Funcionamiento de sitios web de juegos de azar virtuales *Funcionamiento de lotería impresa, lotería instantánea y lotería en línea. *Actividad de venta para rifas
	Alojamiento		C	C	C	*Alojamiento en hoteles *Alojamiento en apartahoteles *Otros tipos de alojamiento para visitantes *Otros tipos de alojamiento n.c.p.
<b>Industrial</b>	Alimenticias	C	C			*Elaboración de productos de panadería *Elaboración de productos de molinería *Procesamiento y conservación de frutas, legumbres, hortalizas y tubérculos *Elaboración de otros productos alimenticios n.c.p. *Elaboración de comidas y platos preparados
	Textiles, cueros y similares	C	C			*Confección de prendas de vestir, excepto prendas de piel *Confección de artículos con materiales textiles, excepto prendas de vestir *Acabado de productos textiles
	Manufactureras	C	C			*Fabricación de joyas, bisutería y artículos conexos *Fabricación de instrumentos musicales

<b>P</b>	Uso principal
<b>C</b>	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-005 Plano de usos y aprovechamientos", que hace parte integrante del presente Decreto.

**Parágrafo 3.** De conformidad con lo establecido en el parágrafo 3 del artículo 51 del Decreto 0320 de 2022, el uso residencial se permite en la totalidad de las áreas de actividad establecidas en el plan parcial y un porcentaje de máximo 35% para desarrollo de usos complementarios será contabilizado sobre el área total del área de planificación y no sobre el área total construida.

**Artículo 29. Edificabilidad.** Las normas de aprovechamiento en edificabilidad aplicables para el Plan Parcial Magdalena son las correspondientes al tratamiento de desarrollo en modalidad media, así como lo indica el cuadro a continuación:

RANGO DEL ÁREA DEL PREDIO (M2)	DENSIDAD MÁX. (Viv/M2 Área Predio)	Índice Máximo de Ocupación (I.O.)	Índice Máximo de Construcción (I.C.)	Altura Máxima (Pisos)
<b>EDIFICABILIDAD BASE PLAN PARCIAL</b>				
Todos	0.020	0.50	1.5	5
<b>EDIFICABILIDAD MÁXIMA PLAN PARCIAL</b>				
Todos	0.050	0.50	7	16

**Parágrafo 1.** Para las edificaciones sin tipología de edificación con plataforma, el índice de ocupación será máximo 0,40/m2 del área del predio, de acuerdo con el artículo 50 del Decreto 0304 de 2021

**Parágrafo 2.** En aplicación del parágrafo del artículo 50 del Decreto Distrital 0304 de 2021 "Por medio del cual se reglamentan los criterios y lineamientos generales para el desarrollo de la Operación Estratégica Ribera del Río Magdalena" el índice de ocupación para este plan parcial se contabilizará sobre el área del predio antes de realizar la cesión anticipada al Distrito de Barranquilla, es decir, sobre 149.417,94 m2. Cualquier otro índice no especificado en el artículo 50 del Decreto 0304 de 2021 se realizará con base en el área de planificación del plan parcial, es decir, sobre 104.083,37 m2.

**Parágrafo 3.** De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 50 del Decreto 0304 de 2021, se podrán desarrollar plataformas para usos institucionales, comerciales y/o de la obligación de estacionamientos del proyecto hasta máximo en cuatro (4) pisos; caso en el que no se contabilizarán como parte de las áreas o pisos útiles de la edificación los dos primeros pisos, siempre y cuando se destinen al menos el 70% del área del primer piso a usos institucionales y/o comercial. No obstante, los metros cuadrados construidos del uso deberán dar cumplimiento con la cuota mínima de estacionamientos. Los dos pisos restantes de la plataforma deberán destinarse exclusivamente a estacionamientos y dicha área si será contabilizada dentro de los índices de construcción.

**Parágrafo 4.** 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 30.** Área de cesión adicional de espacio público y equipamiento para acceder a la edificabilidad del plan parcial. Las áreas descritas en el presente artículo son cesiones de espacio público adicionales a las obligatorias, las cuales podrán ser intercambiadas por mayor edificabilidad conforme a lo establecido en el Decreto 0212 de 2014. Estas se discriminan en la siguiente tabla y se identifican en los planos "F-001 Plano planteamiento urbanístico" y "F-003 Plano Sistema de Espacio Público y Equipamientos" que hacen parte de la cartografía del presente plan parcial.

Cesiones públicas adicionales	27.770,11 m2
Cesión adicional de espacio público (Escritura Pública 2699 de diciembre 17 de 2019) para intercambio por mayor edificabilidad	26.122,48 m2
Cesión adicional de espacio público en Globo 2 para intercambio por mayor edificabilidad (dentro del plan parcial)	56,69 m2
Cesión adicional Equipamiento Globo B para intercambio por mayor edificabilidad (dentro del plan parcial)	1.590,94 m2

**Parágrafo 1.** De los 45.334.57m2 cedidos de forma anticipada al Distrito de Barranquilla para la construcción del Gran Malecón, mediante la escritura pública N°2699 de diciembre 17 de 2019 otorgada por la Notaría Novena Barranquilla, 19.212,09 m2 corresponden a las cesiones obligatorias para espacio público del presente plan parcial y 26.122,48 m2 corresponden a cesiones adicionales para acceder a la edificabilidad adicional del plan parcial.

**Parágrafo 2.** Teniendo en consideración que el Plan Parcial Magdalena cuenta con 2.390,45 m2 de ronda de la dársena según lo establecido en el Acta de Concertación Ambiental, deberá tener en cuenta la relación 1:5, para realizar el intercambio por mayor edificabilidad, planteando la siguiente fórmula:  **$m2 \text{ área de suelo ronda} / 5 = m2 \text{ de edificabilidad adicional}$**  a la cual el plan parcial puede acceder por canje de suelo de Ronda de Dársena.

## CAPÍTULO 6

### NORMAS SOBRE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS Y ARQUITECTÓNICOS, NORMAS VOLUMÉTRICAS Y NORMAS DE ESTACIONAMIENTOS

**Artículo 31. Normas sobre estándares urbanísticos y arquitectónicos.** Los aspectos tales como alturas por piso, voladizos sótanos, semisótanos, equipamiento comunal y demás estándares urbanísticos y arquitectónicos que no se encuentren contemplados en el presente decreto se rigen por las normas establecidas en el Decreto 0212 de 2014, POT del Distrito de Barranquilla.

**Artículo 32 normas volumétricas.** En virtud de lo dispuesto en el artículo 424 del Decreto 0212 de 2014, las normas volumétricas establecidas para el Plan Parcial Magdalena son las siguientes:

Altura Máxima (Pisos)	Tipología Edificatoria	Aislamiento Mínimo Lateral (MT)		Aislamiento Mínimo Fondo (MT)
		Lateral 1	Lateral 2	
3	Aislada	1,5	1,5	2,5



4	Aislada	2	2	4
5 a 6	Aislada	3	3	
7 a 9		4	4	
10 a 12		5	5	
Más de 12 pisos		Después del piso 12, se debe dejar un (1) metro de aislamiento adicional por cada tres (3) pisos adicionales. En todos los casos, este aislamiento se debe dejar desde el primer piso y cumplir con el área mínima de predio para desarrollar las alturas permitidas.		

En conformidad con el artículo 50 del Decreto 0304 de 2021, cuando las edificaciones se desarrollen en la tipología de plataforma y torre, el índice máximo de ocupación será del 0,50/m<sup>2</sup> de área de predio. En todo caso deberán respetar los aislamientos mínimos exigidos acorde a su altura entre edificaciones y contra predios vecinos. Para las edificaciones sin tipología de edificación con plataforma, el índice de ocupación será máximo 0,40/m<sup>2</sup> del área del predio, respetando los aislamientos mínimos establecidos por el POT.

**Parágrafo.** Para un mayor aprovechamiento se permiten los adosamientos laterales para las áreas destinadas a estacionamientos, por lo que se pueden presentar sótanos, semisótanos y plataformas de dos pisos de estacionamientos que ocupan todo el frente del lote y a partir de un tercer nivel se exigen los aislamientos requeridos de acuerdo al polígono de edificabilidad que le aplique.

**Artículo 33. Estacionamientos.** Los cupos de estacionamiento exigidos para el Plan Parcial Magdalena son los establecidos conforme lo dispuesto en los artículos 518, 520, 521, 522, 523, 524 y 525 del Decreto 0212 de 2014.

**Parágrafo 1.** Los estacionamientos para visitantes se calcularán con fundamento en las tablas o cuadros correspondientes a las actividades referentes a unidades de parqueo establecidas en las normas del Decreto 0212 de 2014.

**Parágrafo 2.** De acuerdo con el parágrafo 1 del artículo 424 del Decreto 0212 de 2014, el área destinada a uso de estacionamiento no será contabilizada dentro del área de construcción y del área total de ocupación.

**Parágrafo 3.** Las dimensiones de los estacionamientos cumplirán con lo establecido en el artículo 528, del Decreto 0212 de 2014.

#### TITULO IV GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL

**Artículo 34. Estrategia de gestión.** Teniendo en cuenta que el plan parcial está conformado por un solo predio, se ejecutará a través de una única 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 35. Etapas De Desarrollo del Plan Parcial Magdalena.** El Plan Parcial Magdalena se desarrollará en una única etapa de desarrollo. La localización y cuadros de áreas de la etapa de desarrollo se encuentra establecido en el Plano "F-008 Plano de localización etapas de desarrollo" que hace parte integral del presente decreto.

## CAPÍTULO 7 REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

**Artículo 36. Áreas objeto de reparto:** De conformidad con el parágrafo 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 37. Cargas del plan parcial.** De conformidad con el artículo 125 del Decreto 0212 de 2014 y el Decreto 1077 de 2015 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, ciclorrutas, 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 38. Cargas locales.** Las siguientes son las cargas locales que deben ser asumidas por el urbanizador:

1. El sistema vial local descrito en el artículo 11 del presente decreto.
2. La cesión obligatoria de espacio público y de la cesión obligatoria de equipamiento descritas en los artículos 19 y 22 del presente decreto.
3. Las redes locales de servicios públicos-
4. El suelo destinado para Vivienda de Interés Prioritario.

**Parágrafo 1:** El detalle de los costos aproximados de las cargas locales, tanto en suelo como en construcción, se encuentran descritos de forma indicativa en el Documento Técnico de Soporte.

**Parágrafo 2.** Por la asunción de las cargas locales el urbanizador tendrá derecho a la edificación base establecida en el artículo 29 del presente plan.

**Artículo 39. Cargas generales del plan parcial.** De conformidad con el Decreto 0212 de 2014 y el Decreto 1077 de 2015, las cargas urbanísticas generales que se asumirán en el plan parcial para acceder a la edificabilidad máxima establecida en el artículo 29 del presente plan y de conformidad con la fórmula de intercambio establecida en el parágrafo 3 del artículo 30 son las siguientes:

Carga General	Unidad	Cantidad
Área Ronda Dársena (intercambiable por mayor edificabilidad)	m2	2.390,45
<b>Total carga general que se intercambia por mayor edificabilidad</b>	<b>m2</b>	<b>2.390,45</b>

**Parágrafo 1:** Las cargas generales de suelo de la estructura ecológica principal, correspondientes a la ronda de la Dársena, serán entregadas, escrituradas y empedradas.

**Parágrafo 2:** El área que corresponde a la cesión anticipada al Distrito para acceder a mayor edificabilidad, de que trata el parágrafo 1 del artículo 29 del presente plan parcial, se deberá intercambiar de conformidad con la fórmula establecida en el parágrafo 4 del artículo 29 del presente acto administrativo.

**Artículo 40. Aprovechamientos y beneficios.** Se identifican como beneficios urbanísticos, los potenciales aprovechamientos en forma de edificabilidad y usos que permiten las normas urbanísticas consignadas en el presente plan, cuantificados en metros cuadrados de construcción según los usos del suelo definidos para el área de planificación y son los siguientes:

- M2 construcción base resultantes: 156.125,06 m
- M2 construcción máxima resultante: 728.583,59 m2

**Parágrafo:** Si una vez utilizados los metros cuadrados de cesiones anticipadas y cesiones adicionales establecidas en el presente plan parcial se requiere ceder mayor área para alcanzar los metros cuadrados máximos permitidos en el presente plan, el promotor podrá pagar la compensación correspondiente al fondo de compensación de espacio público del Distrito, aplicando el factor establecido en el artículo 371 del Decreto 0212 de 2014.

## TITULO V DISPOSICIONES FINALES

**Artículo 41. Participación en la plusvalía.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, en el presente plan parcial se configuran dos hechos generadores de participación de plusvalía, la *"modificación del régimen de usos del suelo"* y la *"autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez"*, lo cual se identifica en el plano F009 "Delimitación de Zonas Beneficiarias" del plan parcial.

**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 42. 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 43. Ejecución del plan parcial.** De conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997 modificado mediante el artículo 29 de la ley 2079 de 2021, no se requerirá de esquema de implantación para la ejecución del presente plan parcial.

**Artículo 44. Transición.** Las Actividades económicas que se desarrollan actualmente en el predio podrán seguir desarrollándose hasta que se ejecuten las diferentes etapas del plan parcial.

**Artículo 45. 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 46. 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 47. 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 48.** De conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, no se requerirá para la ejecución del presente plan parcial el Esquema Básico de Implantación.

**Artículo 49. Remisión a otras normas.** Los aspectos no regulados en el presente decreto se regirán por las normas contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, el Decreto Distrital 0304 de 2021, el Decreto 0320 de 2022, y circulares expedidas por la Secretaría Distrital de Planeación, conforme el artículo 102 de la Ley 388 de 1997.

**Artículo 50. 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 30 días del mes de marzo de 2023

**JAIME ALBERTO PUMAREJO HEINS**  
Alcalde Distrital de Barranquilla





ALCALDÍA DE  
**BARRANQUILLA**

