

# GACETA DISTRITAL



ALCALDÍA DE  
**BARRANQUILLA**

No. **609-3** • Enero 20 de 2020

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



[BARRANQUILLA.GOV.CO](http://BARRANQUILLA.GOV.CO)

# CONTENIDO

DECRETO N° 0439 DE 2019 (Diciembre 24 de 2019) .....	3
POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "LAS MARGARITAS", UBICADO EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DE BARRANQUILLA	

**DECRETO DESPACHO DEL ALCALDE**

**DECRETO N° 0439 DE 2019**  
**(Diciembre 24 de 2019)**

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "LAS MARGARITAS",  
UBICADO EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DE BARRANQUILLA**

**EL ALCALDE MAYOR DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA**

En uso de sus facultades, Constitucionales y Legales, en especial las contenidas en el artículo 209 de la CP, artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, el Decreto Distrital 941 de 2016 y

**CONSIDERANDO:**

Que el artículo 209 de la Constitución Política de Colombia, señala que la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones.

Que de conformidad con el artículo 311 de la Constitución Política *“Al Municipio como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes.”*

Que la Ley 388 de 1997, en su artículo 3o, establece que *“El ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento de los siguientes fines: (...) 2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible. 3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural”*.

Que 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 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 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 artículo 184 del Decreto Nacional 019 de 2012 dispone *“Con el fin de agilizar la habilitación de suelos urbanizables, 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. En todo caso, el trámite de aprobación y adopción de los planes parciales deberá sujetarse al procedimiento previsto en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997. En ningún caso, requerirán adelantar ninguna aprobación adicional ante el concejo u otra instancia o autoridad de planeación municipal o distrital.”*

Que mediante Decreto Distrital No. 0154 de 2000, el Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, dando cumplimiento con lo establecido por la Ley 388 de 1997, aprobó y adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial para el Distrito de Barranquilla, instrumento normativo que fue modificado excepcionalmente mediante Acuerdo 003 de 2007, quedando establecido en ambos actos la obligatoriedad de formular planes parciales, cuando se trate de proyectos a realizarse en los suelos de expansión urbana.

Que el 28 de febrero de 2014 se expidió el Decreto Distrital 0212 *“Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla 2012 – 2032”*, estableciéndose en el artículo 122 que en todas las áreas clasificadas como suelo de expansión urbana se deberán formular planes parciales.

Que el artículo ARTICULO 2.2.4.1.1, ubicado Capítulo 1 – Título 4 del Decreto 1077 de 2015, establece: *“Las disposiciones contenidas en el presente Capítulo reglamentan, de manera general, el procedimiento para la formulación y adopción de todo tipo de planes parciales y, de manera especial, el contenido de los planes parciales para las áreas sujetas a tratamiento de desarrollo dentro del perímetro urbano y las áreas comprendidas en el suelo de expansión urbana para su incorporación al perímetro urbano, en concordancia con las determinaciones de los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen o complementen”*.

Mediante oficio RAD. 130972 del 25 de noviembre de 2013, fue presentada solicitud de determinantes, por parte del promotor del plan parcial Arq. Arturo Jiménez Garrido, conforme poder especial, otorgado por los propietarios de los predios identificados con Matricula inmobiliaria No. 040-281334, 040-281335, 040-281340, para el trámite del Plan Parcial denominado “LAS MARGARITAS”, conforme poder debidamente otorgado.

En virtud de la solicitud en mención, procedió esta dependencia a efectuar los siguientes requerimientos, a fin de darle cumplimiento a lo estipulado legalmente respecto DETERMINANTES Y COORDINACIÓN INTERINSTITUCIONAL, para la elaboración de un Plan Parcial, en los artículos 2.2.4.1.1.3 y 2.2.4.1.1.3 del Decreto 1077 de 2015, se efectuó la solicitud correspondiente, obteniéndose respuestas lo siguiente:

- CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL – CRA, mediante los oficios Oficio 000588 de febrero de 2014 y 001051 de 2014.
- SECRETARÍA DISTRITAL DE MOVILIDAD: Oficio C2014128-2588.
- El día 18 de diciembre de 2015, fue radicada la formulación del Proyecto del Plan Parcial LAS MARGARITAS, a través de escrito No. 157282-2015, con el Documento Técnico de Soporte – DTS y los estudios complementarios. por parte del promotor del Plan Parcial, Arturo Jiménez.

En virtud de artículo 696 del Decreto 212 de 2014, la presente actuación se surtió de conformidad con el POT vigente, por no contar con determinantes expedidas, ni haber sido formulado, previa adopción del actual Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla.

Mediante oficio QUILLA-16-135616 fueron solicitados ajustes al proyecto formulado, y posteriormente a fin de dar cumplimiento a los requerimientos de la Secretaria Distrital de Planeación, fueron radicados los oficios No. EXT-QUILLA-16-136263, EXT-QUILLA-156891 y EXT-QUILLA-18-033475.



Que de conformidad con lo señalado en el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto 1077 de 2015 se adelantó la información pública, citación a propietarios, vecinos y terceros indeterminados, en armonía con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. Una vez cumplida en debida forma la etapa informativa a propietarios, residentes, vecinos colindantes y terceros indeterminados del Plan Parcial, a efectos que presentaran sus recomendaciones u observaciones, no hubo reparos u objeciones por parte de estos.

Que la Secretaría de Planeación emitió concepto favorable de viabilidad, a través de la Resolución No. 063 de mayo 31 de 2018 una vez surtidas las etapas correspondientes, remitiéndose a la CRA la Resolución en mención, en atención a lo cual se inició etapa de concertación, la cual culminó con un acta en la cual se consignó lo siguiente: *“el día 4 febrero de 2019, se reunieron en la sala de juntas de la Corporación Autónoma Regional del Atlántico, WLADIMIR OROZCO LOZANO coordinador de recurso hídrico, MARLON MERCADO MARQUEZ Jefe de la Oficina de Planeación Territorial, adscrita a la Secretaría de Planeación de la Alcaldía de Barranquilla, JORGE VALVERDE profesional de la misma dependencia, MARGARITA ESCOLAR propietaria del Plan Parcial Las Margaritas y JAIME CARILLO consultor del Plan Parcial las margaritas, a fin de conocer el alcance de las observaciones realizadas por la CRA a través de los oficios No. 3701 del 18 de junio de 2018 y el No. 4716 del 1 de agosto de 2018, y del Informe #00016 de noviembre de 2018, en el marco del proceso de concertación ambiental que deben surtir ante la corporación. En ese sentido, por parte de la corporación se da explicación de los fundamentos por los cuales se considera no es viable la concertación ambiental del Plan Parcial Las Margaritas, determinando puntualmente obligaciones para el propietario del proyecto en temas de sistemas de drenaje adecuado para el curso del agua y una topografía detallada de la cuenca que pueda determinar el caudal y en ese sentido dimensionarlo. La señora Margarita Escolar propietaria del proyecto, manifiesta que realizará los cambios pertinentes, entendiendo que sin el cumplimiento de esos requisitos no podrá seguir adelante con la concertación.”*

En virtud de lo anterior el día el 19 de julio de 2019, fue presentado documento, con el asunto: *“REMISIÓN DE DOCUMENTOS COMO LA PROPUESTA AL ACTA DE OBSERVACIONES SOLICITADAS POR LA CORPORACIÓN AUTONOMA REGIONAL CRA – PLAN PARCIAL LAS MARGARITAS”*.

Que, revisado el expediente, a efectos de verificar el cumplimiento de los requisitos de Ley, se obtuvo:

ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS	
1) Aprobación Estudio de Tráfico.	Resolución No. 030 de 2016: En la parte resolutive, contempla aprobar el estudio de transito del proyecto denominado Plan Parcial DENOMINADO LAS MARGARITAS.
2) Concepto Técnico Favorable del DTS.	Mediante agosto 16 de 2019, emitido por profesional especializado de esta Dependencia, se concluyó que <i>“En cumplimiento de los requisitos técnico-exigidos y luego de analizadas y señalada las observaciones y conceptos pertinentes a cada caso en particular, se concede concepto técnico favorable al Plan parcial “Las Margaritas”.</i>
3) Concepto Favorable del Estudio de Riesgo.	Mediante Concepto el profesional especializado de esta Dependencia se concluyó que el proyecto se ENCUESTRA AJUSTADO A LA ESTABLECIDO A LAS NORMAS VIGENTES y según concepto de agosto 9 de 2019 se determinó que: <i>“Por lo expuesto se considera que el análisis realizado cumple con los propósitos de mitigar la inundación en el predio motivo del proyecto”.</i>

El 21 de octubre de 2019, con el fin de dar cumplimiento al artículo 2.2.4.1.2.1, del Decreto Nacional 1077 de 2015, la Secretaría Distrital de Planeación y la Corporación Regional Autónoma del Atlántico – CRA, concertaron los aspectos ambientales del proyecto de plan parcial, los cuales quedaron consignados en la respectiva Acta.

Que, de conformidad con lo anterior,

DECRETA

DISPOSICIONES GENERALES

**ARTÍCULO 1.- ADOPCIÓN.** Adóptese el plan parcial denominado “LAS MARGARITAS”, que se desarrollará en suelo clasificado de expansión urbana y con Tratamiento Urbanístico de Desarrollo. Se adopta bajo los parámetros de la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 2181 de 2006 modificado por los Decretos Nacionales 4300 de 2007 y 1478 de 2013, Compilados en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, y Decreto distrital 0212 de 2014 Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla.

El área de planificación del Plan Parcial “LAS MARGARITAS” está localizada en el suelo de expansión urbana del Distrito de Barranquilla, de acuerdo con la clasificación del suelo reglamentada por el Decreto 0212 de 2014. El proyecto se localiza en el sector occidental de la ciudad, entre la intersección de la Avenida Cordialidad y la Vía Circunvalar. (Ver plano No. D01 – Plano Topográfico del área de planificación).

**ARTÍCULO 2. FUNDAMENTOS NORMATIVOS.** 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 1077 de 2015; sus decretos modificatorios y el Plan de Ordenamiento Territorial - Decreto 0212 de 2014.

CAPITULO I

AREA DE PLANIFICACIÓN

**ARTÍCULO 3. AREA DE PLANIFICACIÓN.** El área de planificación del Plan Parcial “LAS MARGARITAS” ocupa una extensión de terreno de 136.527,50 (M²), equivalentes a 13,6 hectáreas y está conformada por los siguientes predios:

PLAN PARCIAL LAS MARGARITAS			
Nº LOTE	AREA BRUTA M2	%	FOLIO DE MATRICULA
3	26.081,31	20.0987%	040-281334
4	103.318,09	79,6186%	040-281335
9 (vía servidumbre)	7128,08	0,2828%	040-281340
TOTAL	136.527,50	100%	

**PARAGRAFO 1. Delimitación y Configuración predial.** Los predios con sus Folios de Matrícula Inmobiliaria se señalan en el Plano D01 “Plano topográfico del área de planificación.”

**PARAGRAFO 2. Planteamiento Urbanístico del Plan Parcial.** La representación gráfica del planteamiento urbanístico del plan parcial, identificando todos los elementos que la componen para facilitar su comprensión, tales como: afectaciones, cesiones públicas para parques, equipamientos y vías locales, áreas útiles y el cuadro de áreas en el que se cuantifique las dimensiones de cada uno de los anteriores elementos y su amojonamiento se señalan en el Plano F01 “Plano general del planteamiento urbanístico.”

**PARAGRAFO 3. Coordenadas planas del área de planificación.** El área de planificación del plan parcial está conformada por un polígono irregular de 136.527,50 (M²), y se encuentra delimitada por la línea poligonal enmarcada por los puntos de coordenadas planas MAGNA SIRGAS definidas en la siguiente tabla:

ID_PUNTO	No. LOTE	X	Y
73	Lote 3	915.977,79520	1.701.121,31390
74	Lote 3	915.925,35440	1.701.081,89200
75	Lote 3	915.877,65490	1.701.138,16440
76	Lote 3	915.800,31330	1.701.229,05090
77	Lote 3	915.788,54900	1.701.259,44220
78	Lote 3	915.901,08350	1.701.314,38410
79	Lote 3	915.904,38800	1.701.309,62920
80	Lote 3	915.973,18690	1.701.210,63480
81	Lote 3	916.015,27260	1.701.150,07810
82	Lote 3	916.015,35570	1.701.149,71340
83	Lote 3	916.015,16260	1.701.149,39320
84	Lote 3	915.977,79520	1.701.121,31390
22	Lote 4	915.925,35440	1.701.081,89200
23	Lote 4	915.977,79520	1.701.121,31390
24	Lote 4	915.980,35310	1.701.117,91120
25	Lote 4	915.982,88530	1.701.114,54280
26	Lote 4	916.005,45770	1.701.086,82070
27	Lote 4	916.025,36560	1.701.062,37090
28	Lote 4	916.041,79510	1.701.040,98250
29	Lote 4	916.047,93060	1.701.032,35540
30	Lote 4	916.055,77390	1.701.021,32700
31	Lote 4	916.064,57230	1.701.008,95560
32	Lote 4	916.079,98630	1.700.987,28200
33	Lote 4	916.112,56230	1.700.941,47690
34	Lote 4	916.124,59440	1.700.922,28020
35	Lote 4	916.175,26100	1.700.862,17150
36	Lote 4	916.209,13450	1.700.794,62730
37	Lote 4	916.271,21240	1.700.723,29770
38	Lote 4	916.277,91780	1.700.715,59270
39	Lote 4	916.281,59500	1.700.711,36750
40	Lote 4	916.287,75230	1.700.704,29250
41	Lote 4	916.293,39330	1.700.697,79530
42	Lote 4	916.305,85820	1.700.684,52170
43	Lote 4	916.309,16710	1.700.680,99420
44	Lote 4	916.319,92810	1.700.669,52250
45	Lote 4	916.326,95430	1.700.662,03210
46	Lote 4	916.332,42920	1.700.656,19530
47	Lote 4	916.339,57680	1.700.648,54510
48	Lote 4	916.371,54630	1.700.614,32700
49	Lote 4	916.377,34690	1.700.608,08980
50	Lote 4	916.390,51350	1.700.593,93220
51	Lote 4	916.392,88010	1.700.591,38750
52	Lote 4	916.395,82410	1.700.588,22190
53	Lote 4	916.406,05710	1.700.577,21870

ID_PUNTO	No. LOTE	X	Y
54	Lote 4	916.453,24800	1.700.526,41450
55	Lote 4	916.486,57470	1.700.490,57010
56	Lote 4	916.494,78080	1.700.481,74410
57	Lote 4	916.505,11180	1.700.470,63270
58	Lote 4	916.523,61860	1.700.450,80930
59	Lote 4	916.616,42380	1.700.298,23600
60	Lote 4	916.649,02410	1.700.244,64250
61	Lote 4	916.628,75260	1.700.230,74690
62	Lote 4	916.573,20000	1.700.274,53620
63	Lote 4	916.482,31340	1.700.361,21980
64	Lote 4	916.412,78440	1.700.427,53360
65	Lote 4	916.369,53750	1.700.468,78050
66	Lote 4	916.242,85450	1.700.617,33130
67	Lote 4	916.203,56180	1.700.663,40660
68	Lote 4	916.144,14610	1.700.733,07850
69	Lote 4	916.126,99950	1.700.753,18490
70	Lote 4	915.918,38160	1.700.997,22500
71	Lote 4	915.899,12080	1.701.062,17140
72	Lote 4	915.925,35440	1.701.081,89200
ID_PUNTO	No. LOTE	X	Y
1	LOTE 9	915.656,07160	1701592,9013
2	LOTE 9	915645,5010	1701586,5158
3	LOTE 9	915789,7564	1701222,6648
4	LOTE 9	915915,6293	1701074,5270
5	LOTE 9	915915,6293	1701074,5270
6	LOTE 9	915925,3544	1701081,8920
7	LOTE 9	915800,3378	1701229,0221
8	LOTE 9	915788,3417	1701259,2824
9	LOTE 9	915750,9804	1701353,5379

**PARAGRAFO 4. Colindancia del área de planificación.** La colindancia del área de planificación es la siguiente:

ITEM	NOMBRE LOTE	LINDERO	NOMBRE DEL PROPIETARIO	MATRICULA INMOBILIARIA
1	VENDAVAL LOTE C	ESTE	CARLOS TORRES	040-522593
2	VENDAVAL LOTE E	ESTE		040-522595
3	VENDAVAL 1 LOTE A3	ESTE		040-385140
4	VENDAVAL 2	ESTE	WIDE DEVELOPMENT	040-43711
5	EL TIEMPO LOTE 8	OESTE	CIGACOL	040-281339
6	EL TIEMPO LOTE 7	OESTE	CIGACOL	040-281338

**ARTÍCULO 4.- DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL.** Son parte integral del Plan Parcial, además del presente Decreto, los siguientes documentos:



1. Documento Técnico de Soporte del plan parcial “LAS MARGARITAS”.
2. Concepto de viabilidad expedido por la Secretaria de Planeación Distrital.
3. Memoria del proceso de información y concertación con propietarios y vecinos.
4. Memorandos de las Empresas Prestadoras de Servicios Públicos correspondiente a la factibilidad de servicios públicos.
5. Cartografía de diagnóstico y formulación.
  - D.1. Plano topográfico.
  - D.2. Plano de los lotes que conforman el Plan Parcial.
  - D.3. Plano de los sistemas estructurantes.
  - F1. Planteamiento urbanístico
  - F2. Plano de la red vial y perfiles viales
  - F3. Plano espacio público y localización de equipamientos
  - F4. Plano de trazado de la red de agua potable
  - F5. Plano de trazado de la red de alcantarillado
  - F6. Plano de trazado de la red de energía eléctrica
  - F7. Plano de trazado de la red de distribución de gas.
  - F8. Plano de trazado de la red pluvial
  - F9. Plano de usos y aprovechamientos
  - F10. Plano de asignación de cargas urbanísticas
  - F11. Plano del proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanístico y/o de gestión
  - F12. Plano de localización de las etapas de desarrollo previstas
  - F13. Plano de delimitación de las zonas o subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas que permitan determinar el efecto de plusvalía.
6. Anexos:
  - 6.1. Memorias del diseño eléctrico
  - 6.2. Memorias del diseño hidrosanitario
  - 6.3. Memoria estudio hidrológico
  - 6.4. Estudio de riesgos
  - 6.5. Certificaciones de empresas de servicios públicos sobre factibilidades para la prestación del servicio.
  - 6.6. Estudio de tránsito
  - 6.7. Simulación urbano-financiera
  - 6.8. Cuadro general de áreas

- 6.9. Cuadro de propietarios del plan parcial
- 6.10. Usos y aprovechamientos
- 6.11. Vecinos del plan parcial
- 6.12. Cuadro de coordenadas,

## CAPÍTULO II

### MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL PLAN PARCIAL

#### Y SUS CONDICIONES DE PARTIDA Y CRITERIOS DE DISEÑO

**ARTÍCULO 5.- CONDICIONES DE PARTIDA Y CRITERIOS DE DISEÑO.** Las condiciones de partida y criterios de diseño, que orientaron las determinaciones de planificación que se adoptan en la formulación del plan parcial, son los mismos que orientan las políticas nacionales y locales sobre ordenamiento territorial, referidas a las actividades comerciales, aplicadas al área de planificación, adaptándolas a sus características territoriales, definidas mediante el diagnóstico, que identifican un entorno con un importante potencial para ser desarrollado.

Dado lo anterior el proyecto debe desarrollarse como un núcleo Residencial, comercial e industrial, en el marco de una plataforma urbana dotada de una adecuada red de infraestructura vial que permita la movilidad hacia el área metropolitana, contando con una estructura generosa en espacio público, que dignifique el desarrollo de las actividades que lo conforman.

Los criterios urbanísticos del Plan Parcial son los siguientes:

- Reforzar el surgimiento ordenado de centralidades urbanas a corto y mediano plazo.
- Implementar y poner en marcha la materialización de áreas de crecimiento en suelo de expansión urbana para el desarrollo de nuevas zonas comerciales y/o industriales en Barranquilla y su Área Metropolitana.
- Incrementar la conectividad del sistema vial de la ciudad, al integrar física, vial y urbanísticamente a nuevas áreas.
- Reducir las necesidades de desplazamientos hacia y desde las áreas tradicionales centrales de Barranquilla, mediante el desarrollo de nuevos polos de empleo y servicios en las proximidades de sectores de Vivienda.
- Contribuir a la generación de nuevo espacio público sustentable.
- Impulsar procesos integrales de desarrollo urbano, evitando la extensión anárquica y “predio a predio” de la ciudad.
- Generar nuevas concepciones sobre la prevención, minimización, control y/o compensación de los riesgos ambientales urbanos.
- Mejorar la calidad ambiental urbana de Barranquilla.

**ARTÍCULO 6.- CONDICIONES EVALUADAS EN LA FASE DE DIAGNÓSTICO.** Las condiciones evaluadas en la fase de diagnóstico son las señaladas en la Primera Parte del Documento Técnico de Soporte –DTS- denominada “fase de diagnóstico”.

**ARTÍCULO 7.- PERTINENCIA Y PROCEDENCIA DEL PLAN PARCIAL.** Por su parte la pertinencia y procedencia del presente plan parcial se soporta inicialmente en el conjunto de normas



urbanísticas que rigen el tema del ordenamiento territorial. Así mismo, por tratarse de una zona de expansión urbana, según lo establecido en la Ley 388 de 1997 y el Decreto 0212 de 2014, se requiere la realización del Plan Parcial.

**ARTÍCULO 8.- OBJETIVO GENERAL DEL PLAN PARCIAL** El Plan Parcial de Desarrollo “LAS MARGARITAS” tiene, como objetivo general, la incorporación estratégica, integral y global de sus 136.527,50 metros cuadrados al desarrollo urbano residencial, comercial e industrial de Barranquilla, en el marco de las políticas y estrategias de competitividad. Los siguientes son los objetivos específicos:

- Autorregulación urbanística, constructiva y ambiental del área objetivo del Plan Parcial de Desarrollo con énfasis en la protección ambiental y la minimización de conflictos con el entorno ambiental, urbano, físico y social.
- Desarrollo, con criterio de integralidad, de los usos correspondientes a Actividad Comercial, residencial e Industrial, en todas las tipologías que le son permitidos, tanto en el desarrollo urbanístico – arquitectónico interno y propio de los proyectos; como en sus relaciones con la ciudad, en el marco de la vocación identificada para estos predios, su entorno y las nuevas funciones que le está proponiendo el Plan Parcial objeto del presente documento.
- Instrumentación de un desarrollo dinámico, armónico y equilibrado del predio objetivo de manera tal que sea correspondiente y coherente con las políticas y estrategias de desarrollo urbano del Distrito Barranquilla.
- Preservación del espacio público y los sistemas ambientales del entorno, mediante un desarrollo compatible con el uso del suelo principal y los usos complementarios propuestos para el área objetivo del Plan Parcial de Desarrollo “LAS MARGARITAS”.

**PARAGRAFO.** Los objetivos específicos son los señalados en el numeral “2.3.3. Objetivos específicos” del Documento Técnico de Soporte.

**ARTÍCULO 9.- POLÍTICAS DEL PLAN PARCIAL.** Se establece como política para el desarrollo de este plan parcial las definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial de Barraquilla, Se adopta bajo los parámetros de la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 2181 de 2006 modificado por los Decretos Nacionales 4300 de 2007 y 1478 de 2013, Compilados en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, y Decreto 0212 de 2014 Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla.

**ARTÍCULO 10.- ESTRATEGIAS DEL PLAN PARCIAL.** Con el desarrollo del Plan Parcial “LAS MARGARITAS” se pretende generar una gran zona Industrial, Residencial y comercial, teniendo las unidades de apoyo estratégicamente ubicadas con el fin de lograr un mayor aprovechamiento de las ventajas de una sectorización en el logro de sus resultados finales.

**PARÁGRAFO.** Las estrategias sectoriales son las siguientes:

- Desarrollo integrado de un importante sector urbano del Suroccidente de Barranquilla bajo los criterios definidos para un Plan Parcial;
- Minimización de los conflictos ambientales, urbanísticos, físicos y de movilidad.
- Protección y/o rehabilitación de los componentes naturales del paisaje natural y urbano.
- Creación de un modelo uso del suelo que propone la optimización y racionalización del uso y la intensidad de ocupación del suelo, y favorece el desarrollo integral e integrado antes que el indeseable desarrollo “predio a predio”.

### CAPÍTULO III

#### **SISTEMAS ESTRUCTURANTES, PLANTEAMIENTO URBANO Y DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA**

**ARTÍCULO 11.- SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL PLAN PARCIAL.** Los sistemas estructurantes del territorio del área de planificación del Plan Parcial “LAS MARGARITAS” están integrados por los factores físicos más determinantes en el ordenamiento, es decir aquellos que lo direccionan, condicionan o soportan, sean estos del medio natural o construido. Los sistemas estructurantes son aquellos que concretan el modelo de ocupación del territorio del plan parcial, articulando las relaciones entre las zonas urbanas y rurales, así como de distintas áreas.

Por lo general los componentes del sistema estructurantes son de propiedad o interés público, tales como espacios libres, zonas verdes y recreativas, vías, áreas de significancia ambiental y otros componentes del suelo de protección distrital, al igual que todas las infraestructuras que influyen de manera sustancial en el funcionamiento del territorio urbano.

#### **ARTÍCULO 12.- ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL SISTEMA ESTRUCTURANTE.**

Los Elementos Constitutivos del Sistema Estructurante se clasifican en Constitutivos de Origen Natural y Constitutivos de Origen Artificial o Construidos.

**ARTÍCULO 13.- CONSTITUTIVOS DE ORIGEN NATURAL.** Comprende algunos de los principales elementos naturales que han determinado y contribuido a organizar el desarrollo del área de influencia directa e indirecta del plan parcial, pertenecientes al sistema hidrográfico, al igual que algunos espacios públicos, el plan parcial no presenta estos elementos.

**ARTÍCULO 14. CONSTITUTIVOS DE ORIGEN ARTIFICIAL O CONSTRUIDO.** Los componentes construidos del sistema estructurante de la estructura urbana pueden cobijar tanto elementos existentes como proyectados. Esta agrupación comprende:

- **El área de servidumbre por tendido de redes eléctricas de alta tensión.** Que no existe en el plan parcial.
- **Elementos componentes del sistema del vial local.** Son aquellas vías Semiarteria proyectadas con continuidad con las vías del Plan Parcial Cordialidad Circunvalar, ya adoptado.
- **Planes parciales localizados en el área contigua al área de planificación del plan parcial.** Otros elementos constitutivos de origen artificial o construido son los planes parciales que se están desarrollando al área adyacente al área de planificación del Plan Parcial “LAS MARGARITAS”. El plan parcial que se desarrolla en el área de influencia indirecta del presente Plan Parcial es el siguiente:
  - o Plan Parcial “Cordialidad - Circunvalar”: Este plan en conjunto con el Plan Parcial “LAS MARGARITAS” pretenden orientar procesos de transformación ya iniciados o generar nuevos desarrollos en zonas localizadas estratégicamente en suelos de expansión urbana de acuerdo con los objetivos de ordenamiento propuestos por el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla, de manera que se privilegie su transformación hacia la optimización de su potencial, permitiendo mayores aprovechamientos y diversidad de usos mediante un desarrollo sostenible e incorporando nuevos tipos de actividades residenciales, comerciales e industriales, bajo unas normas de protección de amortiguamiento de los recursos de la zona.

**ARTÍCULO 15. DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL:** En cumplimiento de lo establecido en el Artículo 2.2.41.6.1.2 del Decreto Único 1077 de 2015, los propietarios de la totalidad de los predios incluidos en el proyecto de delimitación de una unidad de actuación urbanística, según lo definido en el presente plan parcial, podrán solicitar una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general en los términos



del artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto Único 1077 de 2015 (artículo 2.2.6.1.2.4.2 del mismo decreto) o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, para ejecutar las obras de urbanización de los predios que conforman el proyecto de delimitación de la unidad, siempre y cuando garanticen el reparto equitativo de las cargas y beneficios asignados a la respectiva unidad por el plan parcial. En este caso el área objeto de la operación se denominará unidad de gestión. De no obtenerse una única licencia de urbanización, deberá iniciarse el trámite de delimitación de la respectiva unidad de actuación urbanística, en los términos de que trata el artículo 42 de la Ley 388 de 1997, la delimitación de la Unidad de Gestión es la señalada en el plano N°. F11 – “Plano del Proyecto de Delimitación de la Unidad de Gestión Urbanística”.

Los tres (3) predios que integran el área de planificación conformaran una (1) Unidad de Gestión Urbanística –UGU- para el desarrollo del sistema de espacio público y privado del presente plan parcial, esta unidad se denominará Unidad de Gestión Urbanística–UGU-01.

**ARTÍCULO 16. COMPONENTES Y ÁREAS PROYECTADAS DEL PLAN PARCIAL.** Los componentes y áreas de la Unidad de Gestión Urbanística para el Plan Parcial “LAS MARGARITAS” se presentan en la siguiente tabla general de componentes y áreas.

AREA	M2	Ha	%
Area Bruta	136.527,50	13,65	100%
Suelos No-Urbanizables			
a) Franjas de protección redes de alta tensión:	0,00	0,00	0%
Total Suelos No-Urbanizables	0,00	0,00	0%
Áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte			
Total, áreas vías sistema principal y de transporte (afectación vial - vías prolongadas PPCC)	4.707,20	0,47	3%
Área Neta Urbanizable	131.820,30	13,18	97%
Áreas de Cesión gratuitas Obligatoria para espacio público y equipamiento colectivo	33.186,09	3,32	25%
a) Área de Espacio Público cedido en el lote:	26.590,04	2,66	20,17%
b) Área de Equipamiento cedido en el lote:	6.596,05	0,66	5,00%
Áreas de Cesión obligatoria para vías locales e infraestructura de servicios	26.995,49	2,70	20%
a) Vía servidumbre con andenes (lote 9)	8.029,3 6	0,80	30%
b)Vías locales con andenes (excluyendo afectación vial)	12.119,58	1,21	45%
c)Vías peatonales con andenes	4.798,16	0,48	18%
d) Canal de escorrentías superficial (excluyendo zona sobre afectación)	2.048,39	0,20	8%
Total, Áreas de Cesión	60.181,58	6,02	46%
Área Útil	71.638,72	7,16	54%
Área para Industria - MANZANAS 1A,1B,1C,1D	43.455,45	4,35	61%
Área para Comercio - MANZANAS 1E	16.825,57	1,68	23%
Área residencial - MANZANA 3A	11.357,70	1,14	16%
Área de destinación Obligatoria para Vivienda de Interés Prioritario (VIP)	5.636,65	0,56	20,00%

**PARAGRAFO 1. Definición de las clases de áreas.** Se adoptan las siguientes definiciones de las clases

de áreas señaladas en el artículo 2.2.1.1 del Decreto Único 1077 de 2015.

Área bruta. Es el área total del predio o predios objeto de la licencia de urbanización o delimitado(s) por un plan parcial.

Áreas de cesión pública obligatoria en actuaciones de urbanización en suelo urbano y de expansión urbana. Son cargas locales de la urbanización y comprenden las áreas de terreno con destino a la construcción de redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos, vías locales, equipamientos colectivos y espacio público para parques y zonas verdes que se deben transferir a los municipios y distritos para que se incorporen al espacio público, como contraprestación a los derechos de construcción y desarrollo que se otorgan en las licencias de urbanización (D. 4065/2008, art. 2°).

El porcentaje mínimo de áreas de cesión gratuitas de espacio público para parques, zonas verdes y equipamiento que el Plan de Ordenamiento Territorial establece son:

Todos los usos: El porcentaje para este plan parcial es del 25% del área neta urbanizable.

La distribución del total de áreas de cesión es de la siguiente manera:

- a. Espacio público: 70% mínimo del área neta urbanizable.
- b. Equipamiento colectivo: 30% mínimo del área neta urbanizable

Área neta urbanizable. Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos domiciliarios y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.

Área útil. Es el área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías locales, espacio público y equipamientos propios de la urbanización.

**Suelo destinado a Programas VIP.** Porcentaje mínimo de suelo sobre área útil residencial del plan parcial o del proyecto urbanístico en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana es del 20%.

**PARAGRAFO 2. Cuantificación de polígonos Geográficos.** El Cuadro de áreas en el que se cuantifica las dimensiones de cada una de las zonas o polígonos geográficos que se grafican en el plano F01 “Plano general de la propuesta urbana o planteamiento urbanístico”, es el siguiente:

Área Útil	71.638,72	7,16	54%
Área para Industria - MANZANAS 1A,1B,1C,1D	43.455,45	4,35	61%
Área para Comercio - MANZANAS 1E	16.825,57	1,68	23%
Área residencial - MANZANA 3A	11.357,70	1,14	16%

CAPÍTULO IV  
SISTEMA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS

**ARTÍCULO 17. SISTEMA VIAL LOCAL.** El sistema vial local del Plan Parcial “LAS MARGARITAS” señalado en Plano N°F02 “Plano Red Vial y Perfiles Viales” acorde con las disposiciones viales del Acuerdo 0212 de 2014, el sistema vial propuesto está compuesto por vías internas de carácter local dentro de las cuales tenemos vías peatonales, una vía colectora, una vía local y dos vías parkway prolongadas desde el Plan parcial Cordialidad Circunvalar ya adoptado y lo cual fue solicitado por la Secretaría de Planeación Distrital a los propietarios del presente Plan Parcial, mediante las cuales se integra al área circunvecina en la que existen elementos que hacen parte del sistema vial determinante del plan parcial correspondientes a la existente Vía la Cordialidad, la cual sirve de vía de interconexión intermunicipal e interdepartamental y conecta con el proyecto por medio de una Vía Servidumbre privada conocida como el Lote 9 dentro del Plan Parcial del área objetivo. Los perfiles viales están compuestos de la siguiente manera:

- Vía la Cordialidad (V1 – ARTERIA) - existente.

- Vía Colectora (V5) – Lote 9. propuesta para conectar el plan parcial con la Vía la Cordialidad, se amplía el perfil a 12 mts de calzada y andenes de 3 metros de ancho.
- Vía Local (V6) - propuestas como colectoras internas del área objeto del presente Plan Parcial y enlace con las vías parkway internas del proyecto y que conducen a la Avenida Circunvalar a futuro, esta vía contiene el canal abierto en toda su trayectoria.
- Vía Peatonal (VP1) – Propuestas como división de usos y de franjas del Plan Parcial.
- Vía - Parkway (PVL-1) Adoptada en el Plan Parcial Cordialidad Circunvalar – proyectada bajo las directrices de la Secretaría de Planeación Distrital, las vías hacen parte de las cargas generales y el separador hace parte de las cargas locales.

**PARÁGRAFO 1. Perfiles viales.** Los perfiles viales que aplican para determinar los correspondientes alineamientos requeridos para el licenciamiento urbanísticos del plan parcial son los señalados en las anteriores tablas esquemáticas de este artículo y en el Plano N° F02 “Plano Red Vial y Perfiles Viales”.

**PARAGRAFO 2. Nuevas vías locales generadas por la subdivisión predial de áreas útiles.** Las nuevas vías locales vehiculares o peatonales que surjan como resultado de los procesos de subdivisión predial de las grandes manzanas de las áreas útiles y que no hagan parte de las áreas comunes de las propiedades horizontales y se incorporan al espacio público del Distrito de Barranquilla, en los términos señalados en el artículo 12° del Decreto 1319 de 1993 el cual estableció que la transferencia de las zonas de cesión de uso público se perfeccionará mediante el registro en la oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente de la escritura pública por medio de la cual se constituye la urbanización o parcelación y se enajenan las zonas de cesión de uso público, de conformidad con lo establecido en los artículos 3° y 4° del Decreto 1380 de 1972.

**ARTÍCULO 18. REDES DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS.** El sistema de servicios públicos se presenta en los planos de los sistemas de servicios públicos del proyecto del Plan Parcial “LAS MARGARITAS” F4. Plano de trazado de la red de agua potable, F5. Plano de trazado de la red de alcantarillado, F6. Plano de trazado de la red de energía eléctrica, F7. Plano de trazado de la red de distribución de gas y en el Plano F08. Plano del sistema de drenaje pluvial.

#### **ARTÍCULO 19. REQUERIMIENTOS TÉCNICOS Y LEGALES DE LOS SERVICIOS**

**PÚBLICOS.** Los servicios públicos del presente Plan Parcial se deben ajustar a los requerimientos técnicos y legales que soliciten las empresas prestadoras de los mismos.

#### **ARTÍCULO 20. CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES EN MATERIA DE SERVICIOS**

**PÚBLICOS.** El urbanizador, así como la Administración Distrital deberán dar cumplimiento a las disposiciones y lineamientos a que haya lugar con respecto a las determinantes ambientales y a los requerimientos previos para otorgar la licencia de urbanización.

**PARÁGRAFO.** La administración Distrital de acuerdo con los requerimientos de las autoridades ambientales y las empresas de servicios públicos puede variar y o adicionar las disposiciones, lineamientos y requerimientos los cuales debe cumplir en promotor, por prevalencia del interés general.

**ARTÍCULO 21. SERVICIOS PÚBLICOS Y LICENCIA URBANÍSTICA.** La Curaduría Urbana deberá tener en cuenta que los requerimientos de las empresas prestadoras de servicios públicos sean cumplidos por parte de los promotores del plan parcial para la expedición de las licencias urbanísticas que sean solicitadas con base en el presente acto administrativo. Así mismo deberán contar con las factibilidades de servicios públicos vigentes, como requisito para la expedición de la licencia.

### **CAPITULO V**

ÁREA DE CESIÓN URBANÍSTICA: ESPACIO PUBLICO PARA ZONAS VERDES, PARQUES  
Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y AREAS DE CESIÓN PARA VIAS DEL SISTEMA VIAL  
LOCAL.

**ARTÍCULO 22. AREAS DE CESIONES GRATUITAS PARA ESPACIO PÚBLICO: PARQUES, ZONAS VERDES, EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y VIAS LOCALES.** La

cuantificación de las áreas de cesión gratuitas destinadas para espacio público: parques, zonas verdes y equipamientos; que el plan parcial debería entregar en cumplimiento de los requisitos legales según los porcentajes por actividad correspondientes al 25%, la cuantificación de las áreas de cesión gratuitas destinadas para espacio público: parques, zonas verdes y equipamientos y las áreas de cesiones correspondientes a las vías locales que el plan parcial entrega realmente al Distrito según el planteamiento urbanístico son las señaladas en la tabla siguiente:

AREA	M2	Ha	%
Áreas de Cesión gratuitas Obligatoria para espacio público y equipamiento colectivo	33.186,09	3,32	25%
a) Área de Espacio Público cedido en el lote:	26.590,04	2,66	20,17%
b) Área de Equipamiento cedido en el lote:	6.596,05	0,66	5,00%
Áreas de Cesión obligatoria para vías locales e infraestructura de servicios	26.995,49	2,70	20%
a) Vía servidumbre con andenes (lote 9)	8.029,36	0,80	30%
b) Vías locales con andenes (excluyendo afectación vial)	12.119,58	1,21	45%
c) Vías peatonales con andenes	4.798,16	0,48	18%
d) Canal de escorrentías superficial (excluyendo zona sobre afectación)	2.048,39	0,20	8%
Total, Áreas de Cesión	60.181,58	6,02	46%

**PARÁGRAFO.** Los cálculos para la obtención de estos datos están consignados en el anexo i: “Cuadro de Áreas\_PP LAS MARGARITAS” en formato Excel, que hacen parte integral de este decreto de adopción.

**ARTÍCULO 23. REQUERIMIENTOS EN ÁREAS DE CESIONES GRATUITAS.** La Unidad

de Gestión Urbanística –UGU–, entregará sus áreas de cesiones gratuitas para espacio público: parques, zonas verdes y equipamiento colectivo en las áreas de terrenos señaladas dentro del área de planificación de la misma unidad de gestión.

**PARÁGRAFO.** Las cesiones para espacio público deberán:

- a. Cumplir con las disposiciones contenidas en el del Decreto Nacional 1077 de 2015, sobre espacio público, en el POT y en el Manual de Espacio Público para el Distrito de Barranquilla.
- b. En los parques de escala barrial, su construcción y dotación será responsabilidad del urbanizador, siguiendo los lineamientos del Manual de Espacio Público y de la Secretaría Distrital de Planeación. La construcción y dotación del parque zonal a cargo del urbanizador, no incluye el equipamiento especializado.
- c. Las áreas destinadas a parques deberán ser diseñadas, construidas y dotadas por parte del urbanizador responsable.

**ARTÍCULO 24. 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.

**ARTÍCULO 25. ENTREGA MATERIAL DE LAS ÁREAS DE CESIÓN.** La entrega material

de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, se verificará mediante inspección realizada por la entidad distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público. Lo anterior en el término establecido por la normatividad vigente.



**PARÁGRAFO.** En las urbanizaciones por etapas, la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador se hará de manera proporcional al avance del proyecto urbanístico.

**ARTÍCULO 26. ENTREGA ANTICIPADA DE CESIONES.** Los propietarios de predios urbanizables no urbanizados que se encuentren dentro del perímetro urbano y no hayan sido objeto de incorporación en los términos del artículo 47 de la ley 1537 de 2012 modificado por el artículo 91 de la ley 1753 de 2015, podrán proponer a los municipios o distritos, o estos a aquellos, la cesión de porción o porciones de dichos predios que, sin sustituir totalmente el reparto de cargas y beneficios que se deba efectuar al momento de solicitar la licencia urbanística, se recibirán a título de zonas de cesión anticipada de desarrollos urbanísticos futuros, siempre y cuando resulten convenientes para proyectos de utilidad pública o interés social que estén previstos en el Plan de Ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen y/o complementen.

La entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, efectuara el recibo físico de la zona de cesión anticipada indicando su destino, para lo cual suscribirá con el propietario la respectiva acta de entrega a la cual deberá anexarse documento que permita la plena identificación física del predio, de acuerdo con los lineamientos que defina el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Para la transferencia del área de cesión anticipada para equipamientos públicos, se procederá a otorgar y registrar la escritura de división material dando aplicación al numeral 2 del artículo 2.2.2.1.4.1.4 del Decreto Único 1077 de 2015

Para solicitar la respectiva licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para el desarrollo de equipamientos en suelos objeto de entrega de cesiones anticipadas, se deberá adjuntar la disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, expedidos por los respectivos prestadores de servicios. En el proyecto se deberá garantizar el acceso directo desde una vía pública vehicular y accesibilidad al transporte público en las condiciones de la norma urbanística correspondiente.

#### **ARTICULO. 27. DESTINACIÓN ESPECÍFICA DE LAS ÁREAS DE CESIÓN**

**GRATUITAS.** En concordancia con lo establecido por El Consejo de Estado, Sala de lo contencioso administrativo-Sección primera, - consejera ponente: María Claudia Rojas Lasso -, Bogotá, D.C., veintisiete (27) de enero de dos mil once (2011), - Radicación número: 15001-23-31- 000-2002-02582-01(AP)-). No es dable al Concejo Distrital ni a ninguna otra autoridad competente variar el destino de las áreas de cesión obligatoria gratuita, pues por mandato de la Constitución y de la ley, estas se reservan al uso común o colectivo. Por tratarse de normas de superior jerarquía, las autoridades locales están obligadas a acatarlas, al ejercer sus competencias de regulación normativa.

La competencia que constitucionalmente habilita a los Concejos a modificar los usos del suelo o a variar la destinación de un bien de uso público mediante canje por otro equivalente, en modo alguno conlleva la de mutar el destino de las áreas de cesión obligatoria gratuita, pues se reitera, por determinación de la Constitución Política y de la Ley estas se reservan al uso común o colectivo.

**ARTÍCULO 28. NORMAS APLICABLES AL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.** La normatividad aplicable al sistema de espacio público corresponde a la establecida en el Decreto Nacional 1077 de 2015 sobre espacio público, el POT y el Manual de Espacio Público para el Distrito de Barranquilla, que hace parte del Decreto 0212 de 2014 – Plan de Ordenamiento Territorial. Los andenes y zonas de circulación deberán adecuarse a las normas sobre acceso y circulación de personas con limitaciones físicas, en especial, a las normas de accesibilidad establecidas por el mencionado Decreto 1077 de 2015.

#### **CAPITULO VI**

##### **NORMAS URBANÍSTICAS: USOS DEL SUELO, ACTIVIDADES Y EDIFICABILIDAD.**

**ARTÍCULO 29. ACTIVIDADES Y USOS DE SUELO.** Para la Unidad de Gestión Urbanística UGU 1 las actividades y los usos del suelo asignados son los siguientes:



CUADRO DE USO DEL SUELO Y ACTIVIDADES – INDUSTRIAL – POLIGONO INDUSTRIAL TIPO 2 (PIND2)				
ID MANZANA	Uso Asignado	Actividad Principal	Actividades Permitidas	Escala de Uso
Manzana - 1C - 1D	Principal.	Industrial	Alimenticias	Local, zonal y Distrital
			Textiles, Cueros Y Similares	Local zonal y Distrital
			Maderas y muebles	Distrital
			Edición e impresión	Zonal y Distrital
			Productos Combustibles, Químicos, Explosivos Y De Alta Peligrosidad	Distrital
			Metalmecánica, Armas, Maquinaria Y Equipo	Distrital
			Manufactureras	Local, zonal y Distrital
			Productos De Informática, Electrónica, Ópticos Y Otras	Distrital
	Compatible.	Institucional.	Recreativo	Zonal y Distrital
			Seguridad y defensa	Local
	Compatible.	Comercio de Bienes	Productos Para El Consumo Y Mercancías	Zonal, Distrital y Metropolitana
			Combustibles	Zonal y Distrital
			Automotores	Zonal y Distrital
			Establecimientos de esparcimiento	Zonal y Distrital
	Compatible.	Comercio de servicios	Financieros y seguros	Local zonal y Distrital
			Actividades profesionales y similares	Zonal y Distrital
			Información y comunicaciones	Zonal y Distrital
			Servicios de apoyo	Zonal y Distrital
			Transporte	Zonal y Distrital
			Almacenamiento y bodegaje	Zonal y Distrital
			Mantenimiento y reparación de enseres	Zonal y Distrital
			Mantenimiento y reparación de vehículos	Zonal y Distrital
			Comidas, bebidas y sitios de reunión	Zonal y Distrital
			Juegos de azar, apuestas y similares	Zonal y Distrital
			Alojamiento	Zonal y Distrital
Observaciones:	Cuando un uso no haya sido clasificado como principal, compatible, o restringido se entenderá prohibido (D. 4065/2008, art. 2°).			



CUADRO DE USO DEL SUELO Y ACTIVIDADES – COMERCIAL – POLIGONO COMERCIAL TIPO 7 (PC7)				
ID MANZANA	Uso Asignado	Actividad Principal	Actividades Permitidas	Escala de Uso
Manzana 1E	Principal.	Comercio de servicios	Financieros y seguros	Local, zonal Distrital y Metropolitano
			Actividades profesionales y similares	Zonal, Distrital y Metropolitano
			Información y comunicaciones	Zonal, Distrital y Metropolitano
			Servicios de apoyo	Zonal, Distrital y Metropolitano
			Alquiler Y Arrendamiento De Artículos Diversos	Zonal, Distrital y Metropolitano
			Transporte	Zonal y Distrital
			Comidas, bebidas y sitios de reunión	Zonal, Distrital y Metropolitano
			Salas De Belleza Y Afines	Local, zonal Distrital y Metropolitano
			Juegos de azar, apuestas y similares	Zonal, Distrital y Metropolitano
			Alojamiento	Zonal, Distrital y Metropolitano
	Compatible.	Comercio de Bienes	Productos Para El Consumo Y Mercancías	Local, Zonal Distrital y metropolitana
			Establecimientos de esparcimiento	Zonal
	Compatible.	Institucional.	Administración	Zonal y Distrital
			Salud	Local zonal
			Bienestar Social	Zonal
			Cultural	Zonal, Distrital y Metropolitano
			Recreativo	Zonal, Distrital y Metropolitano
			Seguridad y defensa	Local y zonal
	Compatible.	Industrial	Alimenticias	Local y zonal
			Textiles, Cueros Y Similares	Local y zonal
			Manufactureras	Local y zonal
	Compatible.	Portuario	Transporte	Distrital
Observaciones:	Cuando un uso no haya sido clasificado como principal, compatible, o restringido se entenderá prohibido (D. 4065/2008, art. 2°).			

CUADRO DE USO DEL SUELO Y ACTIVIDADES – RESIDENCIAL – POLIGONO RESIDENCIAL TIPO 5 (PR5)				
ID MANZANA	Uso Asignado	Actividad Principal	Actividades Permitidas	Escala de Uso
Manzana A 3	Principal.	Residencial	Unifamiliar	
			Bifamiliar	
			Trifamiliar	
			Multifamiliar	
	Principal.	Comercio de servicios	Financieros y seguros	Local
			Actividades profesionales y similares	Local
			Comidas, bebidas y sitios de reunión	Local
			Salas De Belleza Y Afines	Local
	Compatible.	Comercio de Bienes	Productos Para El Consumo Y Mercancías	Local y Zonal
	Compatible.	Institucional.	Educación	Local
			Bienestar Social	Local
			Seguridad y defensa	Local
	Compatible.	Industrial	Alimenticias	Local
			Textiles, Cueros Y Similares	Local
			Maderas y muebles	Zonal
			Manufactureras	Local
Observaciones:	Cuando un uso no haya sido clasificado como principal, compatible, o restringido se entenderá prohibido (D. 4065/2008, art. 2°).			

**PARÁGRAFO. Actividades y Usos del suelo.** La zonificación de las actividades y uso del suelo del plan parcial se especifican en los Planos N° FO1 – Plano general de la propuesta urbana o planeamiento urbanístico y Plano N°F09 – Plano de Usos y Aprovechamientos.

**ARTÍCULO 30. ÁREAS DE USO PRIVADO.** Se establecen como áreas de uso privado las áreas previstas para la construcción de las edificaciones, las cuales se delimitan cartográficamente en los Planos No. F01 – Plano general de la propuesta urbana o planeamiento urbanístico y Plano No. F09 – Plano de Usos y Aprovechamientos, en el cual se especializan, localizan e identifican. Están destinados principalmente al uso industrial, comercial y residencial, permitiéndose los usos complementarios y compatibles.

**ARTÍCULO 31. ÁREAS DE ESPACIO PÚBLICO.** Toda el área diferente a las áreas privadas construidas se considera como espacio público o área de uso público. Se establecen como áreas de espacio público destinadas a diferentes usos las áreas definidas como tales en los Planos No. F01 – Plano general de la propuesta urbana o planeamiento urbanístico, Plano No. F03 – Plano de espacio público y de localización de equipamientos y Plano No. F09 – Plano de Usos y Aprovechamientos,

**ARTÍCULO 32. ZONA DE USO DOTACIONAL.** Se establece como suelo de uso dotacional dentro del área de planificación del Plan Parcial “LAS MARGARITAS” el área de cesión para equipamiento público de interés social correspondiente a 6.596,05 metros cuadrados que equivalen al 5 % del área de cesión gratuitas para espacio público y equipamiento colectivo que el plan parcial entrega al distrito de Barranquilla. El suelo para uso dotacional se presenta en el Plano No. F03 – Plano de espacio público y de localización de equipamientos.



**ARTÍCULO 33. ORGANIZACIÓN DE LAS UNIDADES PREDIALES.** La organización de las unidades prediales para el Plan Parcial “LAS MARGARITAS” es la siguiente:

**Cuatro lotes individuales para industria (MANZANAS 1A,1B,1C,1D), un lote comercial (MANZANA 1E) y un lote residencial (MANZANA 3 A).** No se permite el sistema de loteo individual para industria, el cual es aplicable a proyectos cuyas condiciones de organización espacial permiten producir unidades prediales privadas vinculadas directamente al espacio público y deslindadas de las propiedades vecinas.

**ARTÍCULO 34. ESTACIONAMIENTOS.** Los cupos de estacionamientos deben cumplir con las exigencias normativas del POT, la cual, en cuanto a estacionamientos por áreas de actividad, se encuentra regulada por los artículos 518, 520, 521, 522, 523, 524 y 525 del Decreto 0212 de 2014:

**PARÁGRAFO 1. Dimensiones y cantidad de unidades.** Las dimensiones de las unidades de estacionamientos se aplicarán según su destinación de la siguiente manera:

1. Para uso en viviendas, oficinas, dotacionales, comercio y servicios de 5.00 metros por 2,50 metros.
2. Para vehículos pesados de cargue y descargue de 10.00 metros por 3.00 metros.
3. Para discapacitados de 5.00 metros por 3,80 metros para todos los usos, con localización preferencial próxima a los ingresos peatonales.
4. La cantidad de estacionamientos para discapacitados es de uno (1) de cada 30 cupos exigidos.
5. La cantidad de estacionamientos para cargue y descargue (camiones) para la zona industrial, bodegas y almacenamiento serán los señalados por el POT.

**PARÁGRAFO 2.** 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.

**ARTÍCULO 35. NORMATIVIDAD SOBRE SISMORRESISTENCIA.** Las edificaciones que se construyan como consecuencia de la ejecución del presente plan parcial deberán dar estricto cumplimiento a la normatividad de la Ley 400 de 1997 y al Decreto Nacional 926 de 2010 NSR - 10, en materia de sismorresistencia, o la norma que modifique, adicione o sustituya.

**ARTÍCULO 36. CONTROL DE RIESGOS.** 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 estudio de riesgos desarrollado con base en lo dispuesto en la Ley 1523 de 2012 y a lo convenido con la Secretaria de Planeación Distrital y la CRA.

**ARTÍCULO 37. MOVILIDAD Y TRANSITO.** 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 Estudio de Transito y a lo convenido con las Secretarías de Planeación Distrital y de Transito y Seguridad Vial.

**ARTÍCULO 38.- NORMAS DE EDIFICABILIDAD.** Las normas de aprovechamiento en edificabilidad aplicables al área de planificación del Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión “LAS MARGARITAS”, son las correspondientes al Tratamiento de Desarrollo, nivel de tratamiento bajo, así:

TRATAMIENTO	NIVEL DE TRATAMIENTO	EDIFICABILIDAD BASE				
		RANGO DEL AREA DEL PREDIO (M²)	DENSIDAD MAX. (Viv/M² Área Predio)	Índice Máximo de Ocupación (I.O.)	Índice Máximo de Construcción (I.C.)	Altura Máxima (Pisos)
DESARROLLO	BAJO	Todos	0,015	0,6	1,5	5
		EDIFICABILIDAD MAXIMA				
		RANGO DEL AREA DEL PREDIO (M²)	DENSIDAD MAX. (Viv/M² Área Predio)	Índice Máximo de Ocupación (I.O.)	Índice Máximo de Construcción (I.C.)	Altura Máxima (Pisos)
		Todos	0,03	Resultante de la aplicación de aislamientos	5	8

**ARTÍCULO 39. PRODUCTO INMOBILIARIO.** La edificabilidad en el Plan Parcial “LAS MARGARITAS” se concreta con la construcción de unidades residenciales, comerciales e industriales como producto inmobiliario.

CAPITULO VII

GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

**ARTÍCULO 40.- INSTRUMENTOS LEGALES DE MANEJO Y GESTIÓN DEL SUELO.** En el presente Plan Parcial “LAS MARGARITAS” de los instrumentos de gestión del suelo previstos en la legislación colombiana se utilizan:

1. La gestión asociada por medio de reajustes de tierras, integraciones inmobiliarias y cooperación entre partícipes, con base en los planes parciales y las Unidades de Gestión Urbanística.
2. La participación en las plusvalías derivadas de la acción urbanística del Estado.

**ARTÍCULO 41.- HECHO GENERADOR DE LA PLUSVALIA.** De conformidad con lo establecido en el Artículo 8 de la Ley 388 de 1997, y Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla, el hecho generador aplicable al presente caso corresponde a:

c) 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.

Así las cosas, el procedimiento y el cálculo para la participación en plusvalía será conforme lo establecido en el Decreto Distrital 119 de 2019.

**ARTÍCULO 42. ÁREAS OBJETO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍAS.** El número total de metros cuadrados que se considerará como 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 espacio público de la ciudad, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas, las cuales deben estar contempladas en el plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen.

**PARÁGRAFO 1. Áreas objeto de la participación en plusvalías.** Son las señaladas en el Plano N°F13 Plano de delimitación de las zonas o subzona beneficiarias de las acciones urbanísticas que permiten determinar el efecto de plusvalía.

**PARÁGRAFO 2. Las áreas No objeto de la participación en plusvalías.** Son las señaladas en el siguiente cuadro y graficadas en el Plano N° F13 Plano de delimitación de las zonas o subzona beneficiarias de las acciones urbanísticas que permiten determinar el efecto de plusvalía.

**PARÁGRAFO 3. Exenciones.** En concordancia con el artículo 193 del Decreto Distrital 0119 de 2019, los suelos destinados para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Prioritario –VIP-, están exento del cobro del Tributo de Participación en Plusvalía, que de acuerdo al plan parcial son las siguientes manzanas y graficadas en el Plano N° F13 Plano de delimitación de las zonas o subzona beneficiarias de las acciones urbanísticas que permiten determinar el efecto de plusvalía.

**PARÁGRAFO 4. Estrato socioeconómico de los proyectos financiados por el Gobierno Nacional.** En armonía con el artículo 17 de la ley 1537 de 2012, a fin de promover desarrollos urbanísticos de alta calidad y la sostenibilidad de la vivienda respecto de su urbanismo y de la prestación de servicios, se considerarán como estrato socioeconómico uno (1) las viviendas de interés prioritario durante los diez (10) años siguientes al registro de la adquisición de la vivienda en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Una vez transcurrido ese plazo se procederá a la actualización del estrato de acuerdo a la normatividad vigente.

**ARTÍCULO 43. EXIGIBILIDAD Y COBRO DE LA PARTICIPACION.** La participación en la plusvalía sólo le será exigible al propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto de plusvalía, en el momento en que se presente cualquiera de las siguientes situaciones:

1. Solicitud de licencia de urbanización o construcción, según sea el caso, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 74 de la Ley 388 de 1997.
2. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que tratan los numerales 1 y 3 del referido artículo 74 de la Ley 388 de 1997.

**PARAGRAFO 1. Valores comerciales.** En concordancia con el Artículo 2.2.5.1.3 del Decreto Único 1077 de 2015, los valores comerciales antes de la acción urbanística a que hacen referencia los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley 388 de 1997, serán ajustados a valor presente, aplicando el Índice de Precios al Consumidor, IPC, a la fecha de expedición del Plan de Ordenamiento Territorial, de su revisión o de la adopción de los instrumentos que lo desarrollan y complementan.

**PARAGRAFO 2. Plusvalía en proyectos por etapa.** En concordancia con el artículo 5 del Decreto Nacional 1788 de 2004, cuando se solicite una licencia de urbanismo para el desarrollo por etapas de un proyecto, la participación en plusvalía se hará exigible para la etapa autorizada por la respectiva licencia.

**PARAGRAFO 3. Recuperación de los costos de cargas generales.** Las cargas correspondientes al costo de la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial, o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones y que cumpla con lo dispuesto en el artículo 338 de la Constitución Política. En todo caso, serán a cargo de sus propietarios las cesiones gratuitas y los gastos de urbanización previstos en el artículo anterior.

**PARAGRAFO 4. Expedición del acto administrativo.** En concordancia con el artículo 6 del Decreto Nacional 1788 de 2004, para la expedición de licencias de urbanización o construcción y sus modalidades, tratándose de inmuebles beneficiados por el efecto de plusvalía, las autoridades competentes solo podrán expedir los respectivos actos administrativos cuando el interesado demuestre el pago de la Participación en la Plusvalía correspondiente al área autorizada.

**ARTÍCULO 44. CARGAS URBANÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL.** Las cargas urbanísticas se precisan para el ámbito del plan parcial como cargas generales o estructurantes y cargas locales, en los términos que se definen en la Ley 388 de 1997, en el Decreto 1077 de 2015, así como en el Decreto 0212 de 2014.

**ARTÍCULO 45. CARGAS GENERALES O ESTRUCTURANTES.** Las cargas correspondientes al costo de la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial, o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones y que cumpla con lo dispuesto en el artículo 338 de la Constitución Política. En todo caso, serán a cargo de sus propietarios las cesiones gratuitas y los gastos de urbanización previstos en el artículo anterior.

**PARÁGRAFO 1. Redes matrices.** La construcción de las redes matrices de servicios públicos domiciliarios se registrá por lo dispuesto en la Ley 142 de 1994 y el Decreto 3050 de 2013 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

**PARAGRAFO 2. Cargas generales del plan parcial.** En el siguiente cuadro se señalan las cargas generales del plan parcial.

PRESUPUESTO ESTIMADO DE CARGAS					
Cargas Generales	Unidad	Cantidad	Valor Unitario	Participación PP	Costo de la carga PP
Vías Parkway's (sin incluir el separador que es una carga local del proyecto)	M2	4.079,79	401.812,86	100,00%	1.639.312.083,41
Redes matrices servicios públicos (red Hidrosanitaria desde el punto de conexión cordialidad - circunvalar hasta el plan parcial)	Global	1,00	2.365.658.728,00	100,00%	2.365.658.728,00
TOTAL					4.004.970.811,41

**ARTÍCULO 46. CARGAS LOCALES.** Las cargas locales del plan parcial que serán objeto de reparto entre los propietarios de inmuebles de las unidades de actuación urbanística del plan parcial, incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

**PARÁGRAFO 1. Propiedades horizontales.** Las zonas comunes, equipamientos comunitarios privados y otros componentes de las propiedades horizontales no se consideran cargas urbanísticas.

**PARÁGRAFO 2. Áreas no objeto de reparto.** En observancia de lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley 388 de 1997, aquellos inmuebles localizados al interior del área de planificación del plan parcial que hubieren sido el resultado de cesiones, afectaciones u otras obligaciones, no serán objeto del reparto de cargas y beneficios, tales como:

1. Las vías, parques, zonas verdes, espacios públicos y equipamientos existentes.
2. Los inmuebles afectados en los términos del artículo 37 de la Ley 9ª de 1989 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
3. Los inmuebles adquiridos por las entidades competentes para adelantar obras del plan vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinados a equipamientos públicos, que para su desarrollo deberán acogerse a la reglamentación del plan parcial.
4. Los predios que tengan licencias urbanísticas vigentes, los cuales se registrarán por las condiciones definidas en la respectiva licencia.



5. Los predios que hayan ejecutado la totalidad de las obras contempladas en la licencia de urbanización y entregado y dotado las cesiones correspondientes.

**PARAGRAFO 3. Cargas locales del plan parcial.** En el siguiente cuadro se señalan las cargas locales del plan parcial.

PRESUPUESTO ESTIMADO DE CARGAS					
Otras Cargas locales	Unidad	Cantidad	Valor Unitario	Participación PP	Costo de la carga PP
Vía Lote 9	M2	7.128,09	281.269,00	100,00%	2.004.909.657,78
Puente Peatonal	Global	1,00	500.000.000,00	100,00%	500.000.000,00
Canal de escorrentía superficial	M2	2.048,39	1.166.666,67	100,00%	2.389.788.333,33
TOTAL					4.894.697.991,12

**PARÁGRAFO 4. Valores comerciales.** Los valores comerciales de las cargas locales y generales serán ajustados a valor presente, aplicando el Índice de Precios al Consumidor, IPC, a la fecha de ejecución de las obras.

**ARTÍCULO 47. SUELO PARA VIP COMO CARGA LOCAL.** En concordancia con lo establecido en el Artículo 2.2.2.1.5.2 del Decreto Único 1077 de 2015, para todos los efectos, la obligación de destinar suelo útil para VIS o VIP se considerará como una carga urbanística local, cuya área en el plan parcial es la siguiente:

Área de destinación Obligatoria para Vivienda de Interés Prioritario (VIP) – MANZANA 3A	5.636,65	0,56	20,00%
---	----------	------	--------

**ARTÍCULO 48. FINANCIACIÓN DEL PLAN PARCIAL.** Como estrategia de financiación de este plan parcial, se propone la aplicación de los diferentes mecanismos para acceder a los recursos tanto en el sistema financiero privado como en los fondos de recursos públicos, que permitan adelantar las obras necesarias para poder comercializar el suelo útil generado y las áreas destinadas para usos comerciales.

CAPITULO VIII

ETAPAS DE DESARROLLO PREVISTAS Y LICENCIAS URBANISTICAS.

**ARTICULO 49. ETAPAS DE DESARROLLO PREVISTAS.** El plan parcial se en ejecutará en cuatro (4) etapas de desarrollo.

La ubicación de las etapas de desarrollo son las señaladas en el plano denominado F12 “Plano de localización de las etapas de desarrollo previstas.”

El cuadro general de áreas de las etapas de desarrollo es el siguiente:

AREA	M2	Ha	%
1. Area Bruta	136.527,50	13,65	100%
ETAPA 1	56.363,36		
ETAPA 2	32.739,43		
ETAPA 3	24.677,64		
ETAPA 4	22.747,07		
Afectación áreas vías sistema principal y de transporte (afectación vial - vías prolongadas PPCC)	4.707,20	0,47	3%
ETAPA 1	2.460,98	0,25	52%
ETAPA 2	2.246,22	0,22	0,00
ETAPA 3	0,00	0,00	0,00



AREA	M2	Ha	%
ETAPA 4	0,00	0,00	0%
2. Area Neta	131.820,30	13,18	97%
ETAPA 1	53.902,38	5,390238	
ETAPA 2	30.493,21	3,049321	
ETAPA 3	24.677,64	2,467764	
ETAPA 4	22.747,07	2,274707	
3. Áreas de Cesión gratuitas Obligatoria para espacio público y equipamiento colectivo	33.186,09	3,32	25%
ETAPA 1			
a) Área de Espacio Público cedido en el lote:	9.779,68	0,29	29,47%
b) Área de Equipamiento cedido en el lote:	0,00	0,00	0,00%
ETAPA 2			
a) Área de Espacio Público cedido en el lote:	9.290,44	0,28	27,99%
b) Área de Equipamiento cedido en el lote:	0,00	0,00	0,00%
ETAPA 3			
a) Área de Espacio Público cedido en el lote:	6.388,92	0,19	19,25%
b) Área de Equipamiento cedido en el lote:	0,00	0,00	0,00%
ETAPA 4			
a) Área de Espacio Público cedido en el lote:	1.131,00	0,03	3,41%
b) Área de Equipamiento cedido en el lote:	6.596,05	0,20	19,88%
4. Áreas de Cesión obligatoria para vías locales e infraestructura de servicios	26.995,49	2,70	20%
ETAPA 1			
a) Vía servidumbre con andenes (lote 9) e infraestructura de servicios	7.128,09	0,26	26%
b) Vías locales con andenes (excluyendo afectación vial y canal infraestructura de servicios	10.661,21	0,39	39%
c) Vías peatonales con andenes e infraestructura de servicios	327,35	0,01	1%
d) Canal de escorrentía superficial (excluyendo zona sobre afectación)	1.316,30	0,05	5%
ETAPA 2			
b) Vías locales con andenes (excluyendo afectación vial y canal) e infraestructura de servicios	598,15	0,02	2%
c)Vías peatonales con andenes e infraestructura de servicios	1.651,60	0,06	6%
d) Canal de escorrentía superficial (excluyendo zona sobre afectación)	187,32	0,01	1%
ETAPA 3			
b) Vías locales con andenes (excluyendo afectación vial y canal) e infraestructura de servicios	579,26	0,02	2%
c)Vías peatonales con andenes e infraestructura de servicios	705,02	0,03	3%
d) Canal de escorrentía superficial (excluyendo zona sobre afectación)	178,87	0,01	1%
ETAPA 4			
b) Vías locales con andenes (excluyendo afectación vial y canal) e infraestructura de servicios	1.182,23	0,04	4%
c) Vías peatonales con andenes e infraestructura de servicios	2.114,19	0,08	8%
d) Canal de escorrentía superficial (excluyendo zona sobre afectación)	365,90	0,01	1%
5. Areas Útiles	71.638,72	7,16	54%
ETAPA 1 - MANZANA 1A - INDUSTRIA (En esta etapa se podrá disponer del suelo VIP)	24.689,75		
ETAPA 2 - MANZANAS 1B,1C,1D - INDUSTRIA	18.765,70		
ETAPA 3 - MANZANAS 1E COMERCIO	16.825,57		
ETAPA 4 - MANZANA 3A RESIDENCIAL - VIP (Se prevé la construcción del VIP)	11.357,70		



**ARTICULO 50. LICENCIAS DE URBANIZACIÓN POR ETAPAS.** En concordancia con el Artículo 2.2.2.1.5.4.2. del Decreto Único 1077 de 2015, en los proyectos de urbanización por etapas se deberá garantizar para cada una de ellas el cumplimiento autónomo de los porcentajes de VIS o VIP según el tratamiento a que esté sometido el respectivo predio. En caso de que el cumplimiento del porcentaje de VIS o VIP se proponga en una sola etapa y cubra las exigencias de las demás, dicho suelo deberá hacer parte de la licencia de urbanización de la primera etapa.

**PARÁGRAFO. Licencia por etapa.** Para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre que cuente con el documento de que trata la Resolución N° 0462 de 2017 emanada del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, respecto a la prestación de servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión.

En la ejecución de la licencia para una de las etapas y en el marco del proyecto urbanístico general, se podrán conectar las redes de servicios públicos ubicadas fuera de la respectiva etapa, sin que sea necesaria la expedición de la licencia de urbanización para el área a intervenir, siempre y cuando se cumpla con las especificaciones técnicas definidas por la empresa de servicios públicos correspondientes y exista la aprobación del paso de redes por terrenos de los propietarios.

En las urbanizaciones por etapas, la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador se hará de manera proporcional al avance del proyecto urbanístico.

La numeración otorgada a las etapas de desarrollo solo es indicativa y no constituye un orden jerárquico para su ejecución dentro del proceso de urbanización y construcción. Sin embargo, en el licenciamiento por etapas se deberá mantener siempre la agrupación por actividades establecidas en este artículo para cada etapa.

**ARTÍCULO 51. CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN.** El cronograma de ejecución se refiere a la ejecución efectiva del proyecto y se establece por etapas las cuales se desarrollarán cada una en 4 años para un total de 16 años, contados a partir del inicio de las obras; es diferente a la vigencia que se establezca en el Decreto de adopción del Plan Parcial la cual se propone sea a 25 años. A continuación, se plantea el siguiente cronograma de acuerdo a la velocidad de las inversiones y de las ventas proyectadas:

10. CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN*																			
ETAPAS	ACTIVIDADES		Años	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
ETAPA 1	1	Promoción del Proyecto	4																
	2	Elaboración estudios técnicos	0,5																
	3	Obtención de Permisos	0,5																
	4	Ejecución de la Unidad de Gestión	3																
	5	Comercialización y Post-ventas	4																
ETAPA 2	1	Promoción del Proyecto	4																
	2	Elaboración estudios técnicos	0,5																
	3	Obtención de Permisos	0,5																
	4	Ejecución de la Unidad de Gestión	3																
	5	Comercialización y Post-ventas	4																



10. CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN*																			
ETAPAS	ACTIVIDADES		Años	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
ETAPA 3	1	Promoción del Proyecto	4																
	2	Elaboración estudios técnicos	0,5																
	3	Obtención de Permisos	0,5																
	4	Ejecución de la Unidad de Gestión	3																
	5	Comercialización y Post-ventas	4																
ETAPA 4	1	Promoción del Proyecto	4																
	2	Elaboración estudios técnicos	0,5																
	3	Obtención de Permisos	0,5																
	4	Ejecución de la Unidad de Gestión	3																
	5	Comercialización y Post-ventas	4																
	*	El cronograma se refiere a la ejecución efectiva del proyecto.																	

**ARTÍCULO 52. 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 correspondiente municipio o distrito.

**ARTICULO 53. VIGENCIA PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.** Sin perjuicio de lo establecido en el cronograma ejecución obras de construcción para urbanizar el área de planificación, y las etapas de desarrollo programadas en el Documento Técnico de Soporte, y afectos de prever imprevisto del orden jurídico, administrativo, técnico, o de fuerza mayor como fenómenos naturales, la vigencia del Plan Parcial se fija en veinticinco (25) años a partir de la adopción del presente decreto.

CAPITULO IX

DISPOSICIONES VARIAS.

**ARTICULO 54. ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN.** Una vez adoptado el plan parcial, para la ejecución de su desarrollo, el propietario (s) presentará el plan ante una curaduría urbana para solicitar la autorización de la licencia urbanística de urbanización.

Con la licencia de urbanización autorizada, se procede a elaborar la minuta de la escritura de constitución de la urbanización que se protocolizará ante una notaría pública.

En la escritura de constitución de la urbanización se determinan las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos. Siempre que se exprese la cabida se empleará el sistema métrico decimal.

La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo.

**PARAGRAFO 1. Autorización e inscripción de la Escritura.** Según lo señalado en el artículo 7 de la Ley 810 de 2003, los notarios y registradores de instrumentos públicos no procederán a autorizar ni a inscribir respectivamente, ninguna escritura de división de terrenos o parcelación de lotes, sin que se acredite previamente el otorgamiento de la respectiva licencia urbanística, que deberá protocolizarse con la escritura pública correspondiente, salvo los casos de cumplimiento de una sentencia judicial.

**PARAGRAFO 2. Cesión gratuita de las zonas públicas.** En la escritura pública de constitución de la urbanización se incluirá una cláusula en la cual se expresará que este acto implica cesión gratuita de las zonas públicas objeto de cesión obligatoria al distrito. Igualmente se incluirá una cláusula en la que se manifieste que el acto de cesión está sujeto a condición resolutoria, en el evento en que las obras y/o dotación de las zonas de cesión no se ejecuten en su totalidad durante el término de vigencia de la licencia o su revalidación. Para acreditar la ocurrencia de tal condición bastará la certificación expedida por la entidad distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca de la no ejecución de las obras y/o dotaciones correspondientes. En este caso se entenderá incumplida la obligación de entrega de la zona de cesión y, por tanto, no se tendrá por urbanizado el predio.

La condición resolutoria se hará efectiva una vez verificado el procedimiento previsto en el artículo de este decreto referente a la entrega material de las áreas de cesión.

El urbanizador tendrá la obligación de avisar a la entidad distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca del otorgamiento de la escritura de constitución de la urbanización. El Registrador de Instrumentos Públicos abrirá los folios de matrícula que correspondan a la cesión en los que figure el distrito como titular del dominio.

**PARAGRAFO 3. Suelos asignados para programas de Vivienda de Interés Prioritario.** Cuando el suelo destinado para el desarrollo de proyectos VIS o VIP se encuentre en el mismo proyecto, deberá quedar expresamente señalado y determinado en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, la cual deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles. Si el suelo destinado para el desarrollo de proyectos VIS o VIP se localiza en otra zona de la ciudad, esta situación deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles

**PARAGRAFO 4. Inscripción del efecto de plusvalía.** Una vez realizado el acto de protocolización de la escritura, el propietario (s) del plan; deberá registrarla en la Oficina de Instrumentos Públicos para la apertura de matrículas en segregación del predio o de los predios que inicialmente conformaron el área de planificación del plan parcial.

Siempre que el título implique fraccionamiento de un inmueble en varias secciones y la definición de una nueva configuración predial según el planteamiento urbanístico del plan parcial, la Oficina de Instrumentos Públicos como autoridad competente procederá a la apertura de nuevos folios de matrícula, en los que se tomará nota de donde se derivan, y a su vez se procederá al traslado de los gravámenes, limitaciones y afectaciones vigentes de los folios de matrícula de mayor extensión.

A cada uno de los nuevos folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles que son sujetos de la participación en plusvalía según lo señalado y graficado en el plano F13, "*Plano de delimitación de las zonas o subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas que permitan determinar el efecto de plusvalía*", se liquidará e inscribirá el efecto de plusvalía.

La participación en la plusvalía sólo le será exigible al propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto de plusvalía.

**ARTÍCULO 55. CARTOGRAFÍA OFICIAL DEL PLAN PARCIAL.** La información señalada en los numerales 4, 5 y 6 del artículo 2.2.4.1.4.1 del Decreto Único 1077 de 2015 estará contenida en los planos



topográficos y normativos de los predios que hacen parte del plan parcial y deberá incorporarse de oficio en la cartografía oficial del distrito.

En este caso, el trámite de licencias de urbanización no requerirá de actualización vial y cartográfica incorporada en la cartografía oficial del distrito, y las solicitudes de licencia se resolverán de acuerdo con la cartografía adoptada en el plan parcial.

**ARTÍCULO 56. INCORPORACIÓN AL PERÍMETRO URBANO.** Los suelos de expansión urbana se entenderán incorporados al perímetro urbano cuando acrediten la calidad de áreas urbanizadas, entendiendo por estas las áreas conformadas por los predios que, de conformidad con las normas urbanísticas, hayan culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatoria contempladas en la respectiva licencia y hecho entrega de ellas a satisfacción del distrito, así como de las empresas de servicios públicos correspondientes, cuando sea del caso, en los términos de que tratan el artículo 2.2.6.1.4.7 y siguientes del Decreto 1077 de 2015, la reglamentación aplicable a los servicios públicos y demás normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

**ARTÍCULO 57. ASIGNACIÓN DE NOMENCLATURA URBANA EN SUELO DE EXPANSIÓN.** Una vez adoptado el plan parcial para el desarrollo de predios localizados en suelo de expansión urbana, la autoridad distrital competentes podrán asignar la nomenclatura urbana a dichos predios, así sea en forma provisional, con la correspondiente solicitud de licencia urbanística.

**ARTÍCULO 58. MODIFICACIÓN O AJUSTES DEL PLAN PARCIAL.** Las modificaciones del plan parcial estarán sometidas al mismo procedimiento previsto en la Sección 1. -Formulación y adopción de planes parciales del Decreto Único 1077 de 2015

**PARÁGRAFO. Ajuste del plan parcial.** 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.

**ARTÍCULO 59.- OBLIGACIONES GENERADAS DEL ACTA DE CONCERTACIÓN CON LA AUTORIDAD AMBIENTAL –C.R.A.** Son obligaciones del promotor y/o los propietarios del Plan Parcial, cumplir en su totalidad con lo consignado en los artículos 2°, 3°, 4°, 5°, 6° del acta calendada 21 de octubre de 2019; y de igual manera en el concepto técnico No. 000012 del 26 de septiembre de 2019.

**ARTÍCULO 60.- REMISIÓN A OTRAS NORMAS.** Los aspectos no regulados en el presente Decreto, se registrarán por las normas contenidas en El Plan de Ordenamiento Territorial vigente, Decretos, Circulares expedidas por la Secretaría Distrital de Planeación, conforme el artículo 102 de la Ley 388 de 1997 y Actos Administrativos expedidos en desarrollo de las facultades otorgadas a la Secretaría Distrital de Planeación.

**ARTÍCULO 61.- VIGENCIA.** Este decreto entra en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Distrital, la cual no se alterará por el hecho de que se modifique el POT, salvo que los propietarios de los predios se acojan, por escrito, a la nueva reglamentación.

Dado en el D.E.I.P. del Distrito de Barranquilla, a los (24) días del mes de diciembre de 2019.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

ALEJANDRO CHAR CHALJUB

ALCALDE MAYOR DISTRITO ESPECIAL INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE  
BARRANQUILLA





# Página en blanco





ALCALDÍA DE  
**BARRANQUILLA**

---

*Soy* **BARRANQUILLA**