



ALCALDÍA DE
BARRANQUILLA / Soy **BARRANQUILLA**

NIT 890.102.018-1



ALCALDÍA DISTRITAL DE BARRANQUILLA

PLAN DE ORDENAMIENTO ZONAL CARRERA 38-CORDIALIDAD

DOCUMENTO TÉCNICO SOPORTE SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

AGOSTO 2021



BARRANQUILLA.GOV.CO

Calle 34 No. 43 - 31 · Barranquilla, Colombia
atencionalciudadano@barranquilla.gov.co



ÍNDICE

1	INTRODUCCIÓN	4
2	ANTECEDENTES	8
2.1	MARCO LEGAL	8
2.2	LAS POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS TERRITORIALES DE LOS PLANES ZONALES DENTRO DEL POT 2014	10
3	COMPONENTE DESCRIPTIVO	13
3.1	LOCALIZACIÓN	13
3.2	ÁREAS Y CONFIGURACIÓN PREDIAL	30
3.2.1	MORFOLOGÍA	31
3.2.2	OCUPACIÓN PREDIAL	32
3.3	CLASIFICACIÓN DEL SUELO DELIMITADO EN EL POZ CRA 38-CORDIALIDAD	33
3.4	PLANES PARCIALES Y MACROPROYECTO VILLAS DE SAN PABLO	34
3.5	ASENTAMIENTOS INFORMALES	37
3.6	DIAGNÓSTICO FÍSICO	37
3.6.1	ESTRUCTURA AMBIENTAL	38
3.6.1.1	COMPONENTE DE LA GESTIÓN DEL RIESGO	41
3.6.2	ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS	42
3.6.2.1	SISTEMA DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE	43
3.6.2.1.1	SUBSISTEMA VIAL	43
3.6.2.1.2	SUBSISTEMA INTEGRADO DE TRANSPORTE PÚBLICO	49
3.6.2.2	SISTEMA DE EQUIPAMENTOS	50
3.6.2.3	SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO	55
3.6.2.4	SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS	57
3.6.3	ESTRUCTURA ECONÓMICA Y DE COMPETITIVIDAD	61
3.6.3.1	ÁREAS DE ACTIVIDAD	62
3.6.3.2	COMPONENTES DE LA ESTRUCTURA ECONÓMICA Y DE COMPETITIVIDAD	64
3.7	DIAGNÓSTICO SOCIOECONÓMICO	66
3.7.1	POBLACIÓN RESIDENTE	66
3.7.2	ESTRATIFICACIÓN DEL SECTOR	67
3.8	SÍNTESIS DEL ANÁLISIS PARA LA INTERVENCIÓN DEL ÁREA DELIMITADA DEL PLAN ZONAL	69
4	COMPONENTE OPERATIVO	70
4.1	ESTRUCTURAS DEL MODELO	70
4.1.1	ESTRUCTURA AMBIENTAL	70
4.1.1.1	PROPUESTA GENERAL PARA LA ESTRUCTURA AMBIENTAL	73
4.1.2	ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS	75
4.1.2.1	SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO	76
4.1.2.1.1	PROPUESTA GENERAL DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO	76
4.1.2.1.2	INTERVENCIONES EN EL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO	77
4.1.2.1.3	LINEAMIENTOS DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO	78
4.1.2.2	SISTEMA DE EQUIPAMENTOS	81
4.1.2.2.1	CRITERIOS Y CONDICIONES PARA LA FORMULACIÓN DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS	82
4.1.2.2.2	GRUPOS DE USOS INSTITUCIONALES	83
4.1.2.2.3	ESCALA DE LOS EQUIPAMIENTOS	84
4.1.2.3	SISTEMA DE MOVILIDAD	86





4.1.2.3.1	SUBSISTEMA VIAL	87
4.1.2.3.1.1	INTERVENCIONES EN EL SISTEMA VIAL PROPUESTO	97
4.1.2.3.2	SUBSISTEMA DE TRANSPORTE	98
4.1.2.4	SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS	100
4.1.2.4.1	ACUEDUCTO	101
4.1.2.4.2	ALCANTARILLADO	101
4.1.2.4.3	ENERGÍA	101
4.1.2.4.4	GAS	104
4.1.3	ESTRUCTURA ECONÓMICA Y DE COMPETITIVIDAD	105
4.1.3.1	ÁREAS DE ACTIVIDAD	105
4.1.3.2	ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA ECONÓMICA Y DE COMPETITIVIDAD	106
4.1.3.2.1	POLÍGONOS ESPECIALIZADOS PARA LA COMPETITIVIDAD	107
4.1.3.2.2	CORREDORES DE ACTIVIDAD ECONÓMICA CAE	109
4.1.3.2.3	POLÍGONOS DE USOS	112
4.1.4	TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS	117
4.1.4.1	TRATAMIENTO DE DESARROLLO	119
4.1.4.2	EDIFICABILIDAD	119
5	COMPONENTE INSTITUCIONAL	123
5.1	INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN, GESTIÓN DEL SUELO Y FINANCIACIÓN EN EL PLAN ZONAL	123
5.1.1	INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN, GESTIÓN	123
5.1.1.1	PLANES PARCIALES	124
5.1.1.1.1	CESIONES OBLIGATORIAS	126
5.1.1.1.2	OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR	¡Error! Marcador no definido.
5.1.1.2	ESQUEMA BÁSICO DE IMPLANTACIÓN	128
5.1.1.3	SUBDIVISIÓN PREDIAL	129
5.1.2	INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN	129
5.1.2.1	REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS DE LOS PLANES PARCIALES	129
5.1.2.2	ACCESO A LA EDIFICABILIDAD ADICIONAL	131
5.1.2.3	PARTICIPACION EN PLUSVALIA	131
5.1.2.4	TRANSFERENCIA DE CESIONES	131
5.1.2.5	Presupuesto del distrito	132
5.1.2.6	Contribución por valorización	132
5.1.2.7	Cofinanciación	132
5.1.2.8	Crédito	132



Tabla 1. Políticas, Objetivos y Estrategias del POT del POZ Carrera 38 – Cordialidad.....	11
Tabla 2. Coordinadas POZ Carrera 38 – Cordialidad	14
Tabla 3. Ocupación de los predios POZ Carrera 38 – Cordialidad.....	32
Tabla 4. Clasificación del suelo del POZ Carrera 38 – Cordialidad.....	33
Tabla 5. Áreas de Planes parciales aprobados y Macroproyecto Villas de San Pablo dentro del POZ carrera 38-Cordialidad	35
Tabla 6. Cesiones Planes parciales y Macroproyecto Villas de San Pablo sector POZ Carrera 38 – Cordialidad.....	35
Tabla 7. Elementos de la Estructura ambiental actual en el sector POZ Carrera 38 – Cordialidad	38
Tabla 8. Zonificación POMCA en el sector POZ carrera 38	39
Tabla 9. Zonas de Restauración POMCA en el sector POZ carrera 38	40
Tabla 10. Jerarquía vial según POT 2014 en sector POZ Carrera 38 – Cordialidad.....	44
Tabla 11. Dimensiones Perfiles viales de vías desarrolladas en los planes parciales en sector POZ Carrera 38 – Cordialidad.....	45
Tabla 12. Equipamientos Existentes del POZ Carrera 38 – Cordialidad.....	51
Tabla 13. Espacio Público efectivo existente en el POZ Carrera 38 – Cordialidad	56
Tabla 14. Áreas de actividad en el POZ Carrera 38-Cordialidad.....	62
Tabla 15 . Ocupación actual según Áreas de Actividad del POZ Carrera 38 – Cordialidad	63
Tabla 16. Distribución de la población por grupos etarios en el POZ Carrera 38 – Cordialidad	66
Tabla 17. Distribución de la población por sexo en el POZ Carrera 38 - Cordialidad....	67
Tabla 18. Porcentaje de áreas por estrato en POZ carrera 38-Cordialidad	67
Tabla 19. Estratificación asignada en los Planes Parciales del POZ Carrera 38 – Cordialidad	68
Tabla 20. Cota de Rondas según categoría.....	71
Tabla 21. Zona de Amortiguación según categoría.....	73
Tabla 22. Estructura ambiental Proyectada POZ carrera 38.....	74
Tabla 23. Elementos que componen la propuesta de espacio público del POZ carrera 38-Cordialidad.....	77
Tabla 24. Equipamientos Existentes y Proyectados del POZ Carrera 38 - Cordialidad	84
Tabla 25. Clasificación Perfiles Proyectados vías del POZ Carrera 38 – Cordialidad...	88
Tabla 26. Componentes mínimos de los perfiles viales propuestos en el POZ Carrera 38 – Cordialidad	96
Tabla 27. Distancias mínimas de los perfiles viales proyectados en el POZ Carrera 38 – Cordialidad	96
Tabla 28. Ancho de la zona de servidumbre de líneas de transmisión	103
Tabla 29. Clasificación de las Áreas de actividad POZ Carrera 38 – Cordialidad	105
Tabla 30. Usos PEC Industrial en POZ carrera 38-Cordialidad.....	107



Tabla 31. Características de los CAE establecidos en el POT 2014.....	109
Tabla 32. Tipo de CAE según jerarquía vial en POZ carrera 38-Cordialidad	110
Tabla 33. Tabla de Normativa de usos para los CAE en el POZ carrera 30- Cordialidad	110
Tabla 34. Polígonos Normativos de Usos del suelo POZ carrera 38-Cordialidad	113
Tabla 35. Tratamientos presentes en el sector del POZ carrera 38	118
Tabla 36. Normas urbanísticas aplicables al Tratamiento de Desarrollo.....	119
Tabla 37. Edificabilidad en Tratamiento Mejoramiento Integral en sector POZ carrera 38-Cordialidad.....	120
Tabla 38. Edificabilidad Tratamiento de Consolidación en sector POZ carrera 38- Cordialidad	121
Tabla 39. Edificabilidad Tratamiento de desarrollo en sector POZ carrera 38- Cordialidad	122
Tabla 40. Costos POZ carrera 38-Cordialidad.	133
Tabla 41. Resumen de Costos	135





Ilustración 1. Delimitación Plan Zonal Carrera 38	30
Ilustración 2. Distribución predial del área delimitada en el POZ	31
Ilustración 3. Clasificación del suelo en el sector POZ Carrera 38 – Cordialidad.....	34
Ilustración 4. Planes parciales y Macroproyecto Villas de San Pablo sector POZ Carrera 38 – Cordialidad.	36
Ilustración 5. Asentamientos informales POZ Carrera 38 - Cordialidad	37
Ilustración 6. Estructura Ambiental existente en el POZ Carrera 38 - Cordialidad	39
Ilustración 7. Zonificación Ambiental POMCA en el sector POZ carrera 38	40
Ilustración 8. Zonificación del riesgo en el área delimitada del POZ	42
Ilustración 9. Jerarquía vial según POT 2014 del POZ Carrera 38 – Cordialidad	44
Ilustración 10. Vías propuestas Planes Parciales POZ Carrera 38 – Cordialidad	47
Ilustración 11. Malla Vial Actual POZ Carrera 38 – Cordialidad	48
Ilustración 12. Av. Circunvalar afectada por el proyecto Concesión Vial Autopistas del Caribe, Corredor de Carga Cartagena – Barranquilla	49
Ilustración 13. Rutas Transporte Público Urbano en el POZ Carrera 38 - Cordialidad	50
Ilustración 14. Principales equipamientos del sector de estudio POZ Carrera 38 - Cordialidad	52
Ilustración 15. Equipamiento existente sector de Juan Mina.....	53
Ilustración 16. Equipamiento existente sector de Villas de San Pablo.	54
Ilustración 17. Cesiones para Equipamientos proyectados en los Planes Parciales aprobados y Macroproyecto Villas de San Pablo.	55
Ilustración 18. Espacio Público existente sector POZ Carrera 38 - Cordialidad	56
Ilustración 19. Cesiones para Espacio Público en sector POZ Carrera 38 - Cordialidad	57
Ilustración 20. Sistema de Acueducto sector POZ Carrera 38 - Cordialidad	58
Ilustración 21. Sistema de Alcantarillado sector POZ Carrera 38 – Cordialidad	59
Ilustración 22. Redes de energía de alta tensión POZ Carrera 38-Cordialidad.....	60
Ilustración 23. Red de gas en el POZ Carrera 38-Cordialidad	61
Ilustración 24. Áreas de Actividad existentes sector delimitado POZ Carrera 38 - Cordialidad	63
Ilustración 25. Usos del suelo existentes en sector delimitado POZ Carrera 38 - Cordialidad	64
Ilustración 26. Estructura Económica y de Competitividad existente en el POZ Carrera 38 - Cordialidad	65
Ilustración 27. Concentración de vivienda en el POZ Carrera 38 - Cordialidad	66
Ilustración 28. Estratificación en el sector POZ Carrera 38 – Cordialidad	68
Ilustración 29. Síntesis del análisis del sector POZ Carrera 38 - Cordialidad	69
Ilustración 30. Estructura ambiental POZ Carrera 38 - Cordialidad.....	75
Ilustración 31. Sistema de Espacio Público del POZ Carrera 38 - Cordialidad	81
Ilustración 32. Sistema de Equipamientos del sector POZ Carrera 38 - Cordialidad	85
Ilustración 33. Jerarquía vial Propuesta del sector POZ Carrera 38 - Cordialidad	89



Ilustración 34. Perfiles viales Propuestos del sector POZ Carrera 38 – Cordialidad	90
Ilustración 35. Perfil vial Vía VTM-1	90
Ilustración 36. Perfil vial vía AVC	91
Ilustración 37. Perfil vial vía V1	93
Ilustración 38. Perfil vial vía V2 Especial	94
Ilustración 39. Perfil vial V3 Especial.....	95
Ilustración 40. Sistema de transporte sector POZ Carrera 38 - Cordialidad.....	99
Ilustración 41. Sistema de servicios públicos en el sector POZ Carrera 38 - Cordialidad	100
Ilustración 42. Estructura económica y de competitividad del POZ carrera 38- Cordialidad	106
Ilustración 43. Áreas de Actividades y polígonos normativos del POZ carrera 38- Cordialidad	116
Ilustración 44. Tratamientos urbanísticos y Niveles de tratamiento en el sector POZ Carrera 38 - Cordialidad	118





1 INTRODUCCIÓN

El Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, adoptado mediante el Decreto 0212 del 28 de febrero de 2014, establece la obligatoriedad de formular y adoptar diversos instrumentos de planificación, gestión y financiación para el desarrollo urbano, dentro de los cuales se incluyeron los Planes de Ordenamiento Zonal.

El presente Documento Técnico de Soporte (DTS) del Plan de Ordenamiento Zonal Carrera 38 – Cordialidad, corresponde a la descripción general del proceso de planeación y “(...) contiene el desarrollo, la descripción y la aplicación de los distintos procesos técnicos empleados para la formulación del Plan”¹. El DTS corresponde a la visión general de las características físicas y sociales del área a intervenir, junto con criterios de definición y elaboración del modelo de ocupación del territorio delimitado como parte del Plan de Ordenamiento Zonal, POZ.

El presente documento se compone de cuatro secciones: la primera plantea el marco general legal y jurídico sobre el que se sustenta la formulación del plan. En la segunda, se desarrolla la caracterización física y socio económica del territorio a intervenir organizado como análisis de las estructuras y sistemas que lo conforman, junto con el análisis preliminar que refleja los requerimientos mínimos para el ordenamiento del área delimitada. La tercera sección muestra la propuesta general de intervención y su efecto en la estructura urbana, con la normativa urbanística aplicable en el Plan Zonal. El capítulo final desarrolla los instrumentos de gestión y financiación del Plan, junto con la dimensión institucional del mismo.

2 ANTECEDENTES

2.1 MARCO LEGAL

La Ley 388 de 1997 planteó como objetivo el establecimiento de los mecanismos que permitan al Distrito, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes.

Según la misma Ley, en su artículo 6, el ordenamiento del territorio tiene por objeto 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.

¹ Decreto 879- Cap. V-Artículo 18





Igualmente, el artículo 38 de la Ley 388 de 1997, establece que en aplicación 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.

En cumplimiento del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios, el Plan de Ordenamiento Territorial de Barranquilla, Decreto 0212 del 24 de febrero de 2014, señaló en sus artículos 109 y s.s., la incorporación de un nuevo instrumento de planificación, gestión y financiación, en el ordenamiento del Distrito de Barranquilla denominado Plan de Ordenamiento Zonal, POZ.

El Plan de Ordenamiento Territorial de Barranquilla, define los planes zonales como instrumentos de planificación de primer nivel, junto con los planes maestros y los planes de manejo ambiental, dado su nivel de complejidad y cobertura.

Se entienden, entonces, los Planes de Ordenamiento Zonal como “instrumentos que establecen criterios, lineamientos y condiciones urbanísticas y de gestión del suelo de áreas estratégicas de la ciudad, tales como: zonas objeto de operaciones estratégicas, actuaciones urbanas integrales, áreas de renovación urbana y/o en tratamiento de desarrollo.”²

Al ser un instrumento de primer nivel, el Plan Zonal define la normativa base dentro de la cual se regulan los Planes Parciales sean de renovación o desarrollo, en el área en el que sean delimitados, igualmente genera los lineamientos y las determinantes urbanísticas para las licencias de urbanismo y/o construcción en su ámbito de planificación, en especial, en lo relacionado con la estructura urbana y sus componentes.

Así mismo, el POZ como instrumento puede establecer el sistema de reparto de cargas y beneficios del proceso de desarrollo urbano y los mecanismos de ejecución que pueden utilizarse dentro del área delimitada por el plan.

Por su parte, el mismo Plan de Ordenamiento Territorial define en su artículo 111, los contenidos mínimos del POZ, de conformidad con lo señalado en el Documento Técnico de Soporte del POT, en su componente General, así:

1. Marco General:
 - Objetivos
 - Políticas
 - Estrategias
2. Componente descriptivo:
 - Delimitación del área del Plan Zonal
 - Diagnóstico (ambiental, urbano, social y económico)

² POT Barranquilla. Decreto 0212 del 2014. Art 109





- Análisis para identificar las propuestas de intervención.
- 3. Componente operativo:
 - Criterios de intervención
 - Estructura Ambiental propuesta
 - Estructura Funcional y de Servicios propuesta
 - Estructura Socio-económica y espacial propuesta
 - Espacios estratégicos propuestos
 - Lineamientos para bienes patrimoniales
 - Etapa o fases
- 4. Componente Institucional:
 - Administración, gestión y financiamiento del Plan Zonal

2.2 LAS POLÍTICAS, OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS TERRITORIALES DE LOS PLANES ZONALES DENTRO del POT 2014

De acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial de Barranquilla, son objetivos generales de los Planes Zonales los siguientes:

Garantizar el desarrollo adecuado de las operaciones estratégicas sobre la estructura urbana existente

Integrar acciones públicas y privadas de diversas escalas y cobertura para el desarrollo del conjunto urbano existente y planificado, bajo una estrategia de ordenamiento general del territorio.

Orientar las acciones institucionales que se requieren para la administración y sostenibilidad de los proyectos de inversión

Programar las inversiones demandadas para el óptimo desarrollo de las infraestructuras y proyectos de la estrategia de ordenamiento

Incluir instrumentos de gestión y planificación del suelo en el desarrollo de los proyectos en el territorio.³

Estos objetivos generales se encuentran coordinados con las políticas, objetivos y estrategias del POT, en especial con lo concerniente al desarrollo territorial del Distrito. A continuación, se resumen las políticas, objetivos y estrategias del POT que tienen mayor relación con este instrumento de planificación en el sector de estudio:

³ Decreto 0212 del 28 de febrero de 2014, Art. 110. POT Barranquilla





Tabla 1. Políticas, Objetivos y Estrategias del POT del POZ Carrera 38 – Cordialidad.

Política	Objetivo	Estrategias
Desarrollo sostenible y resiliente	Preservar y restaurar los activos naturales y paisajísticos de la estructura ambiental del Sector del POZ carrera 38-Cordialidad, posibilitando un equilibrio de sus elementos y reducir el impacto humano negativo en el sector.	Vincular asertivamente la red ecológica del sector al sistema de espacio público.
		Establecer relaciones espaciales que faciliten una relación armónica del suelo urbano, y de expansión con su entorno rural.
	Generar condiciones de desarrollo que permitan la movilidad sostenible.	Implementar la actualización normativa ambiental que repercute en la zona del POZ carrera 38.
		Vincular el sistema de transporte masivo al sector.
Equidad e Integración	Propender por la generación de servicios colectivos que satisfagan las necesidades de la población local.	Impulsar el uso de transportes alternativos.
	Contribuir en la disminución del déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda de la ciudad.	Fortalecer los lineamientos del sistema de equipamientos del sector.
		Impulsar acciones que coadyuven a mejorar las condiciones de los asentamientos informales del sector.
	Habilitar condiciones urbanísticas atractivas para el desarrollo de vivienda .	Definir plataformas territoriales que integren atributos sociales y espaciales de aquellas zonas que generan marginación e impiden el ordenamiento del sector.
		Construir el marco normativo específico para el desarrollo de los proyectos inmobiliarios propuestos en el área



		delimitada del POZ, de conformidad con los parámetros exigidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, Decreto 0212 de 2014 y las normas sobre la materia
	Consolidar el sistema de espacio público como un elemento estructurante para el disfrute y uso colectivo e incrementar el indicador de espacio público efectivo.	Implementar los mecanismos de gestión y financiación que permitan desarrollar y administrar el nuevo espacio público.
		Crear mecanismos que apoyen el seguimiento a los desarrollos de espacios públicos del sector.
		Renovar la zona mediante la proyección de ejes urbanos de vías vehiculares, peatonales, ciclorutas y de nuevo espacio público, para aumentar la capacidad en materia de habitabilidad del sector.
Competitividad	Consolidar y fortalecer la conectividad vial	Estructurar la red vial acorde a las proyecciones de desarrollos del sector.
	Optimizar la red de infraestructuras en logística y transporte que favorecen la dinamización de los usos industriales y servicios afines.	Afianzar los polígonos especializados en el sector.
		Establecer zonas geográficamente estratégicas.
Ocupación del territorio	Contribuir al fortalecimiento del carácter multifuncional y heterogéneo de la ciudad.	Consolidar áreas que afiancen la mejor localización de las actividades.
	Estructurar el desarrollo del área del POZ siguiendo un modelo de ciudad compacta, con oferta amplia de espacio público y soluciones para la	Definir los instrumentos de planificación, gestión y financiación que permitan el crecimiento ordenado del suelo de expansión.
		Planeación y gestión del





	movilidad.	suelo de expansión que garanticen los soportes urbanísticos del nuevo desarrollo.
--	------------	---

Fuente: Elaboración propia

3 COMPONENTE DESCRIPTIVO

3.1 LOCALIZACIÓN

El Plan Zonal Carrera 38 – Cordialidad se localiza al occidente de la ciudad, y se enmarca entre dos importantes arterias de la ciudad, la carrera 38 y la Avenida Cordialidad. (Ilustración 1)

Atendiendo las disposiciones contenidas en el Decreto 0212 del 28 de febrero de 2014, numeral 5.5.3.4 del Libro I del Componente General, del DTS., y luego de realizar un análisis de la pre-delimitación del área objeto de estudio (anexo 1), se precisaron los siguientes límites y coordenadas para el polígono del Plan Zonal Carrera 38-Cordialidad. (Tabla 2. Coordenadas POZ Carrera 38 – Cordialidad).

Límites

Norte	Suelo rural, Plan parcial el Volador.
Sur	Municipio de Galapa, suelo rural, suelo de expansión urbana.
Oriente	Perímetro suelo urbano del Distrito de Barranquilla.
Occidente	Municipio de Puerto Colombia, municipio de Tubará.





Tabla 2. Coordenadas POZ Carrera 38 – Cordialidad

COORDENADAS AREA PLAN ZONAL INDUSTRIAL CARRERA 38 CORDIALIDAD - 2021		
COORDENADA	X	Y
1	913410,1430	1703252,7962
2	913399,2727	1703347,7951
3	913381,9851	1703354,1643
4	913357,8735	1703365,9925
5	913334,2169	1703380,0955
6	913316,0195	1703394,6535
7	913297,8221	1703413,7607
8	913291,9079	1703421,4947
9	913129,4959	1703516,1213
10	913125,8563	1703522,4905
11	913110,3885	1703544,7823
12	913088,5517	1703571,6235
13	913069,4443	1703587,5461
14	913063,0753	1703593,0055
15	913045,3329	1703604,3787
16	913028,9551	1703613,9325
17	913007,1183	1703622,5763
18	912987,5559	1703630,7651
19	912887,9251	1703693,0913
20	912755,5239	1703721,3475
21	912730,2571	1703731,1161
22	912730,6455	1703730,8319
23	912696,8505	1703744,0561
24	912672,7467	1703755,1515
25	912668,2235	1703758,7413
26	912668,1489	1703758,7051
27	912665,1695	1703760,8865
28	912662,6273	1703762,8233
29	912659,3587	1703764,8813
30	912656,0901	1703767,9077
31	912654,0233	1703769,6465
32	912653,7209	1703770,2513
33	912648,6429	1703774,2813
34	912637,1651	1703780,4029
35	912626,4523	1703784,2289





36	912564,4711	1703800,6807
37	912554,9063	1703804,5067
38	912539,9849	1703812,9239
39	912509,7595	1703834,3495
40	912479,9167	1703856,1575
41	912460,4043	1703866,8703
42	912445,5049	1703872,7323
43	912446,1987	1703873,0703
44	912435,3105	1703878,2845
45	912422,3977	1703884,0235
46	912405,4677	1703888,9015
47	912392,5549	1703889,4755
48	912385,0943	1703888,9015
49	912376,1989	1703886,0321
50	912368,7381	1703881,1539
51	912360,7037	1703872,5455
52	912351,2343	1703865,6587
53	912340,3301	1703856,7633
54	912330,5739	1703849,8765
55	912317,3743	1703841,2681
56	912305,8963	1703830,9379
57	912295,2791	1703817,7383
58	912285,5229	1703802,8169
59	912284,6591	1703800,9166
60	912280,9081	1703792,6645
61	912281,6233	1703793,0123
62	912275,2901	1703778,2349
63	912262,5369	1703747,1169
64	912251,3139	1703730,2825
65	912246,9000	1703725,2928
66	912239,5809	1703717,0191
67	912173,7739	1703641,0093
68	912158,4699	1703626,2155
69	912129,3923	1703616,0129
70	912110,0073	1703616,5231
71	912088,0717	1703623,1547
72	912058,9941	1703633,3575
73	912026,8559	1703641,5195
74	912001,3493	1703644,5803





75	911979,4287	1703646,0177
76	911978,8923	1703645,7567
77	911970,7395	1703644,9949
78	911960,9833	1703642,1253
79	911953,8095	1703638,6819
80	911944,3403	1703632,0821
81	911935,6733	1703624,7341
82	911934,7813	1703624,3001
83	911920,2383	1703612,4421
84	911906,9749	1703601,7291
85	911886,0595	1703588,4657
86	911867,1845	1703578,2631
87	911839,1273	1703569,5909
88	911812,5209	1703564,8297
89	911813,1927	1703565,1565
90	911731,5567	1703557,9955
91	911726,7565	1703557,5745
92	911688,0614	1703557,5745
93	911662,3665	1703557,5745
94	911631,4885	1703551,7183
95	911609,7663	1703547,5985
96	911571,6765	1703527,6467
97	911512,7279	1703491,3707
98	911512,1863	1703491,0799
99	911512,2021	1703491,0309
100	911415,0869	1703428,2597
101	911403,0281	1703427,1589
102	911403,0829	1703427,0601
103	911364,9559	1703424,1783
104	911351,6273	1703415,1493
105	911345,4067	1703413,0463
106	911327,4401	1703400,4905
107	911297,3893	1703385,0985
108	911257,0773	1703368,9737
109	911217,4983	1703355,7807
110	911169,8567	1703346,2523
111	911117,0845	1703341,1217
112	911113,2352	1703318,0263
113	911092,1643	1703191,6007





114	911079,6983	1703192,4755
115	911050,3865	1703194,5325
116	911046,1837	1703169,3159
117	911042,3241	1703146,1581
118	911036,7742	1703128,0607
119	911027,5848	1703098,0950
120	911008,6085	1703036,2159
121	910999,2347	1703035,6622
122	910901,5523	1703029,8921
123	910834,9001	1703025,9547
124	910837,4021	1703071,1506
125	910838,0711	1703083,2347
126	910839,3565	1703106,4541
127	910843,3843	1703179,2121
128	910808,7689	1703210,2487
129	910808,8839	1703210,8324
130	910812,1995	1703227,6663
131	910796,4879	1703229,6825
132	910703,1677	1703241,6575
133	910701,5782	1703241,8614
134	910612,3205	1703253,3151
135	910524,3899	1703210,4761
136	910401,5965	1703150,1149
137	910105,9597	1703004,7897
138	910085,6067	1702994,7848
139	910073,3539	1702988,7617
140	910039,8727	1702972,3035
141	910032,5020	1702968,6803
142	909854,9687	1702881,4107
143	909794,2001	1702851,5389
144	909776,4372	1702842,8072
145	909775,5242	1702842,3584
146	909771,6849	1702840,4711
147	909723,1098	1702816,5932
148	909722,1090	1702816,1012
149	909716,4364	1702813,3128
150	909704,8423	1702807,6133
151	909526,8121	1702818,0538
152	909519,0488	1702818,5091





153	909497,4329	1702831,5119
154	909464,9410	1702851,0579
155	909432,6398	1702861,9141
156	909409,3462	1702873,6848
157	909405,7017	1702875,5268
158	909384,2155	1702886,3859
159	909359,1280	1702884,7480
160	909358,8220	1702884,7751
161	909177,4693	1702794,8563
162	909052,1717	1702732,7309
163	909036,4011	1702724,9115
164	909016,4201	1702715,0045
165	908895,9125	1702655,2540
166	908804,8891	1702610,1226
167	908625,9878	1702521,4201
168	908590,4190	1702503,7845
169	908464,3483	1702441,2763
170	908417,6484	1702418,1216
171	908205,5874	1702312,9778
172	908187,1640	1702303,8432
173	908167,7791	1702294,2318
174	908144,2555	1702282,5685
175	908139,3711	1702286,8932
176	908098,7684	1702322,8437
177	908084,2961	1702336,4780
178	908027,9430	1702386,3742
179	908015,2511	1702397,6119
180	907970,3834	1702437,3387
181	907923,4762	1702476,2847
182	907934,1104	1702505,2828
183	907979,1142	1702628,0039
184	908053,1298	1702829,8375
185	908086,2036	1702920,0265
186	908092,3067	1702936,6693
187	908117,6741	1703196,9386
188	908120,6758	1703227,7365
189	908121,1143	1703232,2354
190	908121,5511	1703236,7173
191	908211,7424	1703324,4387





192	908369,5940	1703477,9677
193	908427,7740	1703534,5544
194	908467,2392	1703551,7564
195	908578,8561	1703595,4859
196	908593,9414	1703601,3961
197	908636,0047	1703617,8757
198	908790,3861	1703678,3597
199	909162,4308	1703622,0779
200	909180,5020	1703619,3442
201	909454,7948	1703895,0180
202	909499,8863	1703940,3367
203	909509,6442	1703950,1437
204	909563,8659	1703953,2926
205	909616,3393	1703956,3400
206	909618,3170	1703956,4549
207	909814,1292	1703967,8268
208	909854,9790	1703970,1991
209	909886,7572	1703972,0447
210	909939,5696	1703975,1118
211	910016,7156	1703979,5920
212	910026,0093	1703980,1318
213	910048,5518	1703981,4409
214	910049,5217	1703981,4973
215	910092,4430	1704047,8944
216	910129,8116	1704105,7018
217	910138,1866	1704118,6575
218	910138,5253	1704119,1814
219	910179,0081	1704181,8064
220	910134,2776	1704233,6509
221	910131,4962	1704236,8747
222	910129,2830	1704239,4398
223	910112,1293	1704259,3217
224	910089,7337	1704285,2792
225	910021,5389	1704364,3198
226	909995,5951	1704394,3898
227	909929,4311	1704471,0766
228	909829,9496	1704586,3798
229	909820,0826	1704597,8161
230	910759,8710	1705054,8719





231	912053,3958	1705683,9636
232	912187,1979	1705749,0368
233	912325,4375	1705816,2681
234	912498,7879	1705900,5752
235	913448,2227	1706362,3224
236	913553,0113	1706413,2852
237	913712,7182	1706490,9569
238	914105,3838	1706681,9255
239	914106,9447	1706682,6847
240	914742,0411	1706991,5569
241	914774,2377	1706965,5777
242	914837,9678	1706912,3964
243	914864,3025	1706890,7762
244	914883,6567	1706874,9110
245	914903,0296	1706859,0508
246	914920,8706	1706868,3242
247	914928,0215	1706872,0410
248	914937,2521	1706875,7225
249	914941,3509	1706866,9445
250	914942,9241	1706863,5754
251	914965,1743	1706876,4793
252	915061,3193	1706910,0088
253	915074,9714	1706914,7698
254	915074,9862	1706914,7530
255	915075,0078	1706914,7606
256	915088,2400	1706919,3752
257	915088,2252	1706919,3919
258	915176,7500	1706950,2639
259	915252,5346	1706976,6929
260	915370,1608	1707017,7136
261	915423,7822	1707036,4135
262	915423,7791	1707036,3905
263	915423,8186	1707036,4043
264	915436,1253	1707040,6961
265	915436,1284	1707040,7192
266	915446,4967	1707044,3350
267	915675,4905	1707127,5752
268	915731,4406	1707147,9133
269	915760,4977	1707158,4757





270	915760,5060	1707158,4562
271	915760,5342	1707158,4665
272	915772,7419	1707162,9040
273	915772,7336	1707162,9235
274	915911,2840	1707213,2872
275	915911,2883	1707213,2663
276	915911,3204	1707213,2779
277	915925,5223	1707218,4404
278	915954,9833	1707229,1496
279	915955,0154	1707229,1612
280	916017,4387	1707251,8524
281	916023,3731	1707254,0096
282	916047,8172	1707262,8951
283	916074,9799	1707272,7689
284	916075,3853	1707262,8951
285	916076,0471	1707246,7749
286	916077,9339	1707201,5786
287	916078,1012	1707198,4341
288	916078,4066	1707191,1184
289	916078,4856	1707189,2253
290	916078,5375	1707187,9832
291	916078,6235	1707185,9211
292	916080,0649	1707151,3945
293	916079,7075	1707068,3708
294	916099,3971	1707071,1139
295	916171,6999	1707081,1871
296	916179,9210	1707082,3324
297	916226,2602	1707081,1668
298	916238,0213	1707082,4997
299	916251,7947	1707087,5669
300	916263,2424	1707091,7785
301	916266,6797	1707093,6037
302	916266,6969	1707093,5842
303	916266,7162	1707093,5945
304	916269,3802	1707095,0090
305	916275,5962	1707098,3097
306	916278,2410	1707099,7140
307	916278,2602	1707099,7243
308	916292,9781	1707107,5394





309	916309,8689	1707118,4233
310	916310,8710	1707119,2521
311	916320,3791	1707127,1159
312	916328,3725	1707134,1282
313	916354,5780	1707163,5608
314	916362,6570	1707170,4096
315	916407,3508	1707200,9109
316	916425,6338	1707213,3881
317	916455,2290	1707239,3088
318	916455,2532	1707239,3300
319	916457,6429	1707241,4230
320	916463,2189	1707246,3067
321	916465,5845	1707248,3786
322	916465,6087	1707248,3998
323	916491,0463	1707270,6791
324	916492,0808	1707271,5852
325	916528,9615	1707294,1786
326	916608,2426	1707321,2422
327	916636,1218	1707327,5756
328	916638,4259	1707327,7277
329	916664,0724	1707329,4208
330	916664,5013	1707329,4603
331	916664,7162	1707329,4749
332	916664,7375	1707329,4763
333	916664,9524	1707329,4900
334	916716,5931	1707332,8996
335	916774,5576	1707339,2560
336	916834,0290	1707350,9668
337	916873,2250	1707355,3002
338	916873,2297	1707355,2875
339	916873,2614	1707355,2910
340	916907,0411	1707359,0256
341	916917,1435	1707360,1425
342	916919,2195	1707354,5475
343	916922,9637	1707344,4565
344	916935,5138	1707310,3697
345	916935,5365	1707310,3079
346	916941,3633	1707294,4820
347	916945,0019	1707284,5994





348	916962,5663	1707236,8935
349	916963,1585	1707235,1932
350	916977,7229	1707193,3793
351	916980,7021	1707183,9055
352	916985,8533	1707167,5247
353	916997,5871	1707130,2115
354	917002,1691	1707115,6405
355	917009,6165	1707088,2911
356	917012,7218	1707076,8870
357	917014,1055	1707071,8051
358	917029,1051	1707016,7205
359	917030,5267	1707011,4999
360	917039,8163	1706970,9193
361	917047,6389	1706924,4717
362	917047,9860	1706922,1367
363	917049,0063	1706915,2729
364	917049,1316	1706914,4297
365	917058,3953	1706852,1110
366	917058,4586	1706851,5929
367	917058,6995	1706849,6257
368	917062,5203	1706818,4231
369	917063,8298	1706807,7287
370	917064,2623	1706804,1965
371	917066,1135	1706783,3707
372	917068,1737	1706760,1934
373	917070,0679	1706728,8716
374	917070,9029	1706715,0654
375	917073,4515	1706672,9243
376	917073,9593	1706664,5275
377	917073,4297	1706518,3527
378	917071,6129	1706419,6506
379	917055,3247	1706415,9848
380	917008,1306	1706405,3634
381	916946,4253	1706391,4761
382	916945,9423	1706391,5909
383	916852,3142	1706367,2623
384	916807,6765	1706355,8603
385	916500,0504	1706277,2819
386	916465,3198	1706268,4105





387	915955,0329	1706137,2908
388	915883,6061	1706105,1333
389	915822,3164	1706075,2123
390	915729,1063	1706029,7081
391	915727,3859	1706012,6640
392	915700,7654	1705748,9210
393	915699,4601	1705735,9887
394	915747,4199	1705703,6537
395	915853,4253	1705632,1837
396	915935,8375	1705573,7016
397	915982,4071	1705540,6544
398	915982,4556	1705540,6200
399	915991,1925	1705534,4200
400	915991,7204	1705534,0454
401	915998,2935	1705529,3810
402	916175,6203	1705403,5447
403	916191,5807	1705194,1559
404	916194,0809	1705161,3560
405	916196,0311	1705135,7701
406	916234,5313	1705087,3283
407	916215,0327	1705070,1539
408	916236,2351	1705049,5705
409	916236,5517	1705049,2585
410	916237,4307	1705048,3415
411	916265,7127	1705017,5569
412	916266,1757	1705017,0411
413	916266,8393	1705016,2579
414	916284,8595	1704994,2331
415	916285,4413	1704993,4987
416	916286,5849	1704991,9031
417	916287,6215	1704990,2359
418	916288,4735	1704988,6523
419	916298,2357	1704969,1279
420	916298,3091	1704968,9803
421	916299,1193	1704967,1921
422	916299,8109	1704965,3547
423	916300,0797	1704964,5233
424	916303,6071	1704953,0439
425	916303,9081	1704951,9967





426	916304,3539	1704950,0849
427	916304,5611	1704948,9251
428	916307,7221	1704928,9671
429	916307,8347	1704928,1899
430	916308,0271	1704926,2363
431	916308,0871	1704924,7783
432	916308,5877	1704894,9947
433	916308,5277	1704892,5285
434	916308,3353	1704890,5747
435	916308,0155	1704888,6379
436	916307,9805	1704888,4645
437	916297,7065	1704838,3589
438	916297,2957	1704836,6203
439	916297,2703	1704836,5265
440	916289,1885	1704806,7507
441	916305,0093	1704791,7869
442	916293,9117	1704734,5079
443	916295,2681	1704687,7281
444	916299,3459	1704646,9503
445	916297,2315	1704626,4103
446	916295,8573	1704590,3339
447	916288,8353	1704460,4787
448	916272,4077	1704194,3493
449	916272,0551	1704188,6385
450	916271,7831	1704184,2323
451	916271,1867	1704174,5701
452	916255,8629	1704172,0161
453	916237,3013	1704168,9225
454	916240,5233	1704147,8959
455	916250,5817	1704082,2549
456	916250,7149	1704081,3851
457	916310,8063	1703689,2313
458	916310,8339	1703689,0503
459	916310,9209	1703689,0655
460	916469,4645	1703716,7903
461	916593,4705	1703738,4755
462	916743,5645	1703764,7227
463	916745,3571	1703765,0361
464	916755,3145	1703766,7773





465	916769,1559	1703769,1977
466	916989,3743	1703807,7077
467	917025,1765	1703678,4221
468	917033,9695	1703648,2429
469	917054,5143	1703577,7285
470	917086,8357	1703463,6091
471	917114,7261	1703365,5505
472	917118,1627	1703353,4679
473	917145,2629	1703256,0063
474	917178,0815	1703144,3733
475	917181,0569	1703134,0017
476	917150,2427	1703022,3119
477	917098,3615	1702835,8205
478	917089,2827	1702838,7615
479	917018,8647	1702861,5731
480	917012,0318	1702834,0451
481	916968,9508	1702660,4812
482	916954,3672	1702601,7273
483	916945,3103	1702565,2391
484	916935,3168	1702567,7906
485	916845,8269	1702590,6391
486	916839,7420	1702563,5951
487	916836,3019	1702548,3057
488	916941,0771	1702518,1431
489	916933,1395	1702486,3931
490	916915,6249	1702431,0631
491	916909,8561	1702412,8389
492	916890,5755	1702357,7513
493	916876,5185	1702317,5886
494	916936,8436	1702285,3093
495	916955,3645	1702273,1385
496	916999,1001	1702240,8453
497	917046,3813	1702205,9342
498	917046,3813	1702202,7592
499	917087,6564	1702177,8883
500	917133,4279	1702151,0561
501	917338,5231	1702140,4606
502	917330,7809	1702068,8848
503	917327,0085	1702034,0090





504	917322,7209	1701989,4181
505	917317,0635	1701930,5806
506	917314,0039	1701819,6183
507	917310,3237	1701819,8949
508	917298,0426	1701820,9352
509	916980,0239	1701847,8747
510	916979,0721	1701847,9571
511	916839,3157	1701860,3339
512	916819,3139	1701860,7463
513	916812,3411	1701859,5107
514	916771,4991	1701848,0751
515	916599,6785	1701796,7449
516	916592,8229	1701794,8029
517	916592,7703	1701794,7889
518	916529,1539	1701777,7577
519	916422,8121	1701743,7095
520	916403,5931	1701735,2307
521	916273,7707	1701669,8001
522	916194,5917	1701628,8641
523	916026,3349	1701541,7599
524	915971,5755	1701512,3095
525	915882,1431	1701454,8173
526	915876,8565	1701451,2825
527	915791,6025	1701394,2783
528	915791,5363	1701394,2339
529	915777,6437	1701385,5951
530	915764,4469	1701378,4945
531	915693,3591	1701342,9507
532	915692,1279	1701342,3393
533	915677,2267	1701335,5877
534	915661,9157	1701329,8251
535	915646,2605	1701325,0761
536	915633,0131	1701321,9871
537	915590,8607	1701418,5545
538	915578,3222	1701463,9439
539	915559,9594	1701530,4171
540	915551,3439	1701561,6055
541	915514,6937	1701559,0369
542	915488,7448	1701556,4545





543	915402,6943	1701550,7178
544	915317,7195	1701546,0567
545	915263,5795	1701539,9615
546	915236,6887	1701533,5077
547	915185,0585	1701518,8074
548	915080,3639	1701488,3313
549	914996,1063	1701463,2332
550	914886,3920	1701429,8887
551	914800,3416	1701404,7907
552	914752,6553	1701386,1464
553	914727,1987	1701372,8803
554	914699,9495	1701356,0288
555	914665,5293	1701329,8551
556	914648,6777	1701335,9504
557	914421,7199	1701400,4882
558	914393,7257	1701408,1967
559	914369,1432	1701414,9658
560	914223,8039	1701454,9867
561	914148,8683	1701472,1968
562	914026,6378	1701497,6615
563	914024,8077	1701498,0427
564	914019,8032	1701499,0854
565	913976,7677	1701508,0511
566	913868,4875	1701528,8467
567	913681,6865	1701566,1352
568	913659,2204	1701570,3798
569	913640,7149	1701758,9719
570	913564,5062	1702535,6224
571	913554,4611	1702637,9931
572	913552,1764	1702646,2248
573	913548,6005	1702646,4880
574	913525,8976	1702648,1588
575	913516,4123	1702675,9521
576	913499,4228	1702725,0174
577	913463,0904	1702820,2337
578	913448,8351	1702851,1509
579	913435,4941	1702888,7307
580	913422,0758	1702965,3472
581	913416,1784	1702995,3466



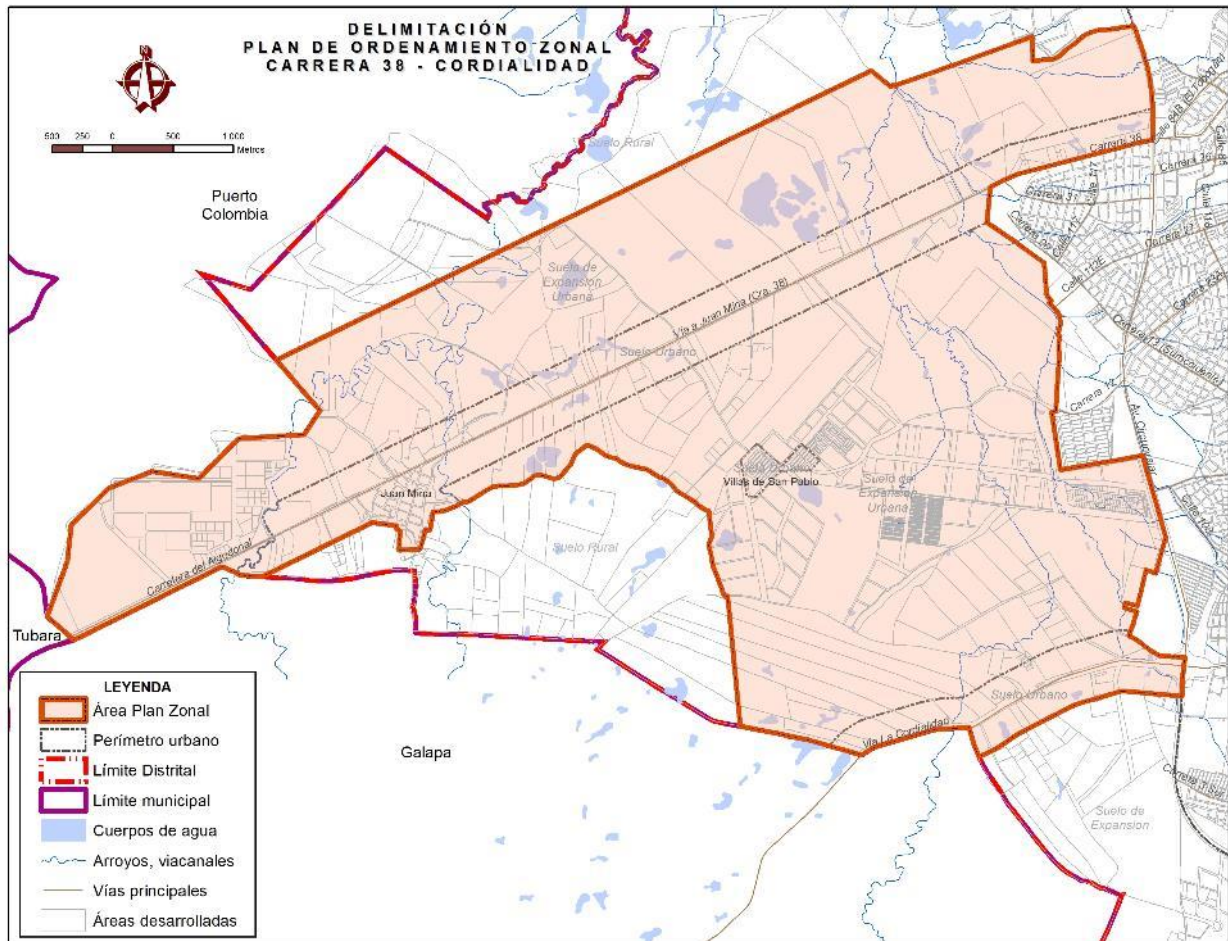


582	913409,4013	1703023,5230
583	913395,6948	1703066,1360
584	913413,1931	1703108,9011
585	913423,7097	1703134,2338
Sistema de referencia: MAGNA – SIRGAS		
Proyección: Transversa de Mercator		
Datum: MAGNA_ATL_BARRANQUILLA		
Elipsoide: CGS_ATL_Barranquilla		
Falso Este: 917.264,4		
Falso Norte: 1.699.839,9		
Latitud de Origen: 10,923183		
Origen: Central		
Factor de Escala: 1		
Unidad lineal: Metros		





Ilustración 1. Delimitación Plan Zonal Carrera 38



Fuente: Elaboración propia

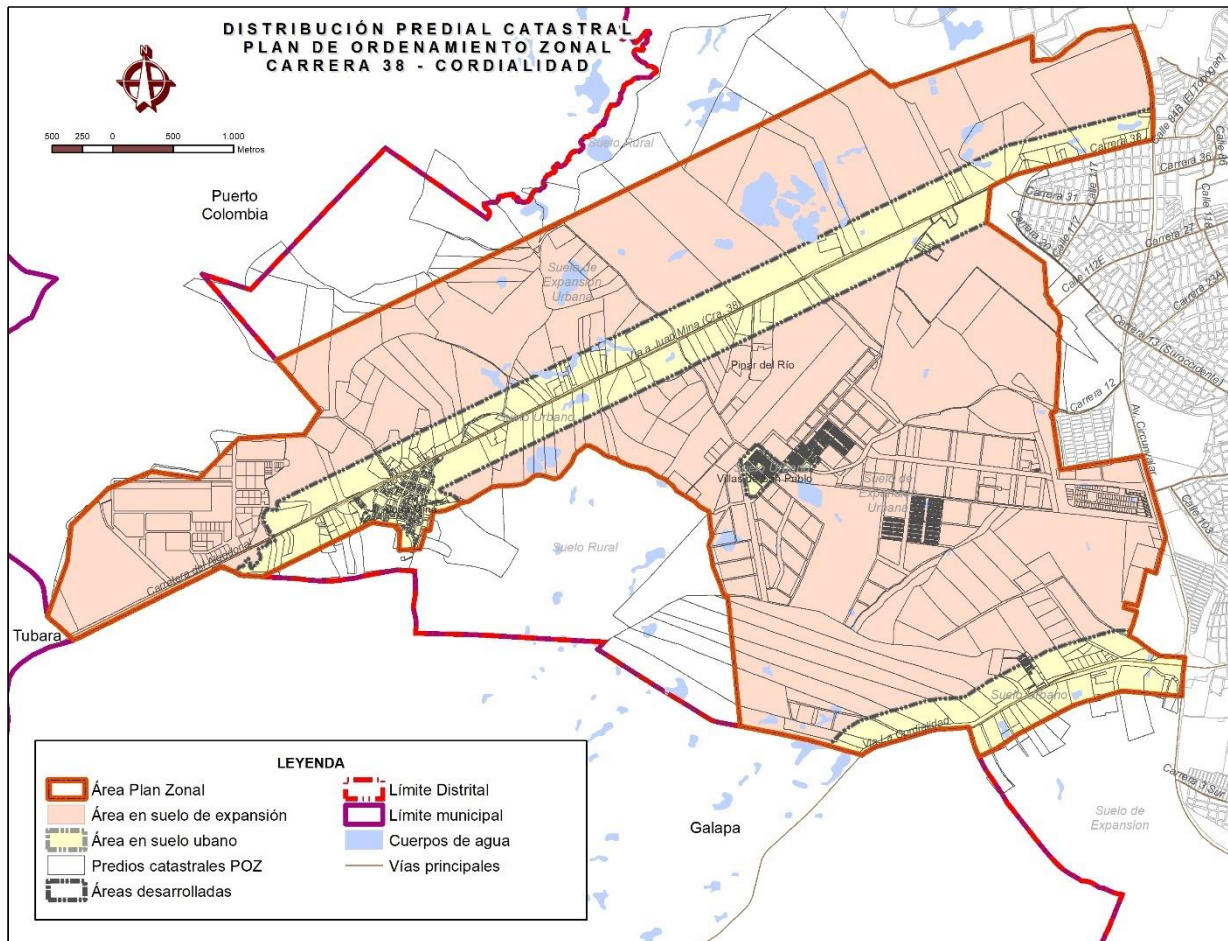
3.2 ÁREAS Y CONFIGURACIÓN PREDIAL

Con un 30% del territorio delimitado del Distrito de Barranquilla el Plan Zonal Carrera 38-Cordialidad abarca un área de 2.623,48 Hectáreas, de los cuales el 98% (4.030 predios) poseen la totalidad de su área dentro del plan zonal, mientras que el restante 2% (98 predios) poseen parte de su extensión por fuera del área delimitada del plan.

Se destaca la presencia de 189 manzanas en el área delimitada, de las cuales 33 se localizan en el Corregimiento de Juan Mina, 101 en el macroproyecto Villas de San Pablo, 44 sobre el corredor de la Carrera 38 y 11 en corredor de la Vía de la Cordialidad.



Ilustración 2. Distribución predial del área delimitada en el POZ



Fuente: elaboración propia.

3.2.1 MORFOLOGÍA

La estructura predial existente en el Plan Zonal Carrera 38 – Circunvalar se encuentra conformada en su mayoría por predios de forma irregular donde se pueden hallar lotes de grandes dimensiones, de 160 has, hasta predios que no superan los 100 M2, productos de procesos de parcelación.

Esta disposición predial, además de responder a situaciones legales de propiedad y tenencia de la tierra, también responde a la presencia de elementos naturales como los arroyos y cuerpos de agua menores, servidumbres como las vías, caminos veredales y líneas de alta tensión, así como la misma topografía que junto con los elementos anteriores genera lineamientos irregulares sobre los cuales se configura la delimitación de los predios.



Importante mencionar que, a través de los planes parciales adoptados en el sector, se han desarrollado mega-manzanas reticulares, cambiando así en alguna medida la estructura predial del sector.

También se destacan predios que poseen una relación con frente estrecho y fondo extenso, que son resultado de procesos de subdivisión cuyas dimensiones oscilan entre las 2 y 20 has, al igual que los predios sin desarrollo de gran extensión que superan las 80 has hasta las 160 has.

3.2.2 OCUPACIÓN PREDIAL

Los predios del Plan Zonal corresponden al 82 % del área total delimitada acorde con la cartografía base de estudio del año 2020. Dichos predios poseen un promedio de ocupación del 4.20% del área con usos industriales, comerciales, residenciales y rurales; por cuanto la mayoría se encuentran en proceso de desarrollo y son predios urbanizables no urbanizados. La mayor ocupación de la zona delimitada del plan se desarrolla en los sectores más consolidados como Juan Mina, Villas de San Pablo y los corredores de la Carrera 38 y Cordialidad, mientras que al norte del área por ser predios sin urbanización o que están iniciando algún proceso de urbanización, no presentan volúmenes en la actualidad.

Tabla 3. Ocupación de los predios POZ Carrera 38 – Cordialidad

Descripción	Área de los predios (HAS)*	Área ocupada en los predios (HAS)	% de Ocupación
Predios POZ Carrera 38-Cordialidad	2.549	107.2	4,20%

Fuente: elaboración propia.

*Corresponde al área total de los predios que hacen parte del POZ

3.2.3 EDIFICABILIDAD

Al encontrarse conformado por suelos urbanos y de expansión, la concentración de alturas del POZ Carrera 38-Cordialidad, se presenta en las zonas consolidadas, y en las áreas de los planes parciales que integran desarrollos inmobiliarios presentando alturas y volumetría promedio para normatividad VIS – VIP, mientras que en el suelo de expansión restante la edificabilidad se puede limitar a una vivienda de un piso, hasta casos donde el predio está desocupado, teniendo en cuenta que son predios sin urbanizar. El promedio de las edificaciones en el área de expansión, que no se encuentra en desarrollo para vivienda VIS-VIP, se encuentra entre 1 y 2 pisos. Se destaca la presencia de edificaciones de doble altura destinadas para usos industriales y de bodega en los corredores de la Carrera 38 y Av. Cordialidad.

Existen predios con un factor del 0,60% de construcción lo cual se representa en los predios de desarrollo, a la vez que se evidencian predios con factores del 125% de

construcción reflejo de un predominio de edificaciones de 1 a 2 pisos. El promedio de índice de construcción del área delimitada es de 0,31%.

3.3 CLASIFICACIÓN DEL SUELO DELIMITADO EN EL POZ CRA 38- CORDIALIDAD

El territorio delimitado para este Plan Zonal abarca suelos de carácter urbano y suelos de expansión. El Suelo Urbano se localiza sobre los corredores de la Carrera 38 y Avenida Cordialidad, al igual que la zona de Juan Mina, donde existe cobertura de los sistemas vial, transporte, servicios públicos domiciliarios, espacio público y equipamientos, los cuales además se encuentran dentro del perímetro sanitario y/o de servicios públicos domiciliarios. El Suelo de Expansión se localiza entre los dos corredores de suelo urbano y sobre una franja paralela al norte de la Carrera 38, entre el perímetro distrital, el perímetro urbano y la Avenida Circunvalar.

De forma transversal a estos dos suelos se encuentra el Suelo de Protección el cual hace parte de la Estructura Ecológica Principal del Distrito, compuesta principalmente por las rondas de protección de los arroyos y los humedales; también por suelos de reserva destinado a las franjas de retiro sobre las líneas de alta tensión eléctrica y sobre la planta de tratamiento de aguas residuales existente en el sector. El suelo de protección del área delimitada del POZ Carrera 38 se distribuye tanto en suelo urbano, como en suelo de expansión en un área total de 350,29 hectáreas.

Tabla 4. Clasificación del suelo del POZ Carrera 38 – Cordialidad

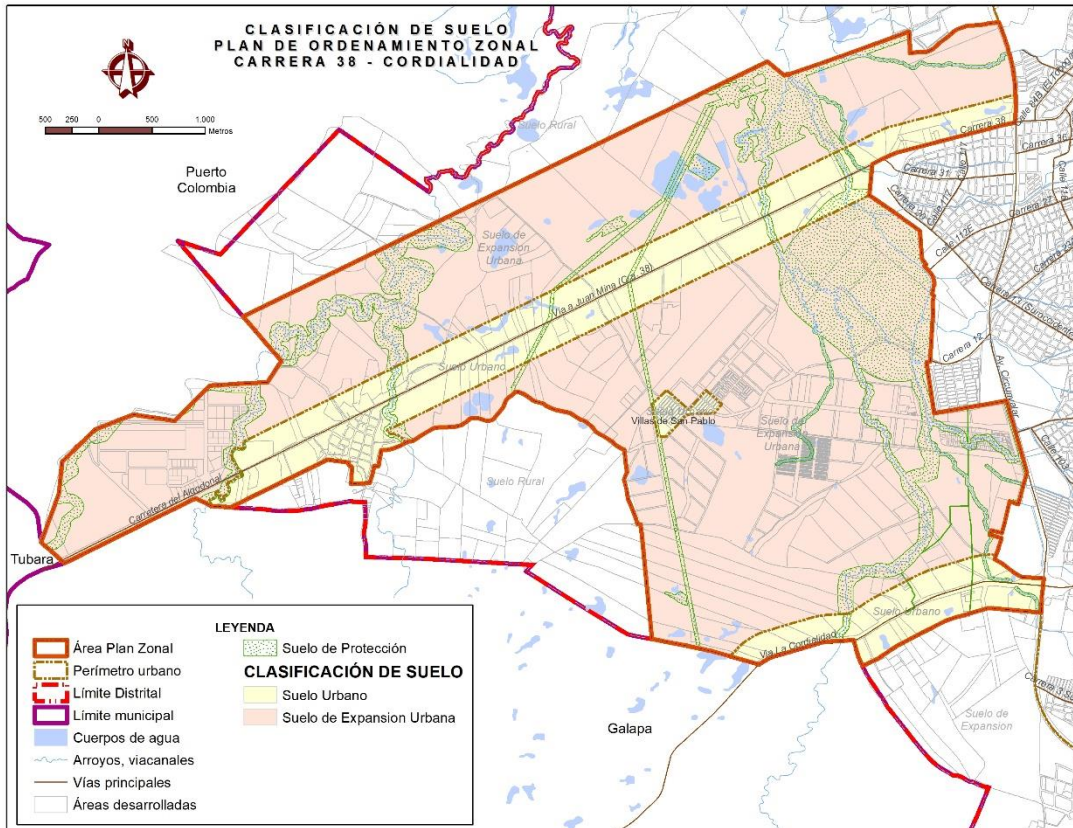
Clasificación del Suelo	Área (HAS)	% del Área del POZ
Suelo Urbano	514,2	19,60%
Suelo de Expansión	2.109,28	80.40%
Total Suelo POZ	2.623,48	100%
Suelo de Protección	350,29 Has	

Fuente: Elaboración propia

De las 2.109,28 hectáreas de suelo de expansión aproximadamente un 38%, corresponden a planes parciales en desarrollo, que una vez ejecutados y cumpliendo los requisitos de ley se incorporarán al suelo urbano.



Ilustración 3. Clasificación del suelo en el sector POZ Carrera 38 – Cordialidad



Fuente: Elaboración propia

3.4 PLANES PARCIALES Y MACROPROYECTO VILLAS DE SAN PABLO

En el área delimitada del POZ carrera 38-Cordialidad se han formulado y aprobado a la fecha 9 planes parciales y dos más se encuentran en proceso de formulación. Estos desarrollos inmobiliarios junto con el Macroproyecto Villas de San Pablo, que representan el 31% del área total del POZ, incidirán en la transformación urbana del sector complementando las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito.





Tabla 5. Áreas de Planes parciales aprobados y Macroproyecto Villas de San Pablo dentro del POZ carrera 38-Cordialidad

NOMBRE PLAN PARCIAL	ÁREA BRUTA DENTRO DEL POZ (HAS)	ACTO ADMINISTRATIVO DE ADOPCIÓN
CORDIALIDAD CIRCUNVALAR	237,92	Decreto 1046 de dic 30-2011 Decreto 0347 de mayo 15-2014 Decreto 0139 de abril 27-2018
PUERTA DE ORO/CENPO	43,05	Decreto 0607 de mayo 23-2012
VILLAS CORDIALIDAD	6,06	Decreto 1139 de dic 18-2012
CARIBE VERDE	137,86	Decreto 0450 de 26 abril-2013 Decreto 0732 de oct 19-2015
GRES CARIBE	38,94	Decreto 1033 de dic 05 2013
GRANJA CATALINA	29,79	Decreto 0776 de oct 21-2016
DEACERO	34,27	Decreto 0777 de oct 21-2016
LAS MARGARITAS	0,55	Decreto 0439 de dic 24-2019
PORTAL DEL NORTE	91,50	Decreto 827 de dic 31-2020
VILLAS DE SAN PABLO	137,50	Resolución 2353 de 18 de diciembre de 2008, modificado y adicionado por la resolución 0362 de 2012 del Ministerios de ambiente, vivienda y desarrollo territorial

Fuente: Elaboración propia

Tabla 6. Cesiones Planes parciales y Macroproyecto Villas de San Pablo sector POZ Carrera 38 – Cordialidad

		CESIONES (HAS)				
NOMBRE		ÁREA BRUTA(HAS)	ESPACIO PÚBLICO	EQUIPAMIENTO	VÍAS LOCALES	TOTAL, AREAS DE CESION
1	CORDIALIDAD CIRCUNVALAR	237,92	29,70	9,5	14,80	54,04
2	PUERTA DE ORO/CENPO	43,05	3,17	1,2	2,24	6,63
3	VILLAS CORDIALIDAD	6,06	2,00	0,6	2,09	4,67
4	CARIBE VERDE	137,86	20,54	6,4	4,58	31,53
5	GRES CARIBE	38,94	2,73	1,2	-	3,89
6	GRANJA CATALINA	29,79	2,84	1,2	1,51	5,56
7	DEACERO	34,27	2,40	1,0	5,26	8,69





3.5 ASENTAMIENTOS INFORMALES

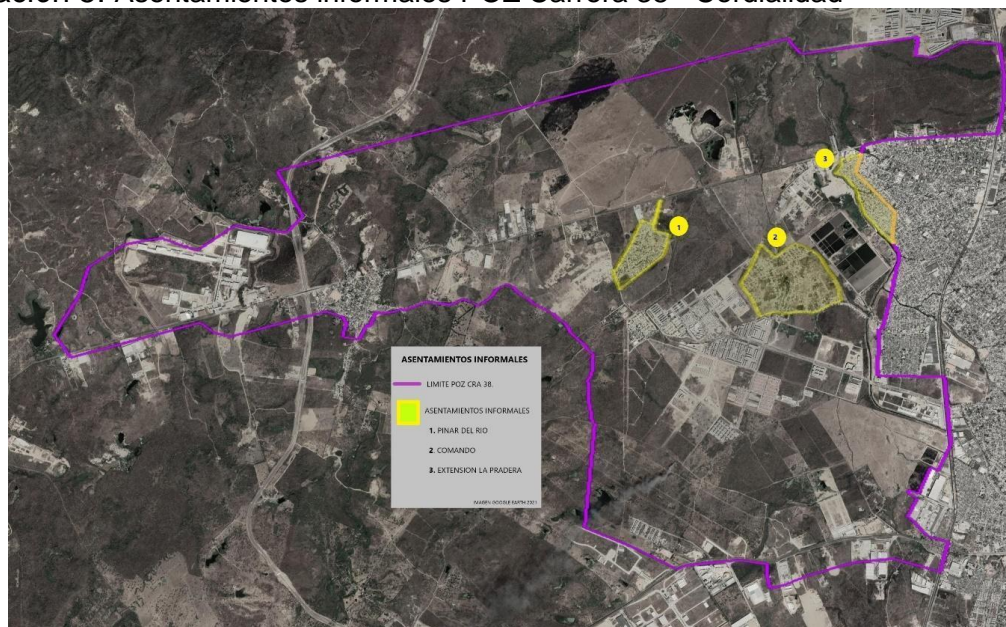
Dentro del área delimitada del POZ carrera 38-Cordialidad se han detectado asentamientos informales, que se han desarrollado respondiendo a las dinámicas poblacionales del sector. Hablamos de Pinar del Río, Comando y la extensión del barrio la Pradera.

Pinar del Río. Según la revisión histórica de las imágenes satelitales, se evidenció que su desarrollo inició en el año 2002. Lo que explica su estado actual de consolidación. El barrio cuenta con varios equipamientos, entre estos la institución educativa Pinar del Río Fe y Alegría.

Ciudad de Paz. Emplazado en su mayoría en suelo de protección, este asentamiento presenta una retícula irregular con una ocupación extensiva del territorio.

Extensión del barrio la Pradera. Situado entre el límite de suelo urbano y la Edar, este asentamiento continuó con la configuración predial del barrio la Pradera. Cabe anotar que no solo está ubicado en su totalidad en suelo de protección, también está sobre la ronda del arroyo.

Ilustración 5. Asentamientos informales POZ Carrera 38 - Cordialidad



Fuente: Elaboración propia

3.6 DIAGNÓSTICO FÍSICO

El territorio se ordena a través de tres (3) estructuras que agrupan los sistemas y componentes que conforman el Distrito de Barranquilla, a partir de las cuales se realiza el análisis del estado actual del sector de estudio. Dichas estructuras, de conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial, corresponden a:

- Estructura ambiental.





- Estructura funcional y de servicios
- Estructura económica y de competitividad.

3.6.1 ESTRUCTURA AMBIENTAL

Acorde con el artículo 58 del POT, la Estructura Ambiental de Barranquilla está conformada por:

- Sistema de elementos de la estructura ecológica principal
- Subsistema de Zonas de Amortiguación de los cauces de los arroyos Grande, León y Granada y los Caños del Río Magdalena correspondientes al Caño de la Ahuyama, Caño de las Compañías, Caño de los Tramosos, Caño del Mercado, Caño de la Tablaza y Caño Arriba.
- Subsistema de Parques y zonas verdes.

Hacen parte de la estructura ecológica principal del área delimitada del plan zonal, los arroyos grande y león con sus respectivos afluentes y los diversos cuerpos de agua que se presentan en la zona.

Así mismo las zonas de amortiguación de estos cauces, dentro del sistema antrópico complementan la estructura ambiental del sector.

Tabla 7. Elementos de la Estructura ambiental actual en el sector POZ Carrera 38 – Cordialidad

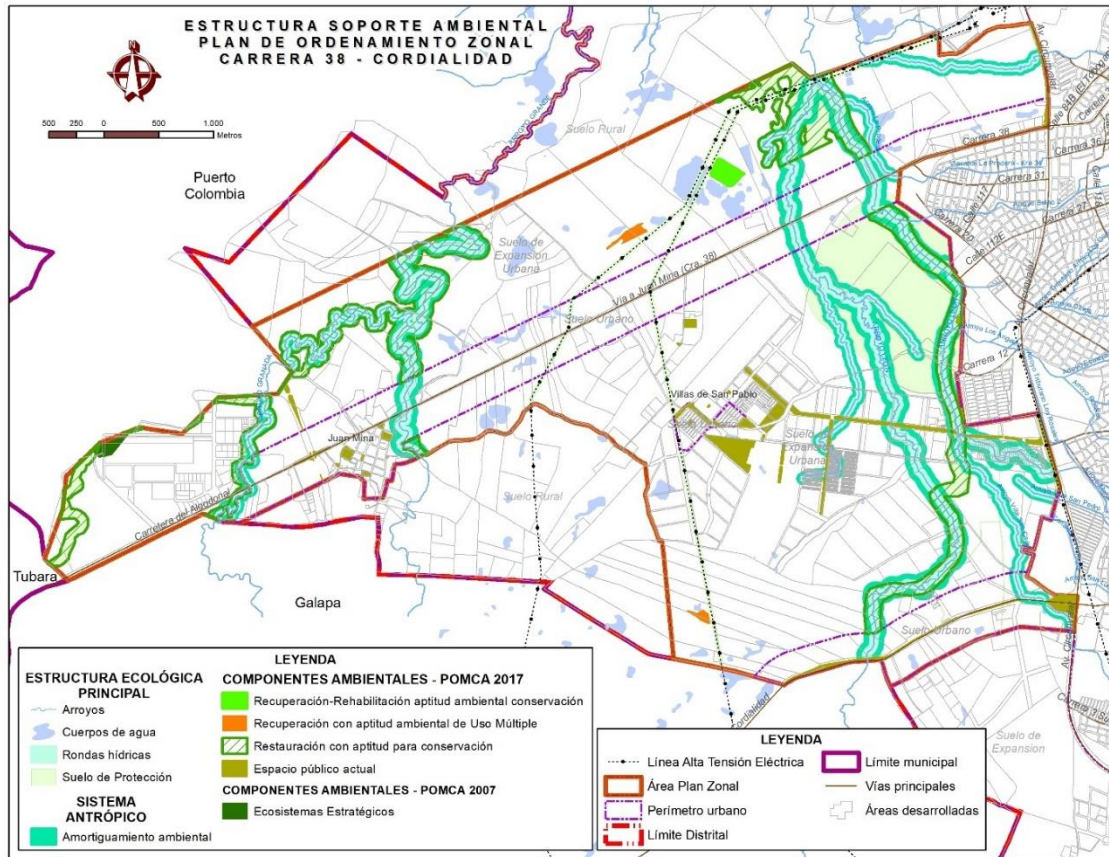
ARROYOS	KM
Arroyo Grande	4.55
Arroyo Granada	4.99
Arroyo León	19.433
Arroyo La Pradera	1,13
Arroyo La Pradera (Sector Alex Char)	0,22
Arroyo Salao 2	0,24
Arroyo Los Ángeles	0,10
Arroyo Villa San Carlos	2,46
Arroyo Villa San Pedro	0,40
Total Km	33,52

Fuente: Elaboración propia





Ilustración 6. Estructura Ambiental existente en el POZ Carrera 38 - Cordialidad



Fuente: Elaboración propia

En lo que respecta a la zonificación ambiental del POMCA ciénaga de Mallorquín y los arroyos Grande y León en el sector del POZ Carrera 38 Cordialidad, se establecen las zonas del POMCA así:

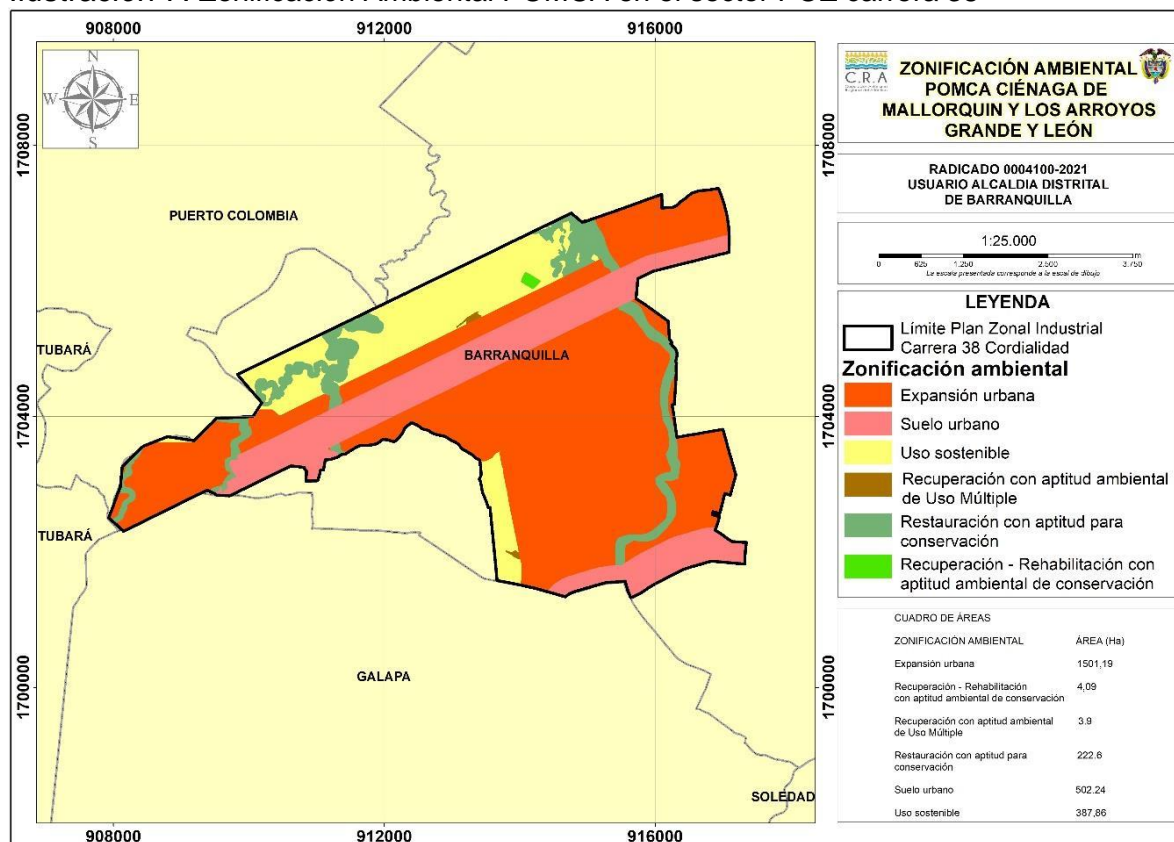
Tabla 8. Zonificación POMCA en el sector POZ carrera 38

Zonificación POMCA	
Expansión urbana	1501,19 Has
Suelo urbano	502,24 Has
Uso sostenible	387,86 Has
Restauración con aptitud para conservación	222,6 Has
Recuperación con aptitud ambiental de uso múltiple	3,9 Has
Recuperación-Rehabilitación con aptitud ambiental de conservación	4,09 Has

Fuente: Corporación Autónoma Regional del Atlántico- CRA



Ilustración 7. Zonificación Ambiental POMCA en el sector POZ carrera 38



Fuente: Corporación Autónoma Regional del Atlántico- CRA

Acorde al POMCA, y las disposiciones establecidas en las resoluciones 420 de 15 de junio de 2017 y 645 de 20 de agosto de 2019, se constituyen en determinante ambiental para el Plan Zonal Industrial Carrera 38 Cordialidad, las siguientes zonas que se describen a continuación:

Tabla 9. Zonas de Restauración POMCA en el sector POZ carrera 38

Zonas de Restauración -ZR	
Zonas de restauración con aptitud para conservación ZR-RSC	<p>En esta zona se deben desarrollar actividades o acciones encaminadas a la restauración ambiental.</p> <p>Es compatible su uso con la conservación, reforestación, investigación y Silvicultura.</p>





Zonas de recuperación-rehabilitación con aptitud ambiental de conservación	Se condiciona un uso urbano de baja densidad.
	Se prohíbe un uso urbano, minero, agrícola, industrial y portuario.
	En esta zona se deben desarrollar acciones encaminadas a la recuperación ambiental o hacia la rehabilitación.
	Es compatible con los usos de reforestación, investigación, educación, conservación, silvicultura.
	Se condiciona el uso turístico y se prohíben los usos urbanos, minero, agrícola, industrial y portuario.

Fuente: Corporación Autónoma Regional del Atlántico- CRA

3.6.1.1 COMPONENTE DE LA GESTIÓN DEL RIESGO

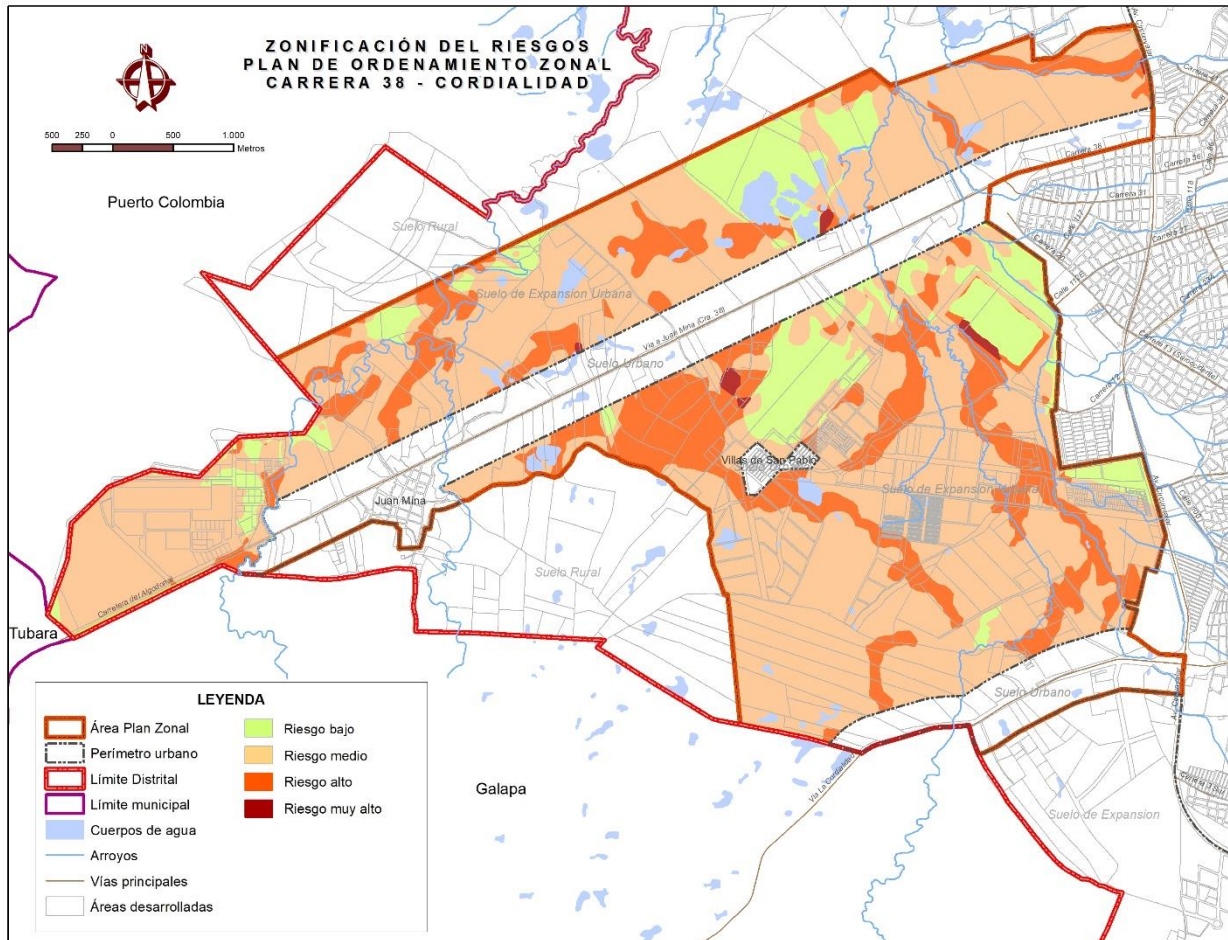
Con base en la información establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente, específicamente en su capítulo destinado a la gestión del riesgo y en su cartografía oficial (Plano G5 – Delimitación y localización de áreas de riesgo), en el área delimitada del Plan Zonal Carrera 38 - Cordialidad existen algunos tipos de amenaza.

La zona con mayor influencia de este componente son los alrededores de los arroyos y en la mayoría de los cuerpos de aguas menores. A medida que se alejan de sus cauces cambian su clasificación a un riesgo medio, hasta encontrarse con unas franjas de riesgo bajo localizadas en el sector de Pinar del Río y sobre la periferia de la zona delimitada.





Ilustración 8. Zonificación del riesgo en el área delimitada del POZ



Fuente: POT 2014 – Elaboración propia

3.6.2 ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS

La estructura funcional y de servicios contiene los sistemas generales sobre los que se soporta la vida de la comunidad en la dinámica constante del territorio que ocupamos. Esta estructura responde principalmente a las necesidades del desplazamiento, abastecimiento de los servicios públicos y servicios sociales o colectivos. 4

Hacen parte de la estructura funcional y de servicios los siguientes sistemas:

⁴ Artículo 56 del POT.





- Sistema de Movilidad y Transporte
- Sistema de Equipamientos
- Sistema de Espacio Público
- Sistema de Servicios Públicos

3.6.2.1 SISTEMA DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE

Comprende una serie de elementos requeridos para garantizar la conectividad de la zona de estudio con el resto del Distrito, con su Área Metropolitana, la región y el resto del país, a la vez que atiende los requerimientos de transporte de pasajeros y de carga en el mismo. Hacen parte de este sistema la red vial y el Sistema Integrado de Transporte Público – SITP

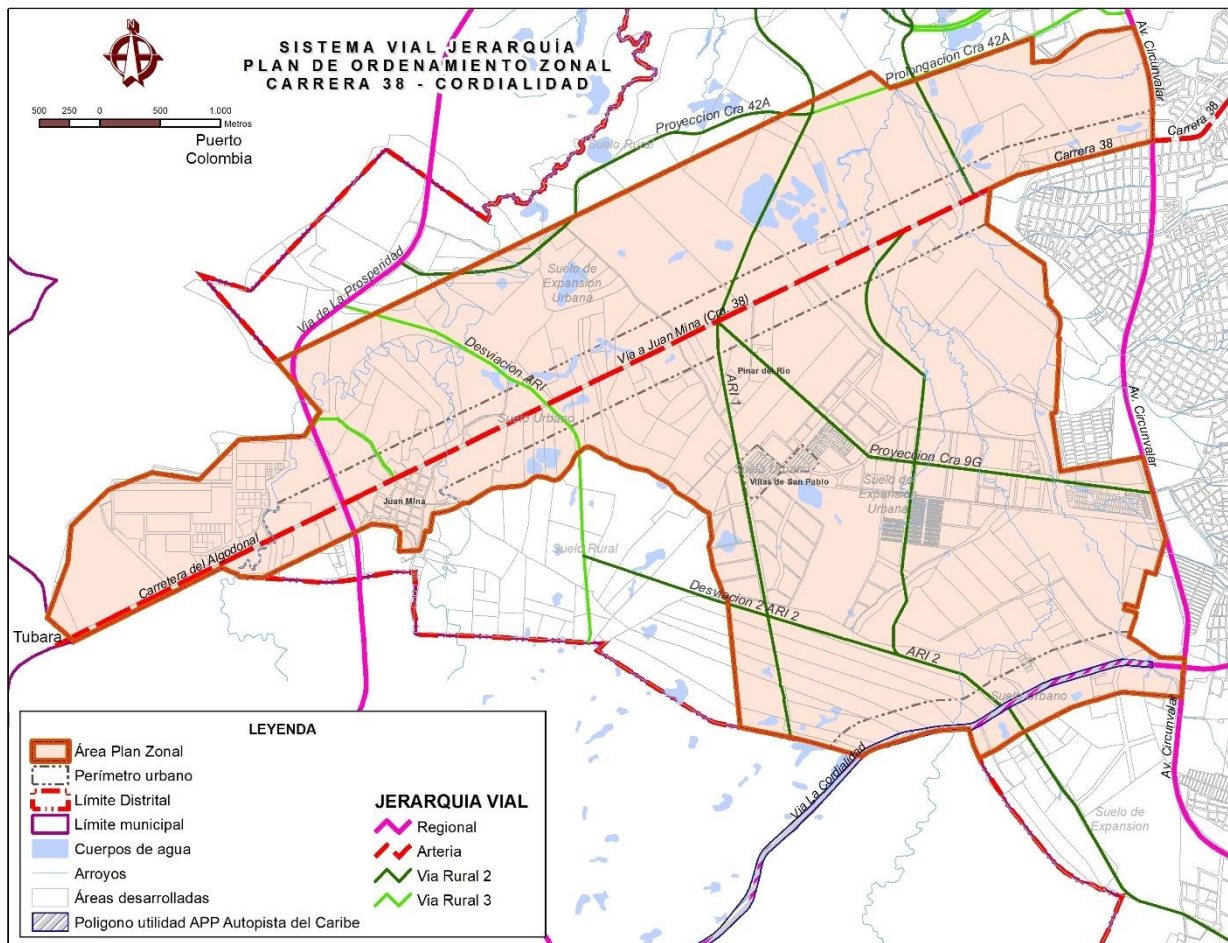
3.6.2.1.1 SUBSISTEMA VIAL

La infraestructura vial del área de estudio se encarga de brindar el acceso a los predios y de integrarlos con el resto del Distrito. Por ser una zona en proceso de urbanización posee una malla vial limitada, donde se destacan los principales ejes periféricos y al interior se vienen desarrollando trazados viales producto de los nuevos suelos que en la actualidad se están urbanizando, sin pasar por alto los caminos y senderos que comunican hacia el interior de la zona delimitada. En términos generales la malla vial posee un estado bueno, con ciertos puntos deteriorados en sectores de alto tráfico vehicular, donde los senderos y caminos carecen de pavimentación.





Ilustración 9. Jerarquía vial según POT 2014 del POZ Carrera 38 – Cordialidad



Fuente: Elaboración propia

Tabla 10. Jerarquía vial según POT 2014 en sector POZ Carrera 38 – Cordialidad

Categoría	Jerarquía vial	Tipo	Nombre Vía
Principal	Regional	AVC	Avenida Circunvalar
		V1	Avenida Cordialidad
			Vía de la Prosperidad
	Rural	VR2	ARI 1
			ARI 2 (Tramo 1)
			ARI2 (Tramo 2)
			Desviación 2 ARI 2
			Proyección Cara 9G
			Proyección Cra 42A
		VR3	Desviación Ari





		Prolongación cra.8 Juan Mina
Arteria		Carrera 38

Fuente: Elaboración propia

De las siete vías rurales proyectadas en el POT del 2014, cuatro de ellas están incluidas en algunos tramos dentro de los desarrollos de los planes parciales, que en su mayoría son anteriores a la aprobación del Decreto 0212 del 2014.

Tabla 11. Dimensiones Perfiles viales de vías desarrolladas en los planes parciales en sector POZ Carrera 38 – Cordialidad

ARI 1	Macroproyecto Villas de San Pablo								1.183 ML
	Sección Total del perfil Vial: 53 mts								
	VIA	Anden	Anden	CALZADA	PARK WAY	CALZADA	Anden	Anden	
		Franja peatonal	Franja Amob. l.				Franja Amob. l.	Franja peatonal	
	Via de Alta tensión	1,5	2	7	32	7	2	1,5	
ARI2 (Tramo 2)	Plan Parcial Granja Catalina								1.035 ML
	Sección Total del perfil Vial: 30 mts								
	VIA	Anden	Anden	CALZADA	PARK WAY	CALZADA	Anden	Anden	
		Franja peatonal	Franja Amob. l.				Franja Amob. l.	Franja peatonal	
	6	4		7	8	7		4	6
ARI2 (Tramo 2)	Plan Parcial Cordialidad Circunvalar								1.281 ML
	Sección Total del perfil Vial: 40 mts								
	VIA	Anden	Anden	CALZADA	PARK WAY	CALZADA	Anden	Anden	
		Franja peatonal	Franja Amob. l.				Franja Amob. l.	Franja peatonal	
	113	3		7	20	7		3	3
ARI2 (Tramo 2)	Plan Parcial Caribe Verde								661 ML
	Sección Total del perfil Vial: 40 mts								
	VIA	Anden	Anden	CALZADA	PARK WAY	CALZADA	Anden	Anden	
		Franja peatonal	Franja Amob. l.				Franja Amob. l.	Franja peatonal	
	113	3		7	20	7		3	3





NIT 890.102.018-1

Sección Total del perfil Vial:									40 mts
VIA	Antejardín	Andén		CALZADA	PARK WAY	CALZADA	Andén		Antejardín
		Franja peatonal	Franja Amob. l.				Franja Amob. l.	Franja peatonal	
129c		1,5	1,5	7	20	7	1,5	1,5	
					34				
					40				

Plan Parcial Portal del Norte									1.079 ML
Sección Total del perfil Vial:									13 mts
VIA	Antejardín	Andén		CALZADA			Andén		Antejardín
		Franja peatonal	Franja Amob. l.				Franja Amob. l.	Franja peatonal	
124	2	2	1	7			1	2	2
				7					
				13					

Plan Parcial Granja Catalina									665 ML
Sección Total del perfil Vial:									30 mts
VIA	Antejardín	Andén		CALZADA	PARK WAY	CALZADA	Andén		Antejardín
		Franja peatonal	Franja Amob. l.				Franja Amob. l.	Franja peatonal	
	6	4		7	8	7		4	
				22					
				30					

Plan Parcial Caribe Verde									2.375 ML
Sección Total del perfil Vial:									46 mts
VIA	Antejardín	Andén		CALZADA	PARK WAY	CALZADA	Andén		Antejardín
		Franja peatonal	Franja Amob. l.				Franja Amob. l.	Franja peatonal	
9G		3	2,2	7,8	20	7,8	2,2	3	
				35,6					
				46					

Macroyecto Villas de San Pablo									571 ML
Sección Total del perfil Vial:									0 mts

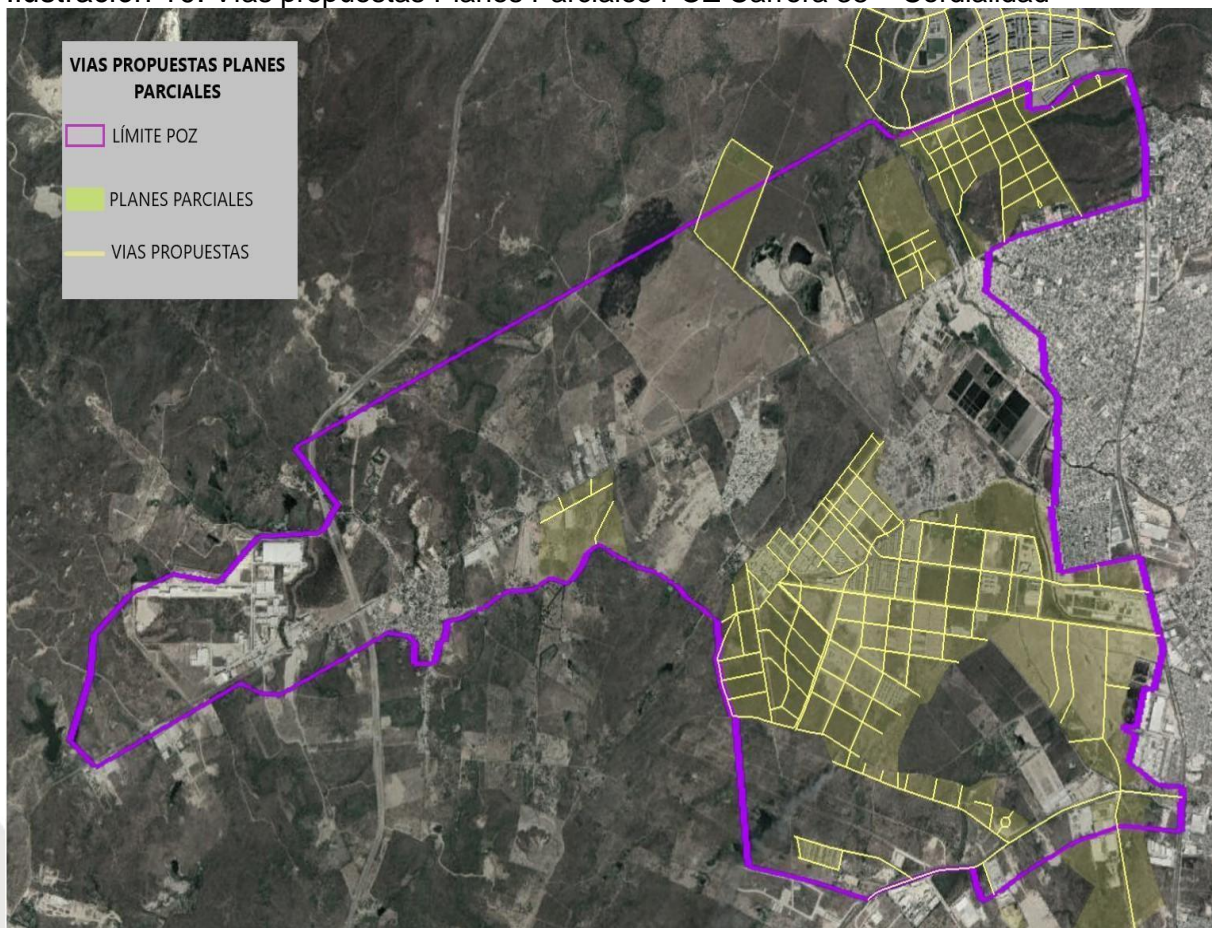




VIA	Antejardin	Calzada	Franja Amobl.	Ciclovia	Andén	Franja Amobl.	AREA DE CESION	Franja Amobl.	Andén	Ciclovia	Franja Amobl.	Calzada	Antejardin
9G		5	1	2,5	2	1	VARIABLE	1	2	2,5	1	5	
11,5								11,5					

Fuente: elaboración propia

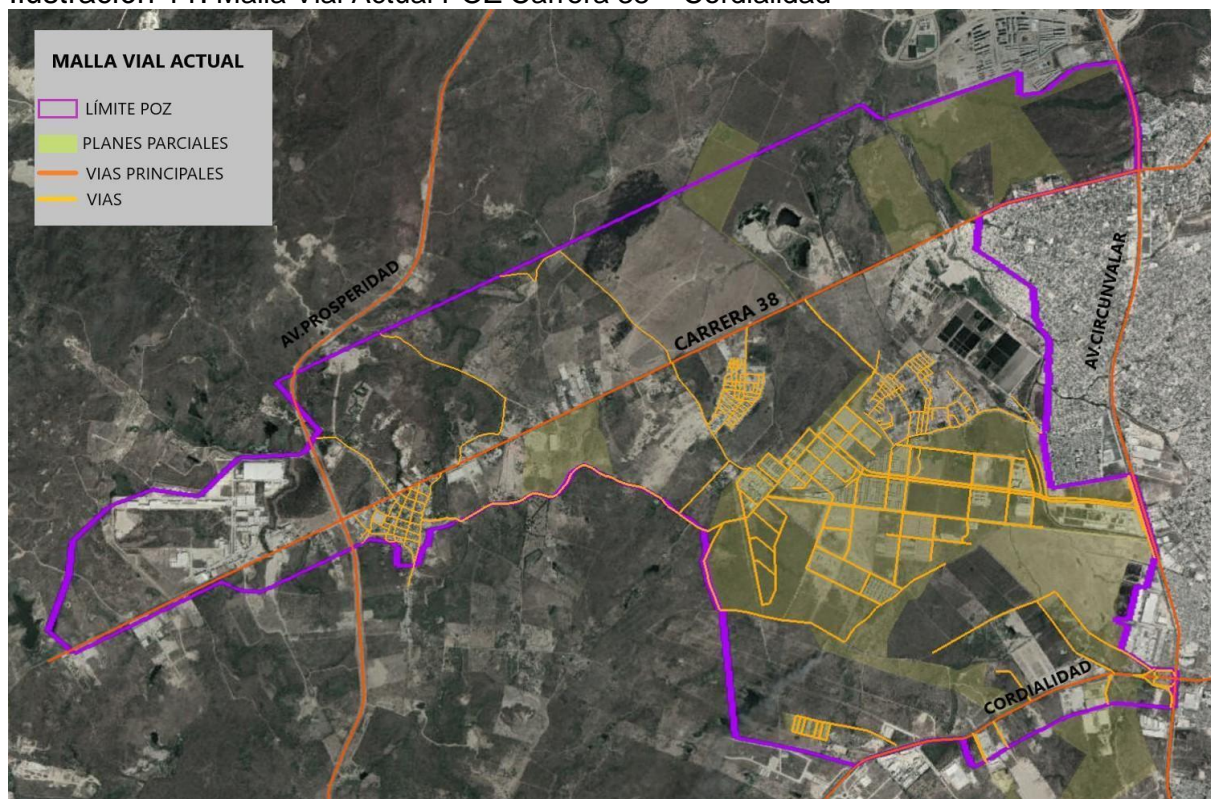
Ilustración 10. Vías propuestas Planes Parciales POZ Carrera 38 – Cordialidad



Fuente: Elaboración propia



Ilustración 11. Malla Vial Actual POZ Carrera 38 – Cordialidad



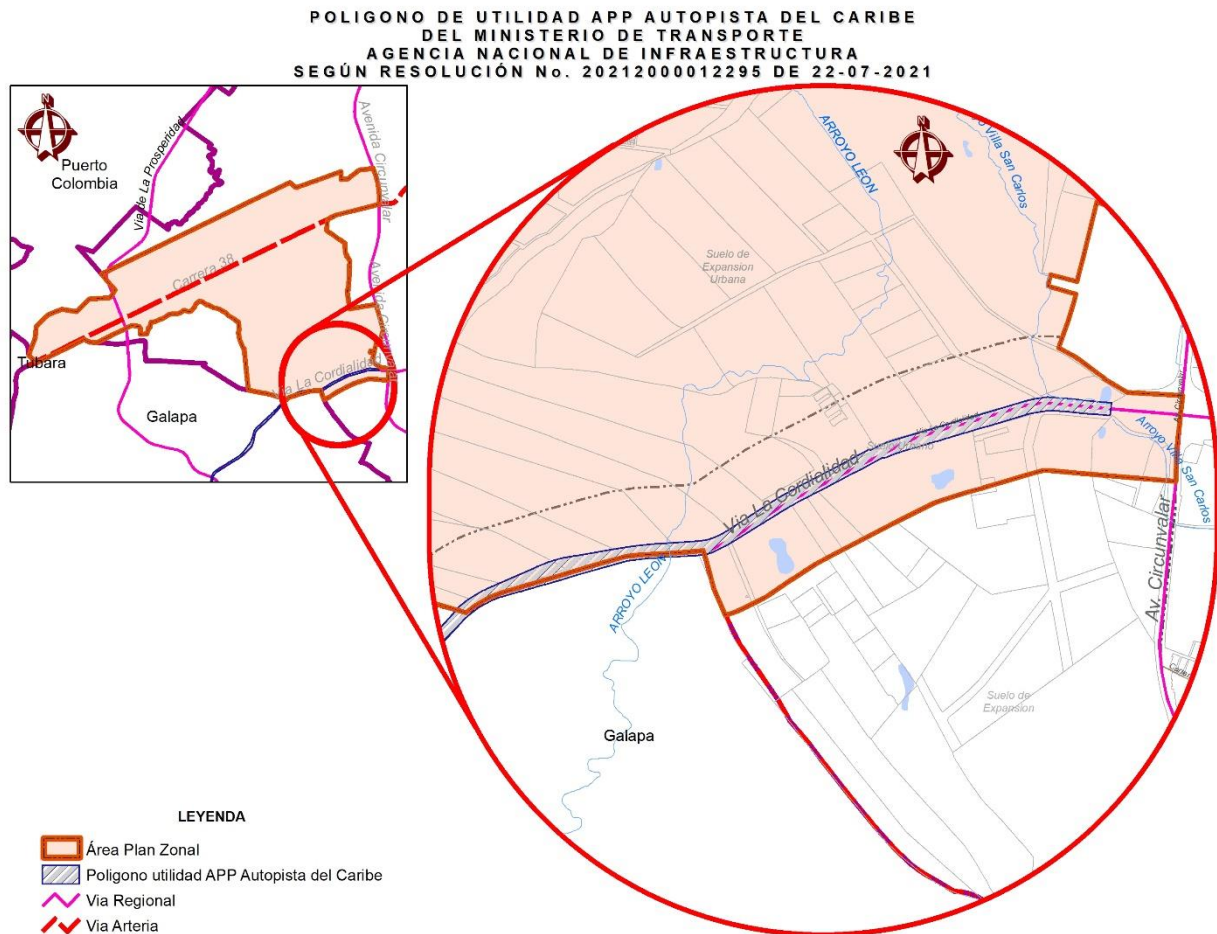
Fuente: Elaboración propia

Es importante destacar que acorde a la resolución No. 20212000012295 del julio 2021, del Ministerio de Transporte y Agencia Nacional de Infraestructura (ANI), que declara de utilidad pública e interés social el Proyecto Concesión Vial Autopistas del Caribe, Corredor de Carga Cartagena – Barranquilla, se afecta una franja vial en el POZ carrera 38- Cordialidad a la altura de la Av. Cordialidad.





Ilustración 12. Av. Circunvalar afectada por el proyecto Concesión Vial Autopistas del Caribe, Corredor de Carga Cartagena – Barranquilla



Fuente: Resolución No. 20212000012295 del julio 2021, del Ministerio de Transporte y Agencia Nacional de Infraestructura (ANI)

3.6.2.1.2 SUBSISTEMA INTEGRADO DE TRANSPORTE PÚBLICO

Se entiende como las alternativas que permiten el desplazamiento de personas, bienes o mercancías entre los diversos sitios del territorio, así como la recepción, entrega y manipulación de estos, todo bajo un ambiente regulado y controlado por las autoridades competentes.

De los elementos que comprenden el subsistema de transporte, en la actualidad, se pueden encontrar el siguiente en el área de intervención del POZ:

- ✓ Red de Transporte Público colectivo: lo conforman los elementos que prestan los servicios de transporte colectivo accesibles para la población en un radio de



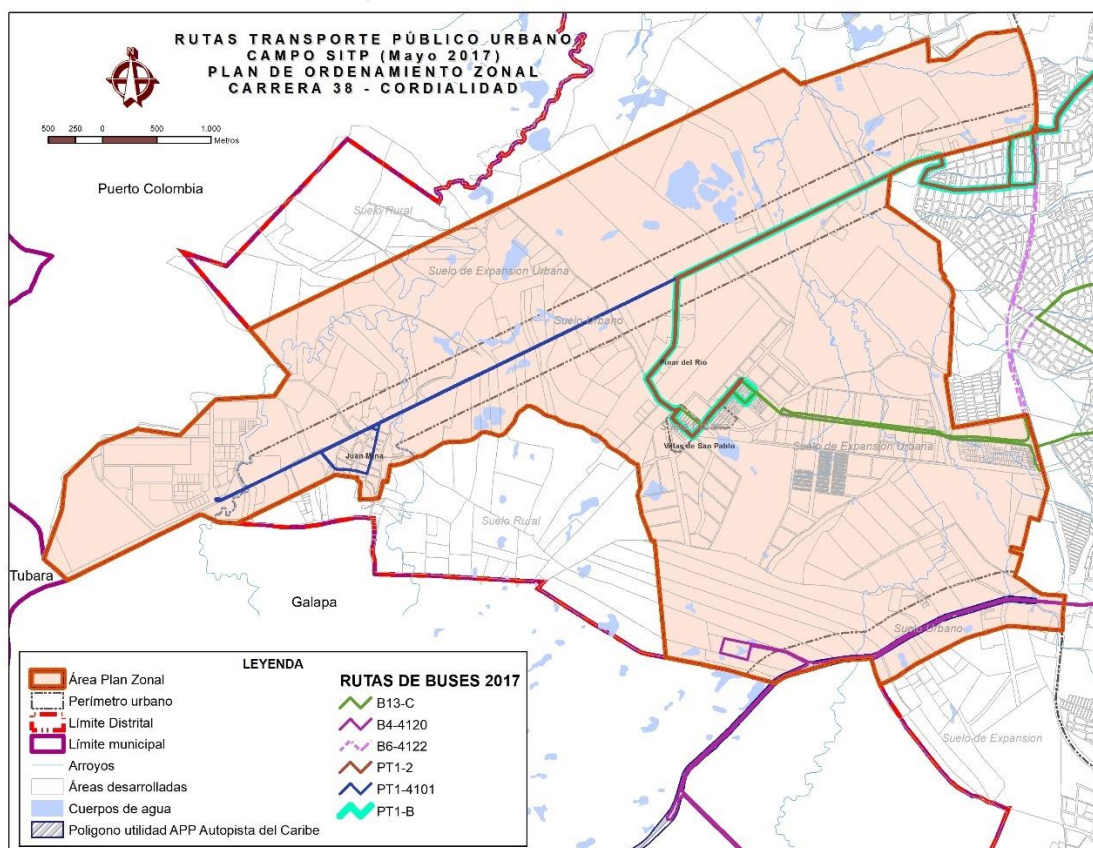




Tabla 12. Equipamientos Existentes del POZ Carrera 38 – Cordialidad.

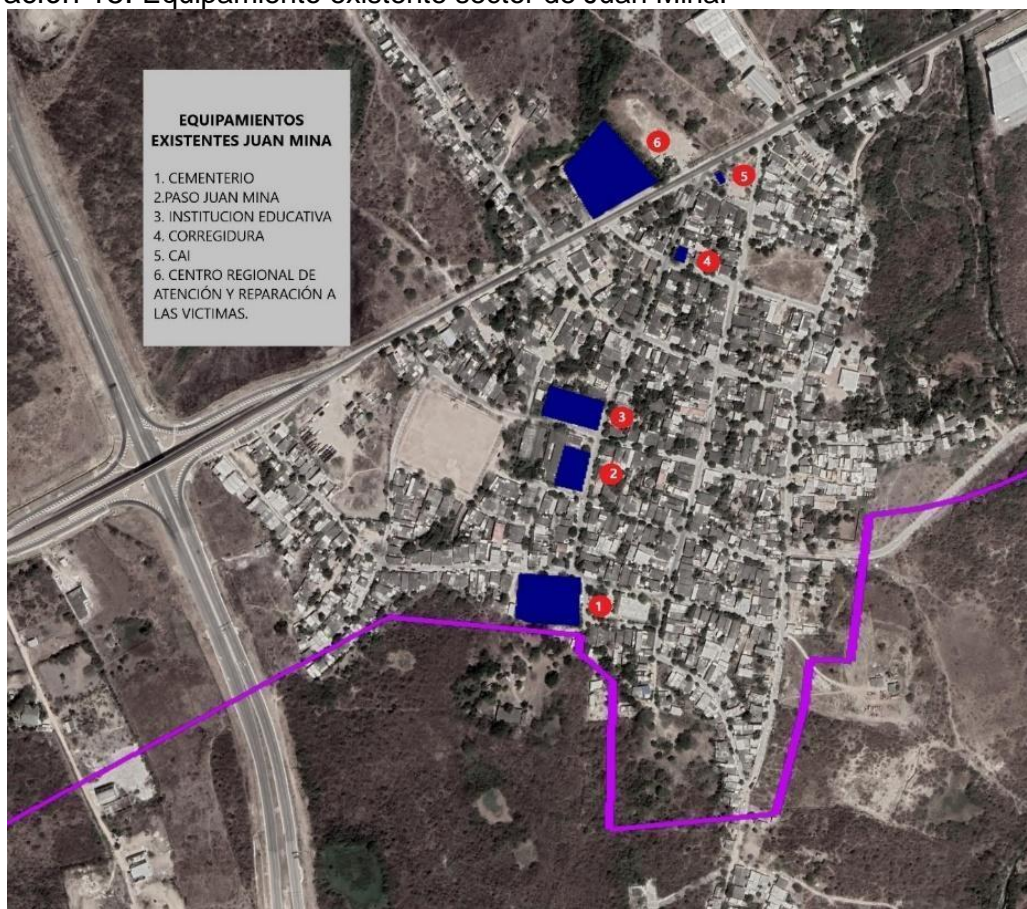
Tipo de Equipamiento (Servicio)	Nombre
Sector Juan Mina:	
Salud	PASO Juan Mina Nivel de atención 1
Bienestar Social	Centro de Vida Juan Mina
Educativo	Instituto de Educación Distrital Juan Mina Instituto de Educación Distrital Pinar del Río
Culto	Parroquia Nuestra Señora del Carmen
Seguridad	Subestación de Policía Juan Mina Corregiduría de Juan Mina
Cementerio	Cementerio Juan Mina
Sector Villas San Pablo-Caribe Verde	
Salud	PASO Villas de San Pablo Nivel de atención 1
Bienestar Social	CDI aeiou Villas de San Pablo Internado Monseñor Víctor Tamayo
Educativo	Sena Nodo de Construcción Villas de San Pablo Mega Colegio I.E.D Villas de San Pablo
Seguridad	Cai Villa de San Pablo

Fuente: Elaboración propia





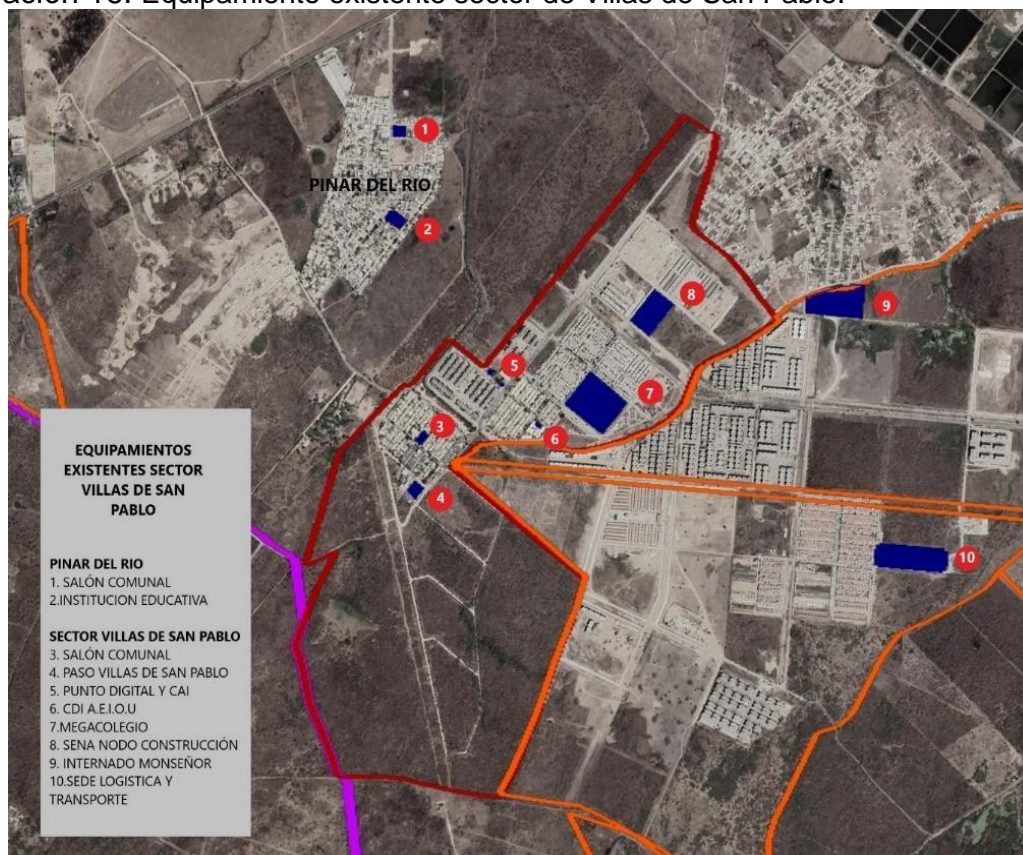
Ilustración 15. Equipamiento existente sector de Juan Mina.



Fuente: Elaboración propia



Ilustración 16. Equipamiento existente sector de Villas de San Pablo.



Fuente: Elaboración propia





parques, plazas, plazoletas, canchas y zonas verdes localizadas en el corregimiento de Juan Mina y el asentamiento de Pinar del Río.

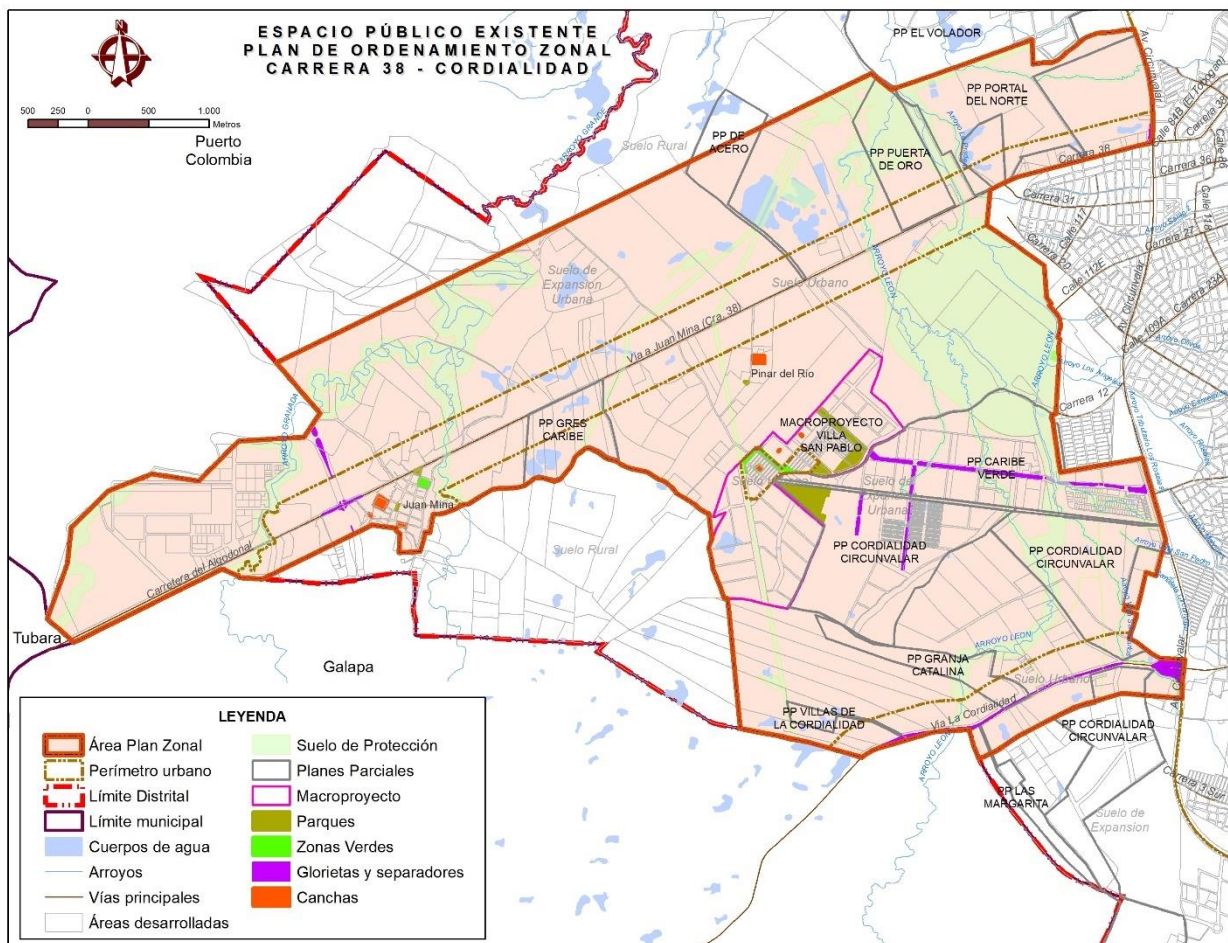
Los Elementos Complementarios que se dividen en: Componentes de la vegetación natural e intervenida y los componentes del amoblamiento urbano.

Tabla 13. Espacio Público efectivo existente en el POZ Carrera 38 – Cordialidad

TIPO DE ESPACIO PUBLICO EFECTIVO	ÁREA (M2)
Parque	29.425,66
Zona verde	21.658,53
Total	51.084,20

Fuente: Elaboración propia

Ilustración 18. Espacio Público existente sector POZ Carrera 38 - Cordialidad

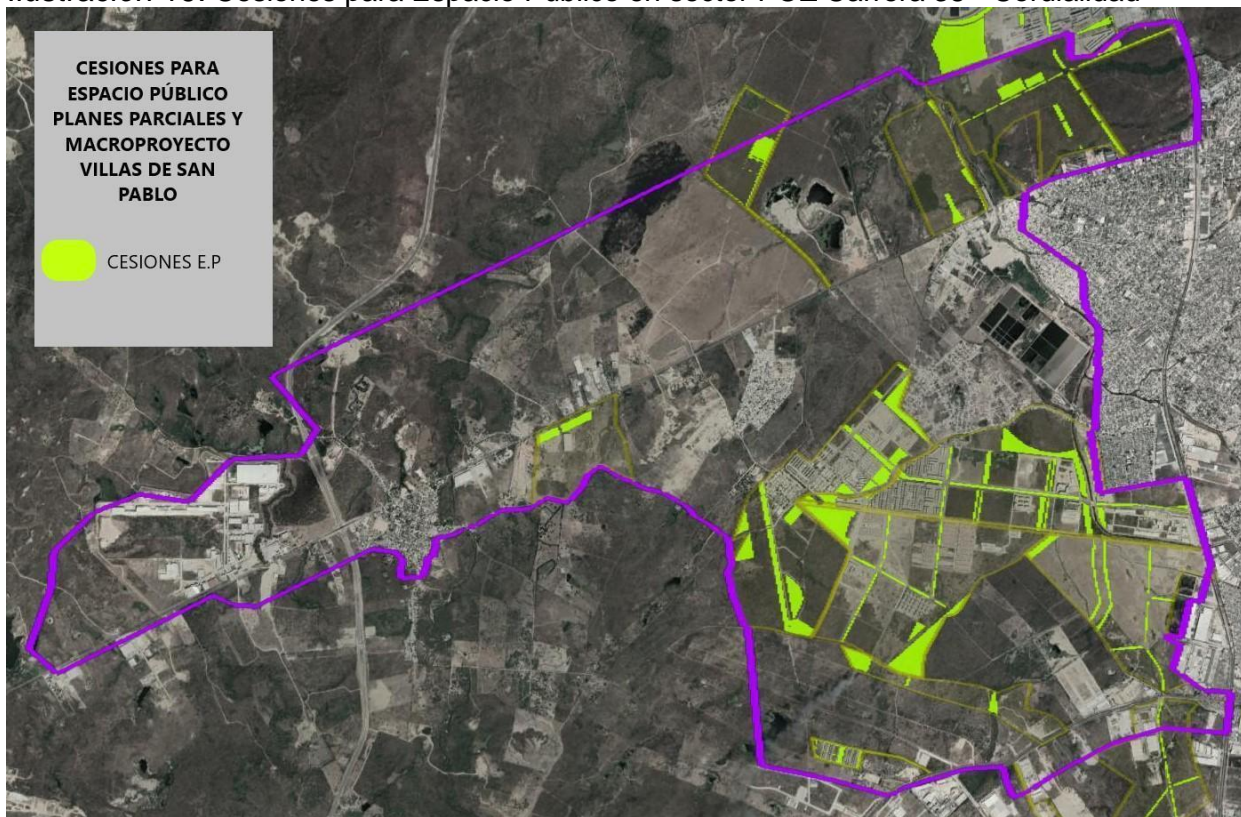


Fuente: Elaboración propia



Producto de los planes parciales que se desarrollan dentro del área del POZ, se proyectan allí 92.86 hectáreas para espacio público y 34.97 hectáreas para equipamientos. (ver Tabla 6. Cesiones Planes parciales y Macroproyecto Villas de San Pablo sector POZ Carrera 38 – Cordialidad).

Ilustración 19. Cesiones para Espacio Público en sector POZ Carrera 38 - Cordialidad



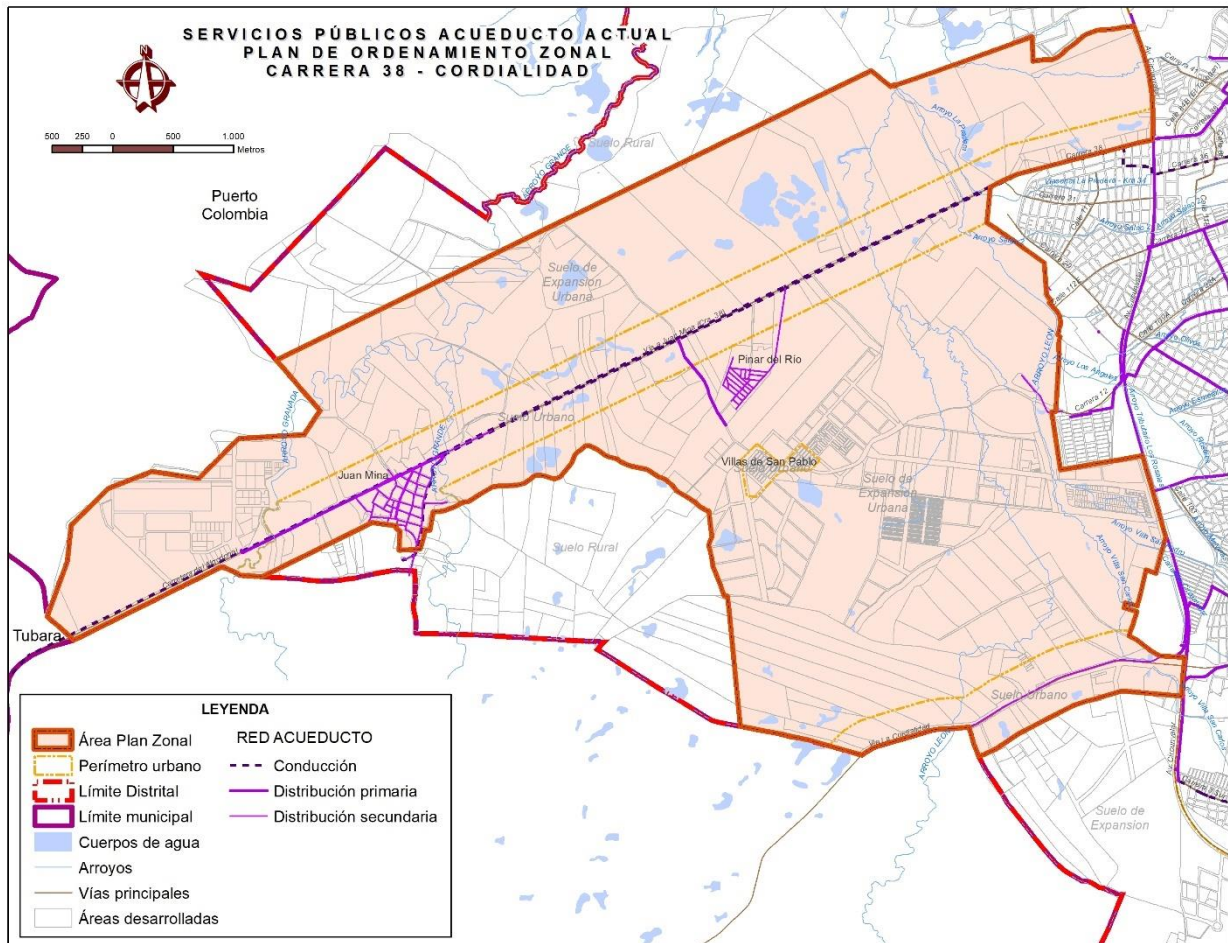
Fuente: Elaboración propia

3.6.2.4 SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

En el sector de estudio la cobertura de servicios públicos es parcial. Los corredores de la Carrera 38 y Cordialidad, así como los sectores de Juan Mina y Pinar del Río presentan cobertura de servicios públicos domiciliarios (acueducto, alcantarillado, electricidad y gas natural), mientras que los suelos al interior de la zona delimitada y la franja norte del plan, al estar por fuera del perímetro de servicios y ser suelo de expansión urbana, se encuentran parcialmente en proceso de urbanización y por ende la infraestructura para ello no está totalmente instalada, por lo que se requiere factibilidad de los mismos ante las entidades competentes.



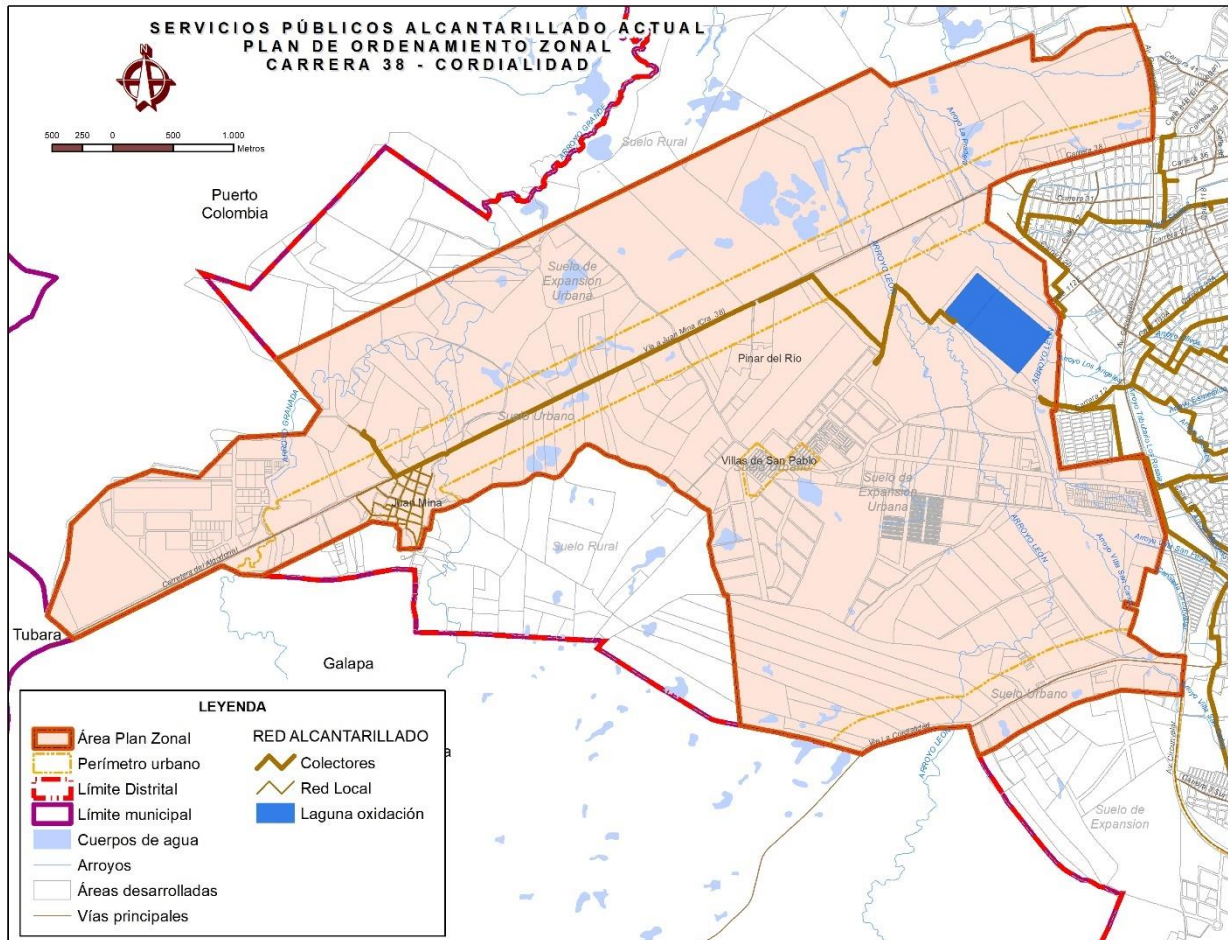
Ilustración 20. Sistema de Acueducto sector POZ Carrera 38 - Cordialidad



Fuente: Elaboración propia



Ilustración 21. Sistema de Alcantarillado sector POZ Carrera 38 – Cordialidad



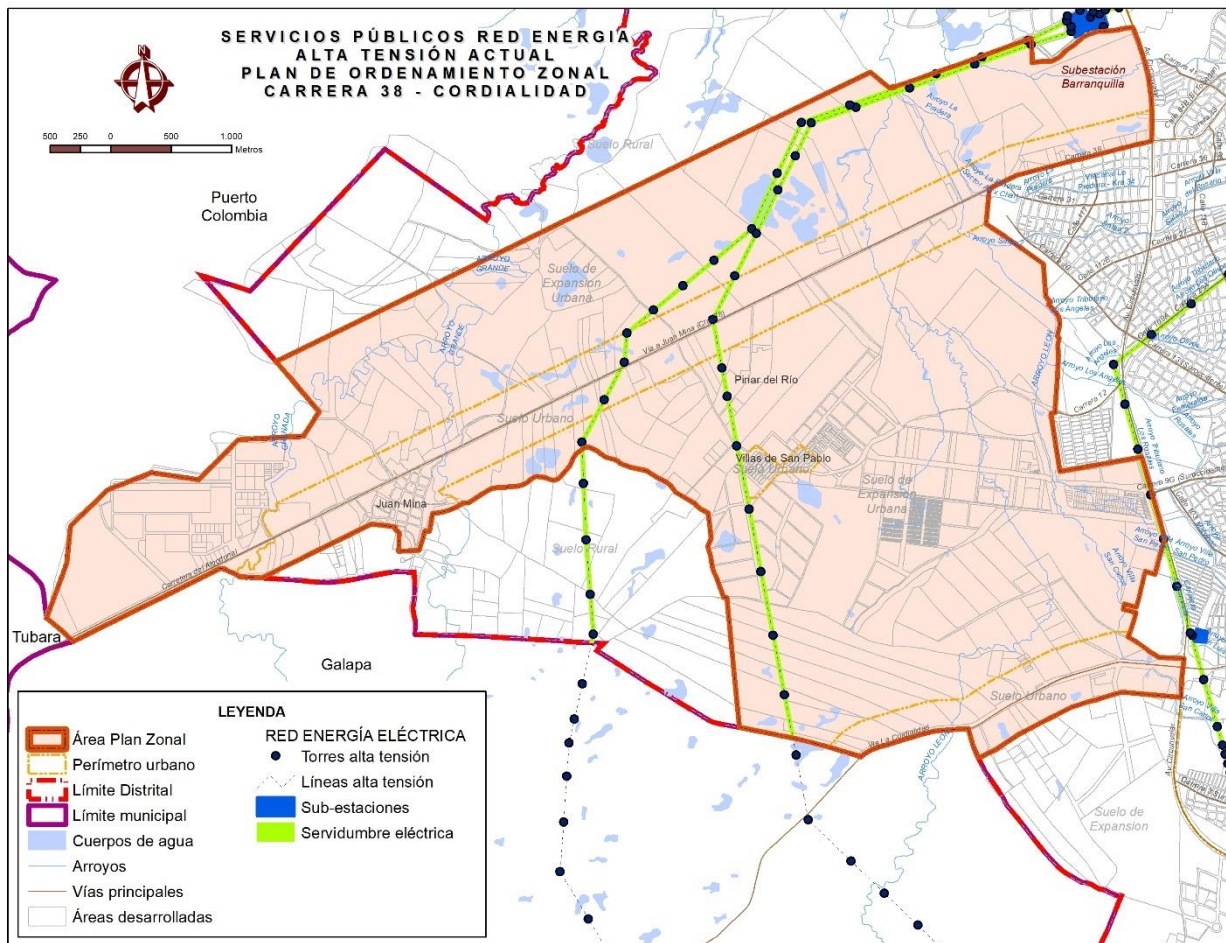
Fuente: Elaboración propia

Se destaca la presencia de dos (2) líneas de alta tensión en sentido norte-sur, las cuales atraviesan el área central del plan, cuyas franjas de retiro obligatorio deberán integrarse al suelo de protección del plan.





Ilustración 22. Redes de energía de alta tensión POZ Carrera 38-Cordialidad

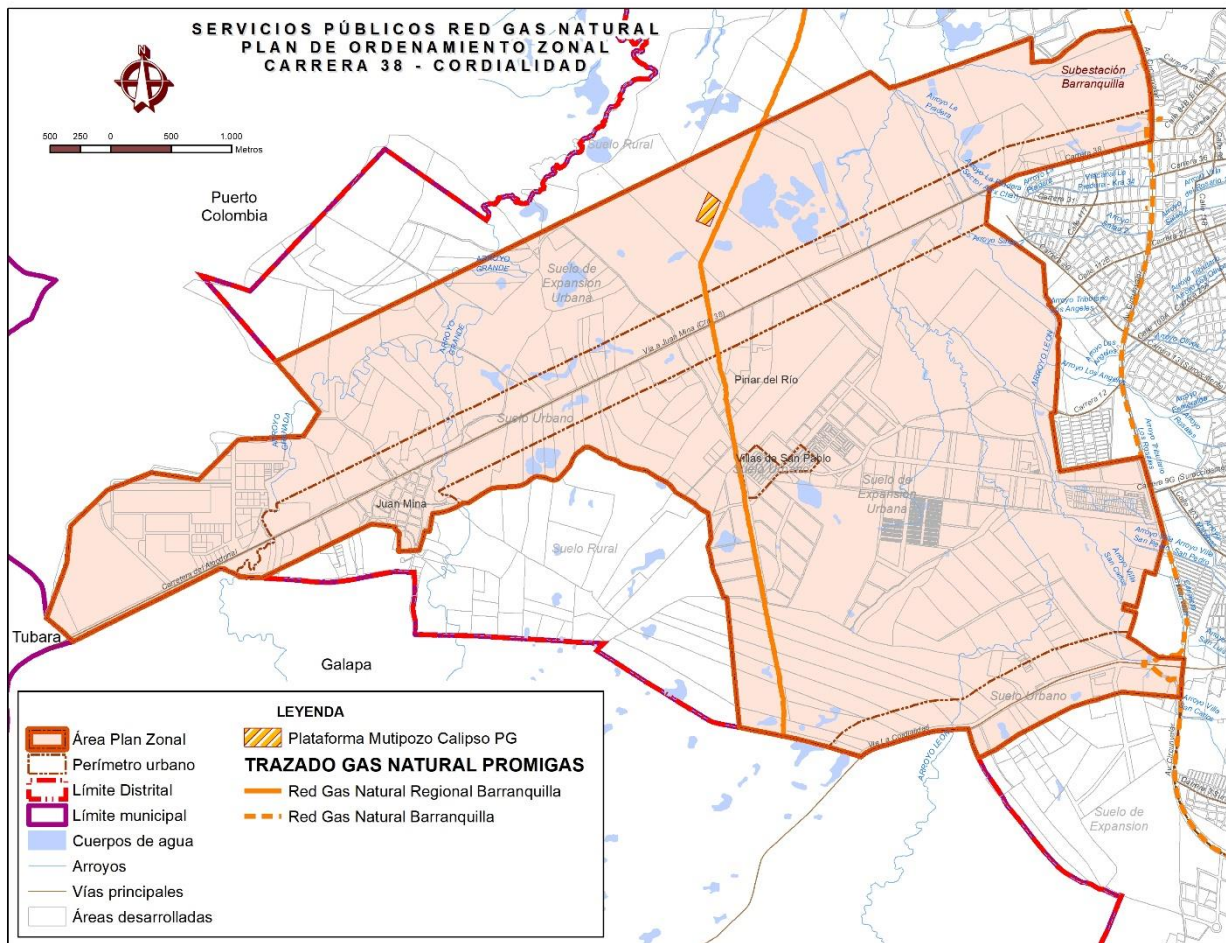


Fuente: Elaboración propia





Ilustración 23. Red de gas en el POZ Carrera 38-Cordialidad



Fuente: Elaboración propia

En el POZ carrera 38-Cordialidad se presentan dos líneas de gasoducto en sentido nortesur. La red regional atraviesa el área central del plan, mientras la red municipal responde al trazado de la Av. Circunvalar.

También se destaca la presencia de la plataforma Mutipozo Calipso, proyecto de exploración de gas de carácter nacional, que cuenta con licencia ambiental ANLA resolución 0376 25 de abril de 2013, el cual deberá integrarse armónicamente a la propuesta urbanística del POZ carrera 38-Cordialidad.

3.6.3 ESTRUCTURA ECONÓMICA Y DE COMPETITIVIDAD

A través de esta estructura se logra establecer la disposición de las diversas áreas que concentran y ofertan servicios mixtos como el centro, los subcentros, nodos de diferentes





escalas y las áreas donde se generan los empleos y atraen gran parte de la población para intercambiar y adquirir bienes de consumo desde donde habitamos.

Hacen parte integral de esta estructura las Áreas de actividad con concentración de usos productivos, encargadas de caracterizar los suelos de acuerdo con sus vocaciones económicas y urbanísticas en función del modelo de ordenamiento propuesto.

3.6.3.1 ÁREAS DE ACTIVIDAD

Según el numeral 1 del artículo 336 del Plan de Ordenamiento Territorial, se entiende las Áreas de Actividad como:

“1. Áreas de Actividad. Corresponden a la actividad asignada al suelo por el presente plan de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen o complementen, de conformidad con la utilización o destinación de ese terreno, incluido subsuelo y el espacio aéreo que le correspondan y que se puedan desarrollar sobre el mismo, en particular su urbanización y edificación. Se refiere a aquellos que para su desarrollo requieren de una infraestructura urbana. Las Áreas de Actividad enmarcan los grupos y subgrupos de usos y actividades permitidas, los cuales estarán definidos en los polígonos o sectores normativos de acuerdo con su carácter principal, complementario o prohibido.”⁵

Con base en lo expuesto, en el POZ Carrera 38-Cordialidad, se identifican las siguientes áreas de actividad:

Tabla 14. Áreas de actividad en el POZ Carrera 38-Cordialidad

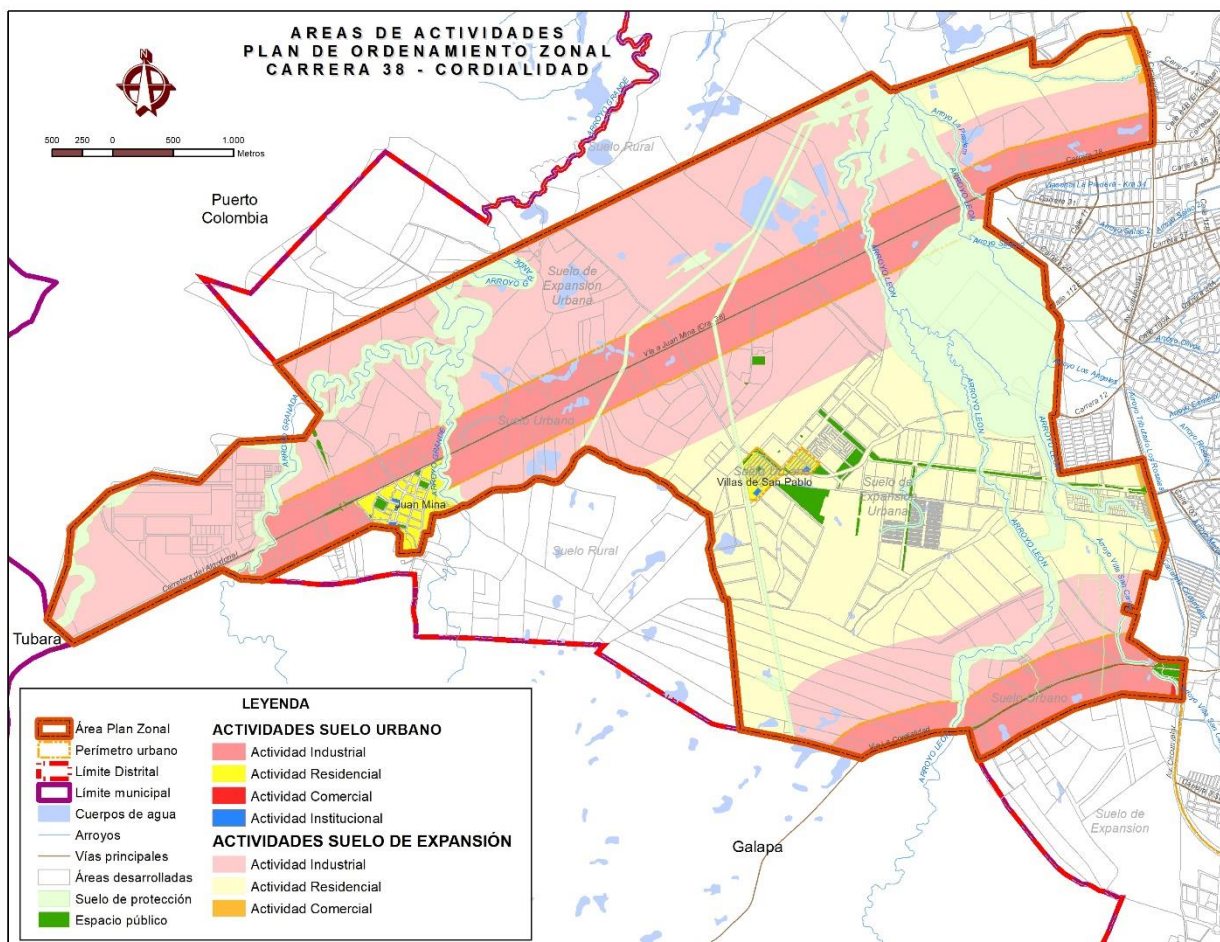
Clasificación del Suelo	Áreas de Actividades (HAS)				
	Industrial	Residencial	Comercial	Institucional	Espacio público
Suelo de Expansión	977,77	666,57	7,28	0,00	0,00
Suelo Urbano	426,28	34,75	0,44	0,29	5,58
Total	1.404,05	701,32	7,73	0,29	5,58

Fuente: Decreto 0212 del 2014 – POT. Mapas U14 y U21

⁵ Decreto 0212 del 2014 – POT. Artículo 336 Numeral 1



Ilustración 24. Áreas de Actividad existentes sector delimitado POZ Carrera 38 - Cordialidad



Fuente: Elaboración propia (Decreto 0212 del 2014 – POT. Mapas U14 y U21)

A continuación, se sintetiza la descripción de cada una de éstas en el POZ Carrera 38 - Cordialidad:

Tabla 15 . Ocupación actual según Áreas de Actividad del POZ Carrera 38 – Cordialidad

Clasificación del Suelo	Áreas de Actividades (HAS)				
	Industrial	Residencial	Comercial	Institucional	Espacio público
En planes parciales	158,02	235,29	47,66	34,97	92,86

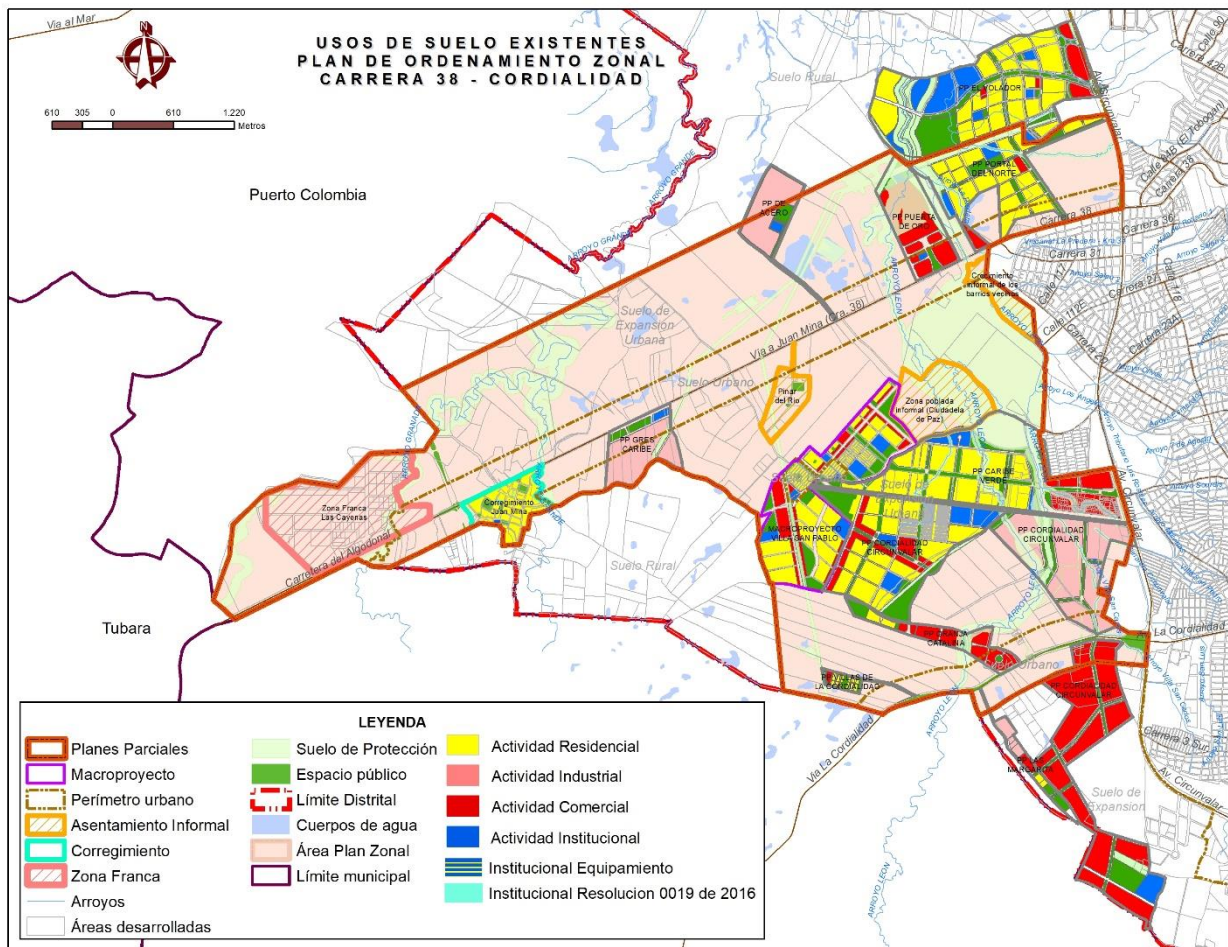


NIT 890.102.018-1

Fuera de planes parciales	180,79	93,33	0,44	1,50	5,11
Total	338,81	328,62	48,11	36,48	97,97

Fuente: Elaboración propia

Ilustración 25. Usos del suelo existentes en sector delimitado POZ Carrera 38 - Cordialidad



Fuente: Elaboración propia

3.6.3.2 COMPONENTES DE LA ESTRUCTURA ECONÓMICA Y DE COMPETITIVIDAD

Los siguientes elementos conforman la estructura económica y de competitividad:

Centralidades

Polígonos Especiales para la Competitividad (PEC)



BARRANQUILLA.GOV.CO

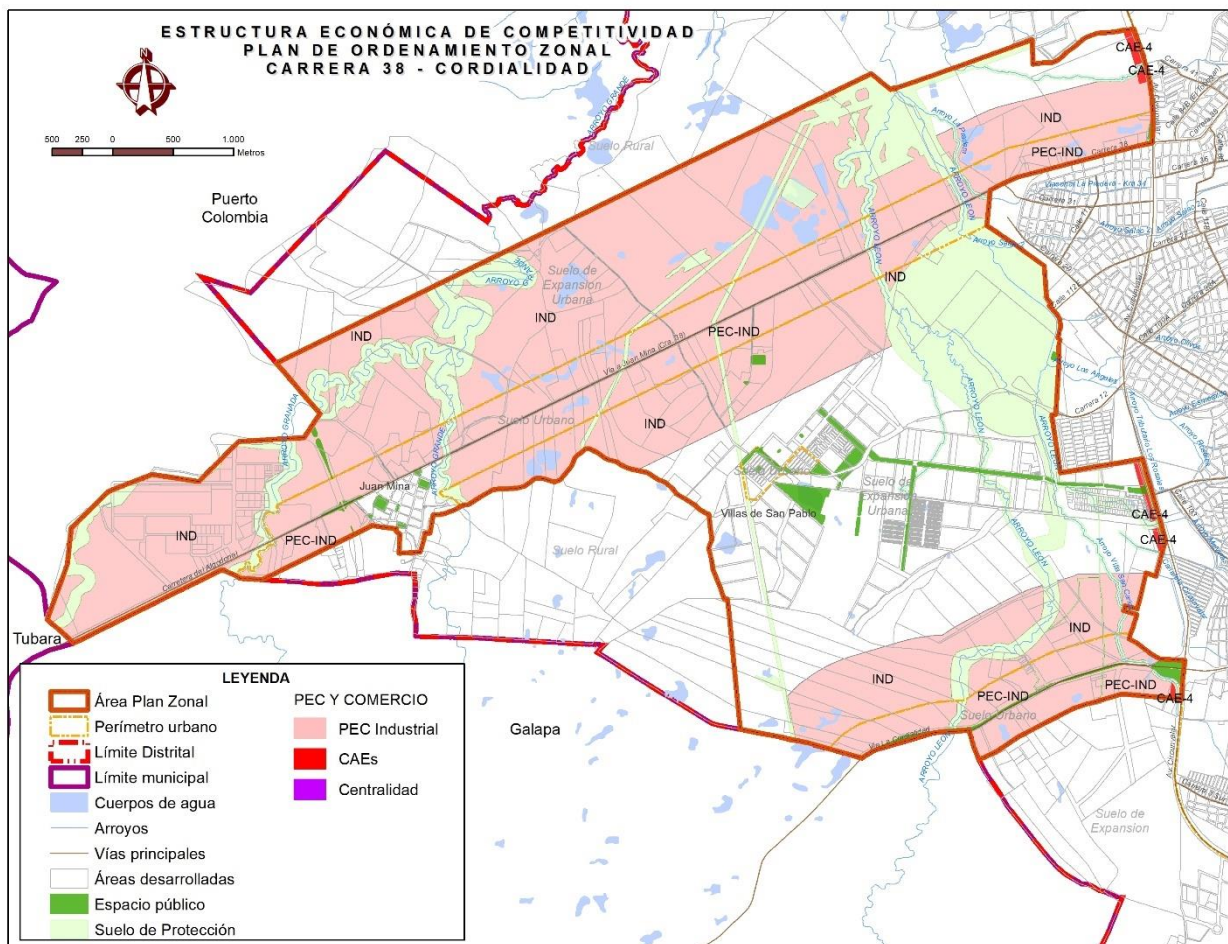
Calle 34 No. 43 - 31 · Barranquilla, Colombia
atencionalciudadano@barranquilla.gov.co



Corredores de Actividad Económica (CAE)

Actualmente, el territorio de POZ contiene dos (2) de los primeros tres (3) elementos, que forman parte de la estructura, a saber, el Polígono Especializado de Competitividad (PEC) y el Corredor de Actividad Económica (CAE). El primero se ubica en el corredor vial de la Carrera 38 y la Avenida Cordialidad, donde se han desarrollado actividades industriales y de almacenamiento especializadas de grandes y medianas dimensiones, mientras que CAE se ubica en la Avenida Circunvalar, corredor vial regional. Incluso en grandes comercios y servicios en áreas metropolitanas.

Ilustración 26. Estructura Económica y de Competitividad existente en el POZ Carrera 38 - Cordialidad



Fuente: Elaboración propia





3.7 DIAGNÓSTICO SOCIOECONÓMICO

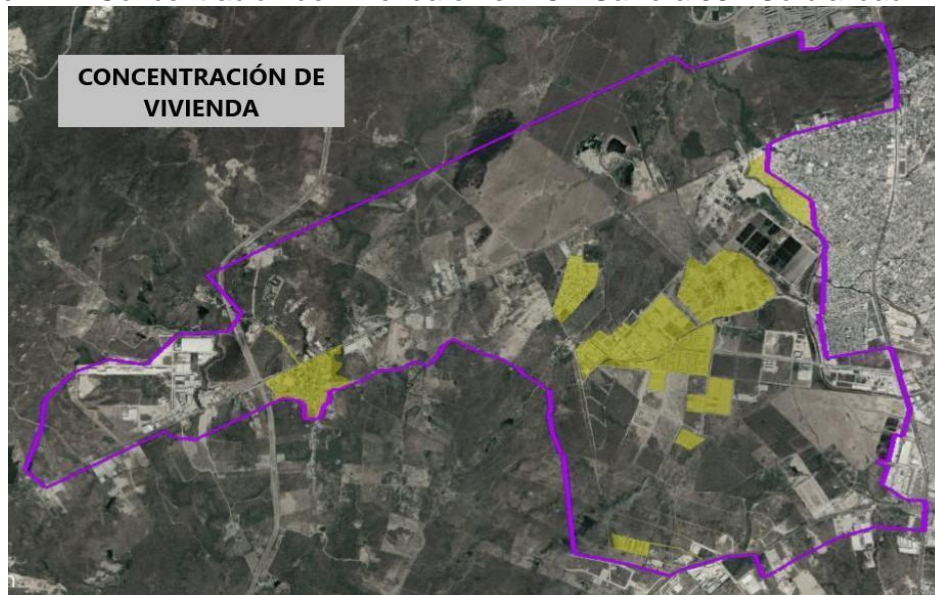
Una vez realizado el análisis físico del territorio delimitado, se procede a complementarlo con su dimensión social y económica, con lo que se obtiene un panorama del comportamiento del sector y su papel dentro de la dinámica de la ciudad.

Es importante mencionar que la información existente de este tema en el sector de estudio es muy escasa debido al origen informal que poseen algunos de los asentamientos de la zona, por lo que se requiere de un estudio y análisis más detallado en aras de ampliar el conocimiento de estas áreas para incluirlas adecuadamente en los procesos de planificación de la ciudad

3.7.1 POBLACIÓN RESIDENTE

El área delimitada del Plan Zonal cuenta con la presencia del Corregimiento de Juan Mina, Macroproyecto Villas de San Pablo, Caribe Verde, donde se concentra la mayoría de la población existente. De igual forma se destaca la presencia del asentamiento humano Pinar del Río, Ciudadela de Paz, y sobre ciertas vías carreteables que comunican Juan Mina con Puerto Colombia y Tubará se encuentran viviendas desarrolladas de manera informal.

Ilustración 27. Concentración de vivienda en el POZ Carrera 38 - Cordialidad



Fuente: Elaboración propia

Tabla 16. Distribución de la población por grupos etarios en el POZ Carrera 38 – Cordialidad

Grupo de Edad	Cantidad	%
0 - 9 años	5.053	19,94
10 - 19 años	4.630	18,27





20 - 29 años	4.932	19,46
30-39 años	4.419	17,44
40 - 49 años	2.884	11,38
50 - 59 años	1.970	7,77
60 - 69 años	922	3,64
70 - 79 años	350	1,38
80 y más años	180	0,71
Total	25.340	100,00

Fuente: Cálculo propio Secretaría de Planeación

Tabla 17. Distribución de la población por sexo en el POZ Carrera 38 - Cordialidad

Sexo	Cantidad	%
mujeres	12.309	49
hombres	13.031	51
Total	25.340	100,00

Fuente: Cálculo propio Secretaría de Planeación

3.7.2 ESTRATIFICACIÓN DEL SECTOR

El sector donde se ubica el POZ carrera 38-Cordialidad, en la actualidad se caracteriza por pertenecer a una estratificación económica de nivel bajo. Del total del suelo se encuentran estratificadas 268,39 HAS con predominio del estrato 1.

Tabla 18. Porcentaje de áreas por estrato en POZ carrera 38-Cordialidad

ESTRATO	HAS	%
1	211.57	21.16
2	56.81	78.82
Total	268.39	100

Fuente: Elaboración propia

Tanto el corregimiento de Juan Mina, como los asentamientos Pinar del Rio y la Pradera se encuentran en su totalidad en estrato 1.

Al ser la mayoría del área suelo de expansión, la estratificación se asigna a medida que se desarrollan y reciben los planes parciales.



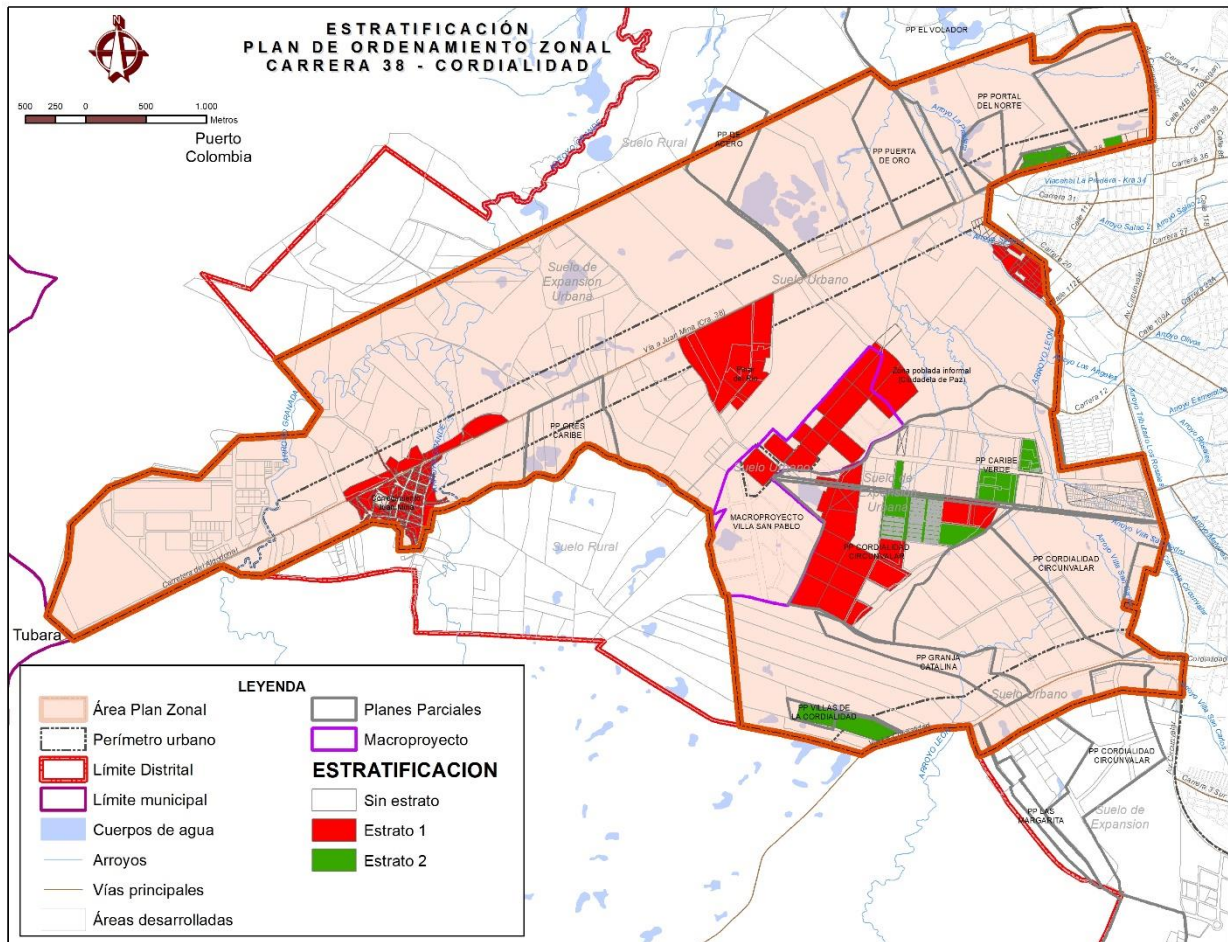


Tabla 19. Estratificación asignada en los Planes Parciales del POZ Carrera 38 – Cordialidad

ESTRATO	MACROPROYECTO VILLAS DE SAN PABLO	CORDIALIDAD CIRCUNVALAR	VILLAS DE LA CORDIALIDAD	CARIBE VERDE
	HAS			
1	52,06	64,43	0	4,43
2	0	24,73	11,21	14,18

Fuente: Elaboración propia

Ilustración 28. Estratificación en el sector POZ Carrera 38 – Cordialidad



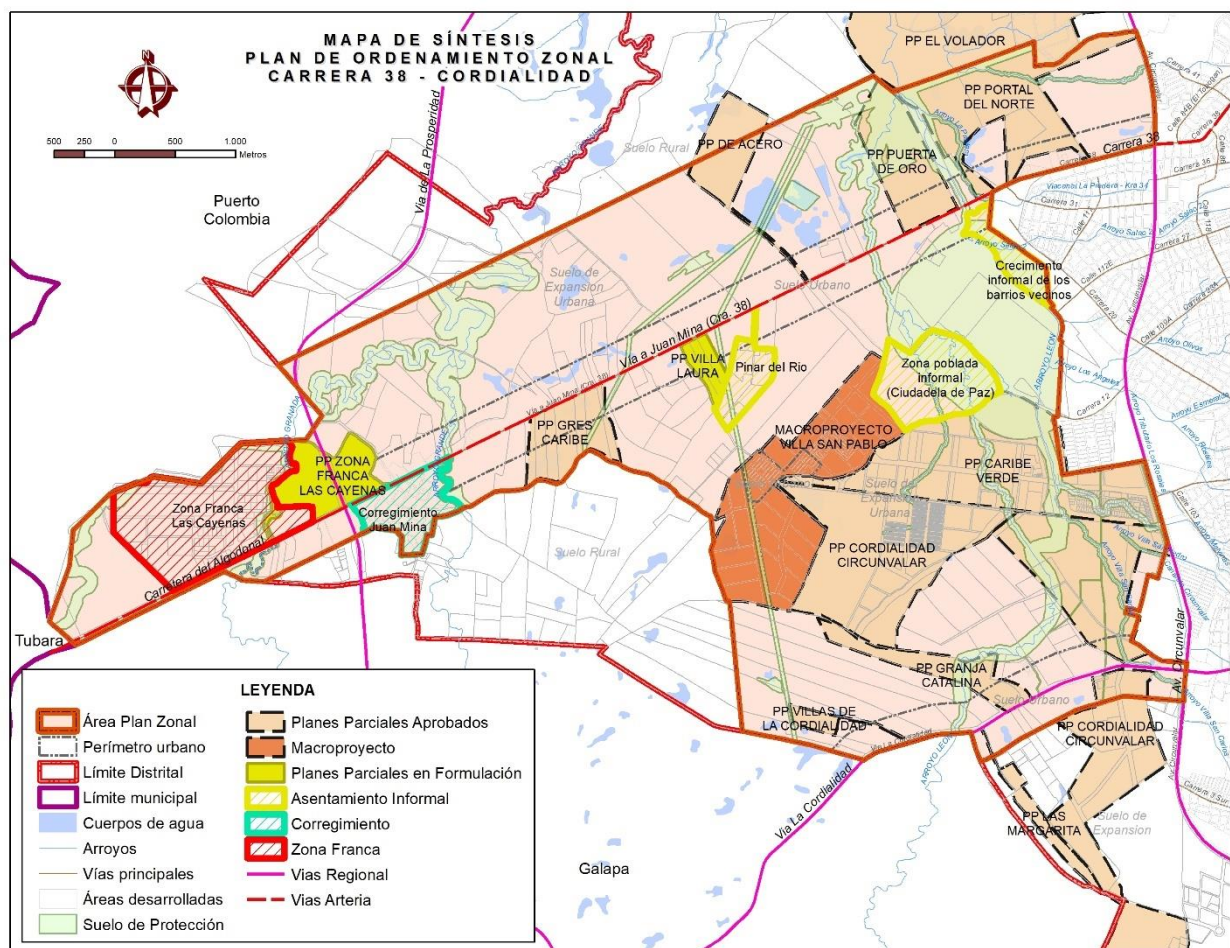
Fuente: Elaboración propia



3.8 SÍNTESIS DEL ANÁLISIS PARA LA INTERVENCIÓN DEL ÁREA DELIMITADA DEL PLAN ZONAL

El reconocimiento general del territorio del POZ brinda una perspectiva del estado y función actual de esta zona dentro de la ciudad, a la vez que construye una imagen del escenario de intervención y la dinámica urbana que se buscaría bajo un marco de ordenamiento propositivo que recualifique las zonas consolidadas y determine las condiciones de los nuevos desarrollos.

Ilustración 29. Síntesis del análisis del sector POZ Carrera 38 - Cordialidad



Fuente: Elaboración propia

Con esta premisa presente se definen los siguientes temas claves en la consecución del modelo de ordenamiento del plan:

Fortalecimiento de corredores industriales: los corredores de la Carrera 38 y Cordialidad presentan una dinámica industrial y logística encaminada a la consolidación de un sector industrial especializado en este sector, así como la Segunda Circunvalar o Circunvalar de





la Prosperidad que incide sobre estos corredores, permitiendo la comunicación de este punto con el aeropuerto y el futuro Puerto de Aguas Profundas proyectado en la desembocadura del río Magdalena.

Suelos de expansión: gran porcentaje del suelo del plan zonal se encuentra destinado para la expansión de la ciudad en el sector occidente, por lo cual posee una serie de planes parciales aprobados que generan nueva infraestructura, servicios y actividades que deben articular tanto el sector en sí mismo como con el entorno.

Vivienda en el sector: la existencia del corregimiento de Juan Mina, el Macroproyecto Villas de San Pablo los asentamientos de Pinar del Río, Comando y los desarrollos residenciales productos de los planes parciales establecen una dinámica poblacional que debe integrarse adecuadamente al modelo de ordenamiento proyectado para el plan zonal.

4 COMPONENTE OPERATIVO

4.1 ESTRUCTURAS DEL MODELO

El distrito de Barranquilla se encuentra compuesto por tres (3) estructuras principales sobre las cuales se desarrolla la construcción del modelo de ordenamiento propuesto en el territorio, dichas estructuras detalladas a continuación son:

- Estructura ambiental.
- Estructura funcional y de servicios
- Estructura económica y de competitividad.

4.1.1 ESTRUCTURA AMBIENTAL

Sobre esta estructura descansa el desarrollo del sector en armonía con el medio natural el cual se integra con el sistema de espacio público. Hacen parte de esta estructura los elementos naturales integrados al ámbito urbano del POZ y los elementos creados por el hombre dentro de la misma zona.

Las determinantes ambientales, de reserva, conservación y protección de la estructura ambiental son criterios de mayor jerarquía que acogen los Planes de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen, donde se incluyen los Planes de Ordenamiento Zonal, por lo tanto, son de obligatorio cumplimiento y condicionan el diseño y ejecución de las acciones sobre el territorio delimitado.

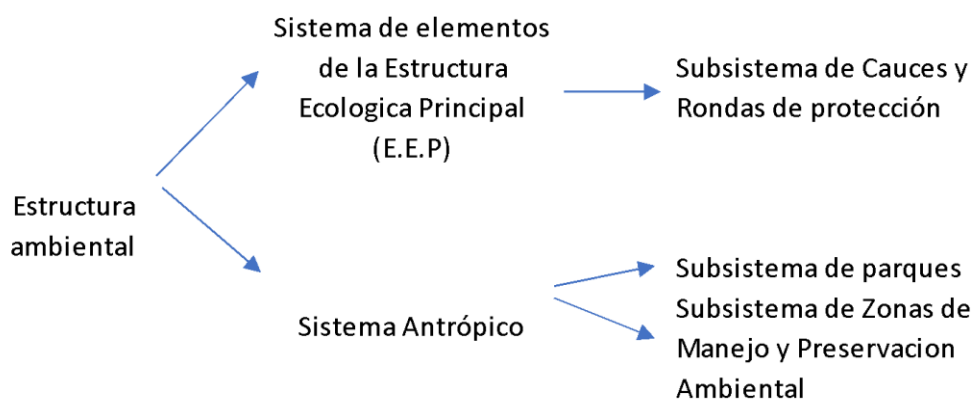
Dentro de la legislación ambiental en nuestro país, los POMCA, Planes de Ordenamiento y Manejo de las Cuencas Hidrográficas, son instrumentos que señalan las áreas de



reserva y las medidas para la protección, conservación y defensa del medio ambiente, recursos naturales y paisaje. Para el caso de Barranquilla se ha delimitado el POMCA cuenca hidrográfica de la ciénaga de mallorquín y los arroyos Grande y León vigente, adoptado mediante Resolución No. 00072 de 27 de enero de 2017.

La estructura ambiental del POZ carrera 38, está conformada de la siguiente manera:

Grafico 1. Estructura ambiental del POZ carrera 38-Cordialidad



Fuente: Gráfico 7 Libro I Componente General DTS POT Barranquilla

Subsistema de cauces y rondas de preservación: Acorde al artículo 24 del decreto 0212 de 2014, los subsistemas de cauces y rondas de protección son zonas de recuperación ambiental y las acciones y usos a desarrollar son de restauración y de infraestructura de mitigación de riesgos por inundación. Sobre estos elementos se podrá hacer captación de aguas o incorporación de vertimientos, siempre y cuando no afecten negativamente el cuerpo de agua.

Dependiendo de la categoría en que se encuentren estas rondas deberán tener un ancho mínimo de treinta (30) o quince (15) metros paralelos a cada lado, medidas sobre todo su largo, los cuales serán tomados en metros lineales y contabilizados desde el borde exterior del mismo.

A continuación, la tabla de categorías para el POZ carrera 38-Cordialidad:

Tabla 20. Cota de Rondas según categoría.

Orden o categoría	Tipo de Ecosistema	Ronda de Cota máxima de Inundación
Primer Orden	Ríos principales (Magdalena, Granada, León y Grande) y Ciénaga de Mallorquín.	30



Segundo Orden	Ríos y caños (Afluentes principales de Granada, León y Grande, Caños del Río Magdalena)	30
Tercer Orden	Arroyuelos y caños menores (Afluentes en suelo urbano, vías canal)	15

Fuente: Artículo 24 Decreto 0212 de 2014 POT

En el POZ Carrera 38 – Cordialidad encontramos la presencia de Arroyos Grande, León y Granada, en su suelo urbano y de expansión, para lo cual cuando sean objeto de canalización, desarrollarán estudios hidráulicos e hidrológicos con períodos de retorno no inferiores a 100 años, para la determinación del tipo y características de la canalización y la autoridad ambiental competente, en conjunto con la Secretaría de Planeación, serán las responsables de realizar la evaluación y dar el visto bueno de los estudios de dicha canalización y establecer mediante acto administrativo la respectiva ronda y ZMPA si se requiere.

En el caso de afluentes menores en suelo urbano y de expansión urbana cuando sean objeto de canalización, desarrollarán estudios hidráulicos e hidrológicos con períodos de retorno no inferiores a 50 años, para la determinación del tipo y características de la canalización y la autoridad ambiental competente, en conjunto con la Secretaría de Planeación, serán las responsables de realizar la evaluación y dar el visto bueno de los estudios de dicha canalización y establecer mediante acto administrativo la respectiva ronda y la ZMPA si se requiere.

Subsistema de parques y zonas verdes: Acorde al artículo 62 del decreto 0212 de 2014, lo conforma el conjunto de parques de mayor escala (metropolitana y regional) que constituyen la base de producción de carbono y oxígenos limpios de la ciudad

Subsistema de Zonas de amortiguación: Acorde al artículo 60 del decreto 0212 de 2014, corresponde a las franjas de terreno de propiedad pública o privada contigua y paralela a la ronda hidráulica de los cuerpos de agua, denominadas también Zonas de Manejo y Preservación Ambiental, ZMPA, que se encuentran en el área de jurisdicción del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla. Se exigen para los cuerpos de agua de primer y segundo nivel de jerarquía y su dimensión es de cuarenta (40) metros paralelos a cada lado de la ronda hidráulica, la cual puede variar en función de estudios específicos y la determinación de la autoridad ambiental competente. Su uso principal se destina para la recreación pasiva y para acciones relacionadas con la recuperación del cauce y rondas mediante la siembra de vegetación nativa y para la eliminación de las fuentes de contaminación y deterioro del ecosistema.





Tabla 21. Zona de Amortiguación según categoría.

Orden o categoría	Tipo de Ecosistema	Zona de Amortiguación (ZMPA) a partir de Ronda hidráulica.
Primer Orden	Ríos principales (Magdalena, Granada, León y Grande) y Ciénaga de Mallorquín.	40
Segundo Orden	Ríos y caños (Afluentes principales de Granada, León y Grande, Caños del Río Magdalena)	40
Tercer Orden	Arroyuelos y caños menores (Afluentes en suelo urbano, vías canal)	No se exige

Fuente: Artículo 60 Decreto 0212 de 2014 POT

Las zonas de amortiguación o zonas de preservación y manejo ambiental (ZMPA) podrán ser contabilizadas dentro de las obligaciones de cesiones urbanísticas para parques y zonas verdes hasta en un cincuenta por ciento (50%). Las áreas de ZMPA que no se entreguen como cesiones obligatorias, podrán ser cedidas al distrito como carga general de los planes parciales o como compensaciones por intercambio de edificabilidad.⁶

En todo caso las condiciones de manejo de amortiguación o ZMPA, se regirán por lo establecido en el artículo 61 del decreto 0212 de 2014.

4.1.1.1 PROPUESTA GENERAL PARA LA ESTRUCTURA AMBIENTAL

Una vez identificados los elementos de la estructura ambiental del POZ y los lineamientos normativos de índole ambiental y urbanístico que deben cumplir, la propuesta para la estructura ambiental tiene en cuenta las zonas de Restauración con aptitud para conservación ZR-RSC, que estableció el POMCA para el POZ carrera 38 como determinantes ambientales y el resultante de espacio remanente que existe entre los planes parciales Puerta de Oro y Portal del Norte donde se proyecta un parque ecológico, que incorpore el trazado del ciclo ruta establecida en el POT. Con 11,88 has y acorde a lo establecido en artículo 275 del POT, este se clasificaría como carácter metropolitano, lo que lo incluiría en la estructura ambiental dentro del sistema antrópico -subsistema de parques.

Por otra parte, los arroyos La Pradera, La Pradera sector Alex Char, El Salao 2, Los Ángeles, Villas San Carlos y Villa San Pedro son afluentes menores del Arroyo León, que junto con arroyo Grande y Arroyo Granada conforman el Sistema de elementos de la Estructura Ecológica Principal (E.E.P) del POZ carrera 38-Cordialidad, sobre los cuales debe desarrollarse las rondas de preservación y ZMPA acorde su jerarquía

⁶ Parágrafo 3 artículo 61 del decreto 0212 de 2014





En la siguiente tabla se pueden observar los elementos que componen la estructura ambiental del POZ carrera 38, con las dimensiones de ronda hidráulica y ZMPA requeridas

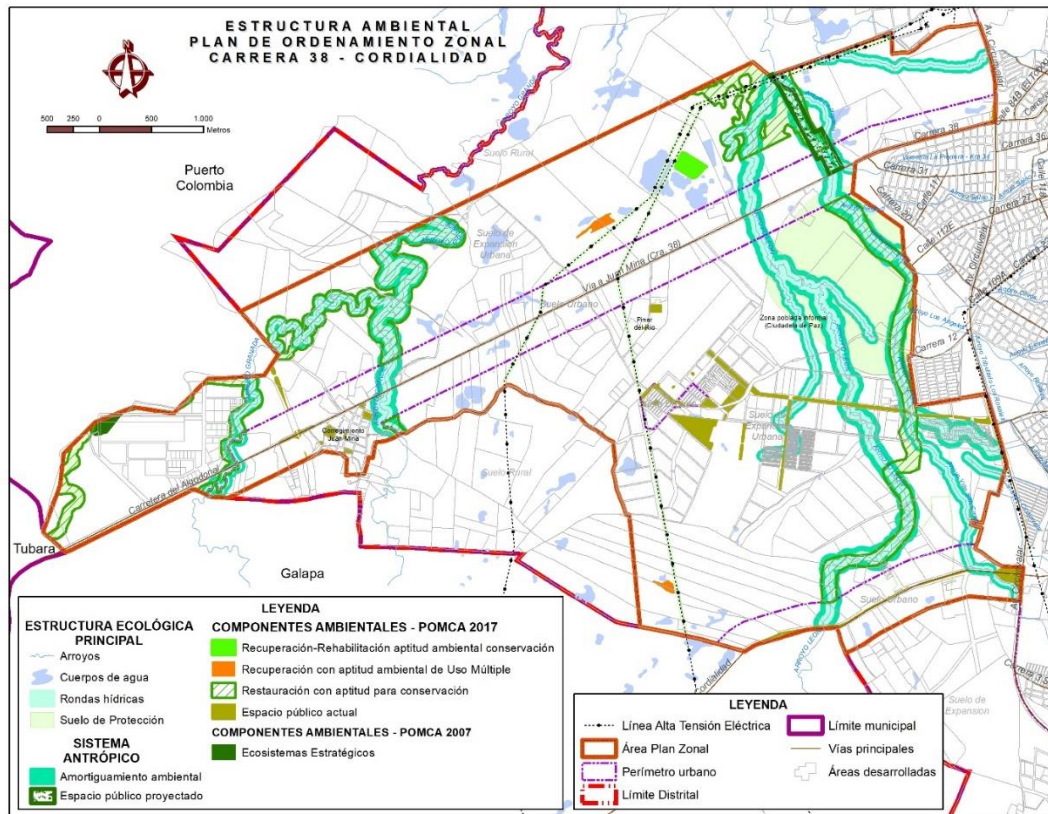
Tabla 22. Estructura ambiental Proyectada POZ carrera 38

Estructura ambiental	Sistema de elementos de la Estructura Ecológica Principal (E.E.P)	Subsistema de Cauces y Rondas de protección		RONDA DE COTA MÁXIMA DE INUNDACIÓN
			ARROYO GRANDE	30
			ARROYO GRANADA	30
			ARROYO LEON	30
			Arroyo La Pradera	15
			Arroyo La Pradera (Sector Alex Char)	15
			Arroyo Salao 2	15
			Arroyo Los ángeles	15
			Arroyo Villa San Carlos	15
			Arroyo Villa San Pedro	15
	Sistema Antrópico	Subsistema de Zonas de Manejo y Preservación Ambiental		ZONA DE AMORTIGUACIÓN (ZMPA) A PARTIR DE RONDA HIDRÁULICA
			ARROYO GRANDE	40
			ARROYO GRANADA	40
			ARROYO LEON	40
		Subsistema de parques		AREA Has
			Parque ecológico proyectado de carácter metropolitano "Arroyo León	11.88

Fuente: Elaboración Propia



Ilustración 30. Estructura ambiental POZ Carrera 38 - Cordialidad



Fuente: elaboración propia

4.1.2 ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS

Se encarga de responder a las necesidades de desplazamiento y abastecimiento de servicios públicos, servicios sociales o colectivos, sobre los cuales se desarrolla la dinámica constante del territorio que ocupa.

La Estructura Funcional y de Servicios se encuentra conformada por los siguientes sistemas:

- Sistema de espacio público
- Sistema de equipamientos
- Sistema de movilidad
- Sistema de servicios públicos





4.1.2.1 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

Para los fines del desarrollo urbano o territorial, la Ley 9ª de 1989 y el Decreto 1504 de 1998 definen el espacio público como el *“conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes”* (Artículos 5° y 2°, respectivamente).

4.1.2.1.1 PROPUESTA GENERAL DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

El sistema de espacio público propuesto recupera y habilita los elementos naturales de gran importancia ecosistémica como son las rondas de protección de los arroyos Grande, Granada, León y sus afluentes, así como las franjas de protección de la infraestructura de servicios integrada por la Planta de tratamiento de aguas y las líneas de alta tensión de energía eléctrica, al tiempo que se integran elementos complementarios (ZMPAs) que fortalezcan y aumenten el porcentaje de áreas verdes, libres y recreativas del sector, las cuales coadyuvan a soportar la intensidad de las actividades y densidades propuestas en el sector en sano equilibrio con el territorio natural.

Así mismo se incluyen los elementos construidos del espacio público de menor escala existentes, que ayudan a recuperar y conformar una red de parques, plazas y zonas verdes, que se pueden relacionar con los elementos ambientales mencionados anteriormente, mediante una red de ciclo rutas, alamedas y equipamientos que faciliten la integralidad de la propuesta. Igualmente, se consolidarán las cesiones generadas por los planes parciales previamente aprobados.

Para los futuros desarrollos en el suelo urbano y de expansión del POZ, a través de los planes parciales y las licencias urbanísticas correspondientes deberán prever la correcta articulación de las cesiones para espacio público, con la red propuesta en el plan zonal, acorde los lineamientos ambientales y urbanísticos del presente POZ, del Plan de Ordenamiento Territorial y la normativa nacional en la materia

Se busca vincular el territorio de POZ con su contexto urbano inmediato, a la vez que se deberán planificar adecuadamente los nuevos desarrollos de planes parciales bajo estándares de zonas libres, verdes y elementos ambientales óptimos para las proyecciones poblacionales del occidente de la ciudad.

La propuesta del plan zonal Carrera 38-Cordialidad pretende contribuir a alcanzar la meta de las proyecciones del indicador de espacio público efectivo establecidas en el POT 2014.7

⁷ Decreto 0212 del 2014 – POT Barranquilla. DTS Componente urbano 2.2.2.3.5



4.1.2.1.2 INTERVENCIONES EN EL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

La propuesta de espacio público del POZ además de integrar la recuperación cualitativa de los espacios públicos existentes, se encuentra integrada por las siguientes intervenciones o proyectos el área delimitada:

- **Parque lineal arroyo León:** Como se mencionó en el capítulo de Estructura ambiental, el POZ carrera 38 plantea un parque ecológico ⁸ de 11.88 has que dará continuidad al eje de suelo de protección a lo largo del arroyo León, localizado en el espacio remanente que existe entre los planes parciales Puerta de Oro y Portal del Norte.
- **Parque Juan Mina:** En la Tabla 53. Parques Plazas y Zonas Verdes Propuestos de Escala Zonal en el DTS-- Libro II componente Urbano del POT del 2014, se identifica al Parque Juan Mina con un área de 2.49 has, que se extiende en el costado oriental del Corregimiento bordeando el Arroyo Grande, el cual se integra a la propuesta de intervención de espacio público del POZ.
- **Consolidar los Parkways:** darles continuidad a aquellos espacios públicos organizados en parkways que se generaron con los planes parciales adoptados y en ejecución anteriores al POT, así como en el Macroproyecto Villas de San Pablo.

Tabla 23. Elementos que componen la propuesta de espacio público del POZ carrera 38-Cordialidad

ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE	HAS
CANCHA DE FUTBOL SANTA MARIA	0,89
CANCHA DE MINIFUTBOL EL CAMPITO	0,23
CANCHA PINAR DEL RIO	0,77
CANCHA VILLA SAN PABLO 1	0,04
CANCHA VILLA SAN PABLO 2	0,03
CANCHA VILLA SAN PABLO 3	0,07
PARQUE INMACULADA(JUAN MINA)	0,20
PARQUE JUAN MINA 1	0,07

⁸ Tabla 49. DTS Documento Técnico de Soporte - Libro II: Componente Urbano del POT



PARQUE JUAN MINA 2	0,01
PARQUE PINAR DEL RIO	0,05
PARQUE VILLAS DE SAN PABLO 1	0,50
PARQUE VILLAS DE SAN PABLO 2	0,88
ZONA VERDE JUAN MINA	0,47
ZONA VERDE LOS ANGELES	0,27
ZONA VERDE VILLAS DE SAN PABLO	1,43
CANCHA DE MINIFUTBOL LA PIÑUELA	0,06
SKATE PARK VILLAS DE SAN PABLO	1,22
BOSQUE URBANO VILLAS DE SAN PABLO	6,26
PARKWAY VILLA SAN PABLO	2,20
CESIONES EJECUTADAS PLANES PARCIALES APROBADOS	1,63
GLORIETAS Y SEPARADORES EJECUTADOS PLANES PARCIALES APROBADOS	14,61
ESPACIO PÚBLICO PROYECTADO	
CESIONES PLANES PARCIALES APROBADOS POR EJECUTAR	63,53
GLORIETAS Y SEPARADORES PLANES PARCIALES APROBADOS POR EJECUTAR	12,48
PARQUE JUAN MINA	2,50
PARQUE ARROYO LEON	11,88
TOTAL, HAS ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE + PROYECTADO	122,27

Fuente: Elaboración propia

Este conjunto de intervenciones complementa la generación de espacio público que se daría a través de los futuros planes parciales en el suelo de expansión, así como de las licencias de urbanismo de los suelos urbanos del POZ.

4.1.2.1.3 LINEAMIENTOS DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

Los espacios públicos propuestos desarrollados al interior del área delimitada por el POZ carrera 38-Cordialidad, como proyectos urbano-naturales deberán articularse cuidadosamente con su entorno.

Dichos espacios públicos deberán cumplir con una función social al ofrecer zonas y áreas destinadas al paseo, la contemplación, los juegos y el contacto con la naturaleza. Para lo que deberán:

- Incorporar criterios de ecoeficiencia y construcción sostenible.
- Integrarse armónicamente con el medio rural o urbano donde se plantea.
- Responder a los flujos de movilidad peatonal y vehicular.





- Articularse con el Transporte público y ciclo-rutas existentes y/o proyectadas dentro del POT.
- Generar una amplia oferta de cobertura vegetal y zonas blandas, preferiblemente con espacios perennes para regular el microclima permitiendo un mayor confort.

En los planes parciales y desarrollos urbanísticos que contemplen las vías ARI2 y Proyección cra.9g deberán plantear dentro su perfil el Parkway conservando el ancho de medida de las vías que provienen del plan Parcial Caribe verde.

Para el caso del parque lineal ecológico propuesto sobre el arroyo León siguiendo los lineamientos de usos del POMCA⁹ para las zonas de restauración con aptitud de conservación ZR-RSC, lo establecido en el artículo 278 del POT, y en el numeral 2.2.2.3.4. del Documento Técnico de Soporte - Libro II: Componente Urbano del POT, se propone un parque con actividades tales como:

- ✓ Actividades de investigación (avistamiento de aves, análisis de formación rocosa, botánica, estudios de fauna y flora, entre otros)
- ✓ Actividades de educación ambiental (protección y manejo del agua, manejo de residuos, enseñanza sobre medio ambiente, relación hombre-naturaleza, ecosistemas, entre otras)
- ✓ Actividades ecológicas (aprovechamiento de las riquezas ambientales, simulación interactiva de la naturaleza, entre otras)
- ✓ Actividades de ecoturismo (caminata, alta montaña, recorrido acuático, fotografía, otras)
- ✓ Actividades de recreación pasiva (desarrollo humano sostenible, y se enfocan en el disfrute y valoración de los recursos naturales y de relajación silenciosa, escuchar u observar.

En este parque ecológico no se permitirán actividades para recreación activa asociadas con instalaciones para el desarrollo de actividades deportivas como el béisbol, el fútbol (y microfútbol), el patinaje, el tenis, el baloncesto, entre otros deportes.

Para el desarrollo del parque se deberán tener en cuenta las siguientes condiciones:

- ✓ Dado el carácter que se le otorga a este parque, las zonas blandas representarán un 80% del área total, mientras que las zonas duras un 20%.
- ✓ Al menos el 50% de las zonas duras serán para senderos peatonales y ciclorrutas. En el porcentaje restante se dispondrán las UBS¹⁰, y los

⁹ Ficha 10 Anexo 01 Resoluciones 420 de 15 de junio de 2017

¹⁰ Artículo 19. Decreto 0355 de 2019 Plan Maestro de Espacio Público





siguientes elementos complementarios como lo indica el artículo 282 del decreto 0212 de 2014-POT: Zona de Arte Público, Zona para actividades sociales y culturales, Terrazas-caféterías.

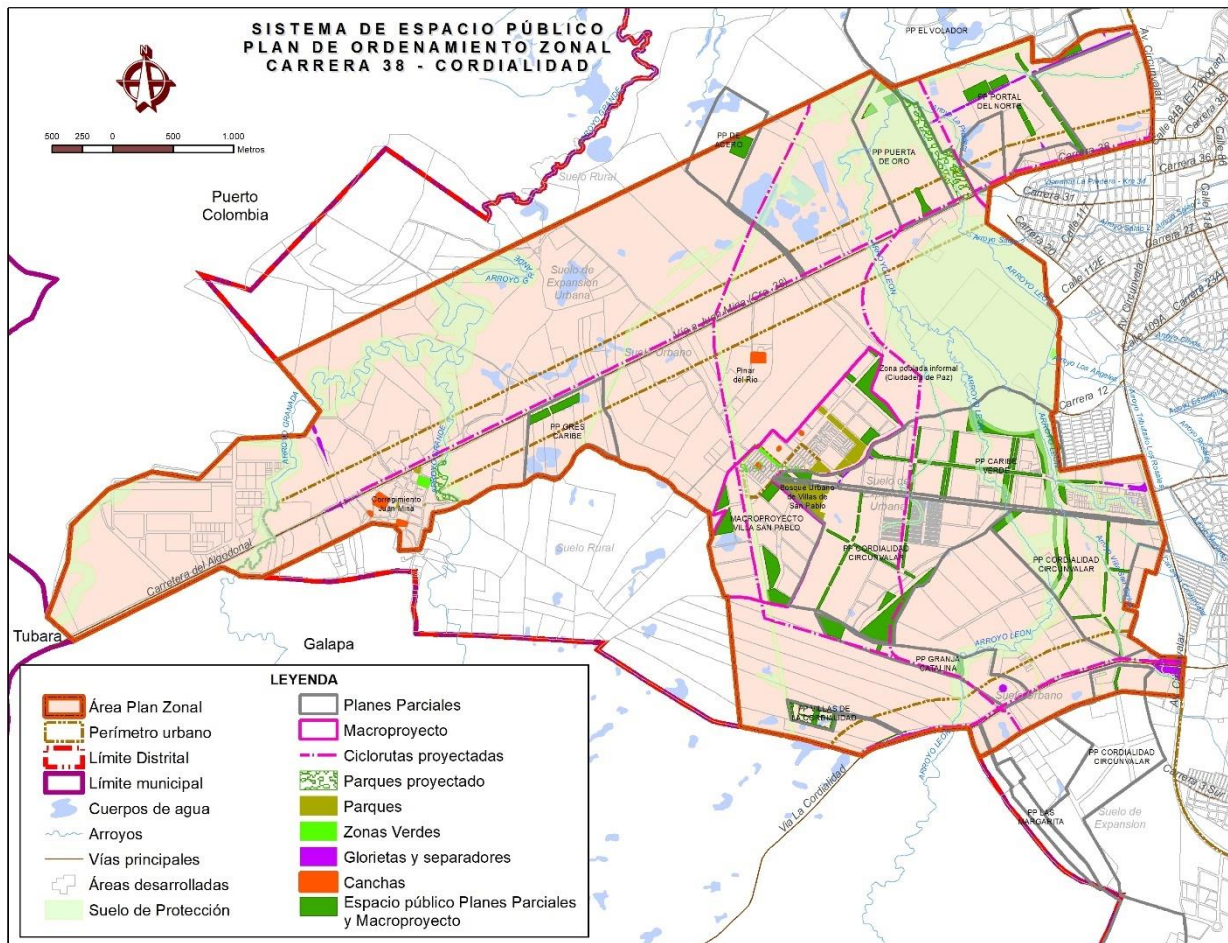
- ✓ Se proyectarán la cantidad de estacionamientos como se indica en los numerales 13 y 15 del artículo 673 del decreto 0212 de 2014-POT
- ✓ De conformidad al numeral 16 del artículo 673 decreto 0212 de 2014-POT *“la zona de estacionamientos en superficie debe ser planteada dentro del área del parque o en las zonas de jardín perimetral, sin entorpecer la continuidad de los andenes perimetrales. Estas áreas serán contabilizadas dentro del 30% de las zonas duras.”*
- ✓ Las zonas duras se construirán de conformidad a lo establecido en los numerales 3,4,6,7,8,9,10,12 del artículo 673 del decreto 0212 de 2014-POT.
- ✓ Las zonas blandas se regirán por el artículo 674 del decreto 0212 de 2014-POT.

En todos los casos, los espacios públicos deberán cumplir con lo dispuesto en Decreto 0212 del 2014 – POT Barranquilla, en el decreto 0355 de 2019 Plan Maestro de Espacio Público y en el Manual de Espacio Público de Barranquilla.





Ilustración 31. Sistema de Espacio Público del POZ Carrera 38 - Cordialidad



Fuente: elaboración propia

4.1.2.2 SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

Son aquellos espacios y edificaciones públicas y privadas que brindan al individuo servicios complementarios al espacio público relacionados con servicios sociales, administrativos, culturales, de seguridad y justicia, de bienestar social y salud, de educación, de culto, deportivos y recreativos que se distribuyen de manera armónica en el territorio del Distrito, los cuales varían de escala acorde a su cobertura e impacto urbanístico.





4.1.2.2.1 CRITERIOS Y CONDICIONES PARA LA FORMULACIÓN DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

La localización y consolidación de los nuevos equipamientos deben responder a lineamientos que busquen una organización adecuada que garantice cobertura, servicio y funcionamiento dentro del plan zonal. Dichas premisas son:

- Cubrir el déficit cuantitativo y cualitativo de equipamiento por zonas.
- Posibilidad de accesibilidad y conectividad a través de ejes viales
- Predios disponibles para su localización
- Concentraciones existentes con potencial de ampliación.

El sistema de equipamientos del plan zonal está conformado por los equipamientos individuales existentes, las áreas de cesión de los planes parciales aprobados y aquellas cesiones que surjan de futuros desarrollos que corresponden al 5 % del ANU del suelo de estos instrumentos.¹¹

Las nuevas cesiones obligatorias deberán articularse con los desarrollos y planes parciales existentes, cumpliendo con los parámetros establecidos en el presente documento. Estas nuevas cesiones deberán localizarse de manera continua y/o adyacente a las proyectadas y/o existentes a los planes parciales adoptados, en aras de concentrar la oferta de servicios dotacionales del sector y configurar los nodos de equipamientos del POZ. Así mismo se priorizará el desarrollo de las cesiones de equipamiento acompañadas de cesiones de espacio públicos verdes contiguos, como parques o alamedas.

Caso dado no se pueda cumplir con los criterios de localización de equipamientos mencionados anteriormente, sea por razones de topografía, geometría del predio u otro aspecto técnico y/o ambiental en el proyecto se deberá acatar la tabla de Priorización para Equipamientos Nuevos a la que se refiere el artículo 270 del POT.

Aquellos equipamientos existentes cuya función continúa vigente en el área delimitada, se mantendrán y/o reforzarán dentro del territorio.

El sistema de equipamientos del POZ Carrera 38 cumplirá con los siguientes estándares y normas urbanísticas establecidas en los artículos 359, 360 y 374 del POT, a saber:

- Todos los nuevos equipamientos resultantes de procesos de urbanización deberán estar rodeados totalmente con vías públicas peatonales o vehiculares. La dimensión mínima de la franja de circulación peatonal será de 1.60 metros y la

¹¹ Decreto 0212 del 2014 – POT Barranquilla. Artículo 356, Parágrafo 3





dimensión mínima de la franja de amoblamiento que complementa la de circulación peatonal es de 0,90 metros.

- De los equipamientos resultantes de procesos de urbanización, al menos uno deberá estar conectado con un parque, plaza o zona verde derivada de la cesión urbanística obligatoria.
- Los usos específicos que se planteen dentro de las zonas de cesión pública destinada a equipamiento comunal público dependerán de las áreas de dicha cesión.
- En las cesiones que cuenten con globos de terreno, con área superior a 2 hectáreas, se podrán desarrollar usos dotacionales de tipo educativo, cultural o de bienestar social, de escala zonal y unidades básicas de seguridad en escala local y/o zonal.
- En las cesiones distribuidas en globos de terreno, con área entre 0.2 y 0.5 hectáreas, se podrán desarrollar únicamente los usos dotacionales de tipo cultural y de bienestar social, de escala vecinal.
- Los terrenos con extensión menor a 0,2 hectáreas, originados en nuevos procesos de desarrollo por urbanización, no podrán destinarse para equipamiento comunal público; en consecuencia, esta área se destinará a parque.
- Los equipamientos colectivos permitidos, por tipo de servicio, no podrán sobrepasar la mitad del área total destinada al equipamiento comunal público.
- Las edificaciones que se adelanten en las áreas destinadas para equipamiento comunal público deberán cumplir con un Índice de ocupación máximo de: 0.5.
- Los elementos de volumetría, tales como aislamientos, retrocesos, empates, voladizos y patios de las edificaciones que harán parte del equipamiento comunal público, se regirán por las disposiciones contenidas en el POT.

Las áreas para equipamiento comunal público resultantes del proceso de urbanización que colinden con un parque o zona verde derivada de la cesión urbanística obligatoria, deberán contar con una franja de circulación peatonal de 1.60 metros que separe el área de la cesión para equipamiento de la de espacio público, la cual puede hacer parte del área de cesión del parque o del equipamiento

4.1.2.2.2 GRUPOS DE USOS INSTITUCIONALES

Es relevante mencionar que los usos institucionales a proyectar deben responder a las actividades estipuladas en los nuevos desarrollos urbanísticos, por lo cual se vuelve prioritario el análisis del contexto planificado junto con la concertación de las cesiones. Por otra parte, para los usos institucionales existentes se pueden prever planes de mejoramiento y/o ampliación de sus infraestructuras, lo cual refuerza el sistema de equipamientos del plan y complementaría el servicio dotacional de los futuros equipamientos.





En el plan zonal se establece la priorización de los siguientes grupos de usos institucionales acorde a la función que desempeñan y que se proyecta en concordancia con el modelo de ordenamiento planificado:

- Administración
- Educación
- Salud
- Culto
- Seguridad y defensa
- Cementerios.

Tabla 24. Equipamientos Existentes y Proyectados del POZ Carrera 38 - Cordialidad

Tipo de Equipamiento (Servicio)	Nombre
Sector Juan Mina:	
Salud	PASO Juan Mina Nivel de atención 1
Bienestar Social	Centro de Vida Juan Mina
Educativo	Instituto de Educación Distrital Juan Mina Instituto de Educación Distrital Pinar del Río
Culto	Parroquia Nuestra Señora del Carmen
Seguridad	Subestación de Policía Juan Mina Corregiduría de Juan Mina
Cementerio	Cementerio Juan Mina
Sector Villas San Pablo-Caribe Verde	
Salud	PASO Villas de San Pablo Nivel de atención 1
Bienestar Social	CDI aeiou Villas de San Pablo Internado Monseñor Víctor Tamayo
Educativo	Sena Nodo de Construcción Villas de San Pablo Mega Colegio I.E.D Villas de San Pablo
Seguridad	Cai Villa de San Pablo
Proyecto de Equipamiento	
Salud Veterinaria	Centro de rehabilitación animal

Fuente: Elaboración propia

Dicho lo anterior, los planes parciales a formularse y modificarse bajo el presente POZ deberán establecer en sus zonas de cesión de equipamiento público los grupos de usos que refuercen o complementen la oferta de servicios dotacionales del sector o en su defecto integrar todos los usos institucionales en éstas cesiones para brindar mayor flexibilidad y adaptación a las necesidades específicas que se puedan presentar en el desarrollo del territorio.

4.1.2.2.3 ESCALA DE LOS EQUIPAMIENTOS

El sistema de equipamientos puede presentar diversas escalas de acuerdo con su tamaño, cantidad de población atendida, intensidad del servicio prestado, ubicación,





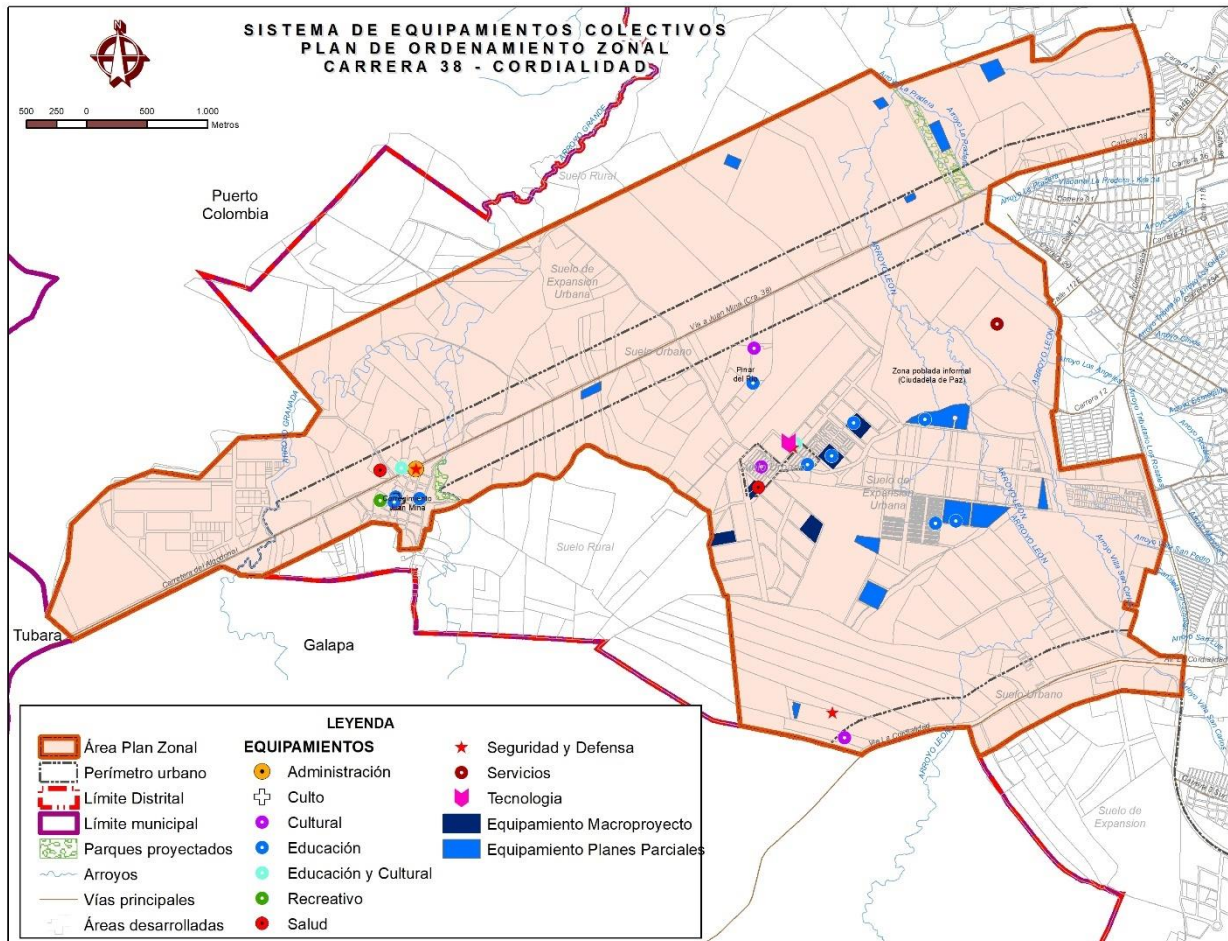
impacto urbanístico y social, entre otros aspectos. Es así como se puede determinar la cobertura de los equipamientos existentes y propuestos en:

- **Metropolitano.** Son aquellos de gran área, con un alto impacto urbanístico, que prestan un servicio en toda el Área Metropolitana de Barranquilla y por lo general se ubican sobre vías de alta jerarquía.
- **Distrital.** Son aquellos cuyo impacto urbanístico y servicio se limita a la población de Barranquilla independientemente de su área.
- **Zonal.** Son aquellos de menor tamaño que prestan servicios principalmente a la población de la localidad en la que se encuentran ubicados.
- **Local.** Son aquellos con un radio de influencia de aproximadamente 1000 metros, con capacidad para atender la población del mismo sector o barrio, como los jardines infantiles del sector

En todo caso se deberán seguir las disposiciones plasmadas en el POT en sus artículos 612 al 630 referente a la implantación de equipamientos.

Cabe anotar que actualmente en POZ, existen 22 globos de terreno para equipamiento producto de los planes parciales aprobados cuyas áreas oscilan entre los 6.45 y 0.5 has. Posibilitando así la proyección de equipamientos desde la escala zonal a la Metropolitana.





Fuente: Elaboración propia

4.1.2.3 SISTEMA DE MOVILIDAD

El sistema de movilidad propuesto debe brindar una conexión adecuada del área delimitada con su contexto inmediato y con la red vial existente del Distrito y asegurar que la malla vial del sector responda a la implementación de los nuevos desarrollos.

Dado que, en el POZ, predomina el suelo de expansión, es importante articular los trazados viales, de los planes parciales aprobados, con los posibles desarrollos inmobiliarios que se proyecten. Así mismo estandarizar los perfiles viales, que se han implementado a través de estos instrumentos.

El sistema de movilidad de encuentra compuesto por:





- Sistema Vial
- Sistema de Transporte

4.1.2.3.1 SUBSISTEMA VIAL

Se encarga de comunicar el sector de estudio con la ciudad y a partir de ésta con el sistema regional y nacional. El sistema vial general contiene la jerarquía vial de acuerdo con su función, localización y características técnicas.

El sistema vial propuesto para el POZ carrera 38, está compuesto por malla vial principal con vías de carácter regional como la Av. Circunvalar, Av. Cordialidad, Av. Circunvalar de la Prosperidad que funcionan como límites físicos hacia el oriente, occidente y sur del polígono; vías de carácter arterial y semi-arterial, como lo es la cra.38, las vías propuestas ARI1, ARI2, Desviación 2 ARI2, Proyección Cra. 9G, Proyección Cra. 42ª, Desviación Ari Prolongación cra.8 Juan Mina, Proyección calle 143. Y malla vial secundaria y local correspondiente al corregimiento de Juan Mina, y los desarrollos de los diferentes planes parciales.

Ya que el suelo del POZ carrera 38, en su mayoría es suelo de expansión, la malla vial se estructurará a través de los diferentes planes parciales que se den en la zona, por lo que se deberá garantizar la correcta articulación entre ellos.

Según el Artículo 154 del POT. “El subsistema vial del suelo urbano y el suelo de expansión urbano está conformado por las siguientes vías, además de los puentes e intersecciones:

1. Vía Arteria.
2. Vía Semiarteria.
3. Vía Colectora.
4. Vía Local.
5. Vía Peatonal.¹²

Basado en lo anteriormente expuesto y teniendo en cuenta que las vías rurales con perfil VR2 y VR3 que se encuentran en el POZ se incorporarán a suelo urbano al desarrollarse a través de los planes parciales, se plantea adoptar para estas las jerarquías de arteria y semi-arteria respectivamente, esto acorde a la equivalencia en su categoría de vías principales.¹³

Así mismo con el fin de articular la transición del carácter vial de rural a urbano para el manejo de los perfiles viales, el POZ incorpora el perfil vial V2 Especial y V3 Especial.

¹² Artículo 154, Decreto 212 de 2014 POT

¹³ Tabla 2. DTS Documento Técnico de Soporte - Libro II: Componente Urbano del POT





A continuación, se relacionan los perfiles viales propuestos en el POZ partiendo de su denominación en el POT, así como su jerarquía y delimitación:

Tabla 25. Clasificación Perfiles Proyectados vías del POZ Carrera 38 – Cordialidad

Categoría	Jerarquía vial	Nombre de la Vía en el POT	Tipo de perfil propuesto	Tramo	
				Desde	Hasta
Principal	Regional	Carrera 38	VTM1	Av. Circunvalar	Circunvalar de la Prosperidad
		Av. Circunvalar (tramo1)	AVC	X :916917,1435 Y: 1707360,1425	X 917072,7698 Y: 1706419,8161
		Av. Circunvalar (tramo2)	AVC	X :916993,4126 Y: 1703808,5884	X:917185,4896 Y: 1703141,6587
		Av. Circunvalar (tramo3)	AVC	X :917337,5714 Y: 1702140,5098	X:917313,33 Y: 1701819,6689
		Av. Cordialidad	V1	Av. Circunvalar	Limite Distrital
		Circunvalar de la Prosperidad *		Limite POZ cra 38	Limite POZ cra 38
	Arteria	ARI 1 **	V2 especial	Av.Cordialidad	Límite Sur Macroproyecto Villa San Pablo
			V2 especial	Límite Macroproyecto Villa San Pablos	Carrera 38
			V2 especial	Carrera 38	Limite POZ carrera 38
		ARI 2	V2 especial	Límite Plan Parcial Caribe Verde	Carrera 38
		Desviación 2 ARI 2	V2 especial	Límite Plan Parcial Granja Catalina	Limite POZ cra 38
		Proyección Cra 9G	V2 especial	Límite Macroproyecto Villa San Pablo	Carrera 38
		Proyección Cra 42A	V2 especial	Av.Circunvalar	ARI 1
	Semi-arteria	Proyección Cra 42A	V3 especial	ARI 1	Circunvalar de la Prosperidad
		Desviación Ari	V3 especial	Circunvalar de la Prosperidad	Limite POZ cra 38
		Prolongación cra.8 Juan Mina	V3 especial	Circunvalar de la Prosperidad	Carrera 38





NIT 890.102.018-1

Via proyectada en el POZ carrera 38-Cordialidad				
	Prolongación calle Pinar del Rio	V3 especial	Desde la carrera 38	Proyección Cra 42A

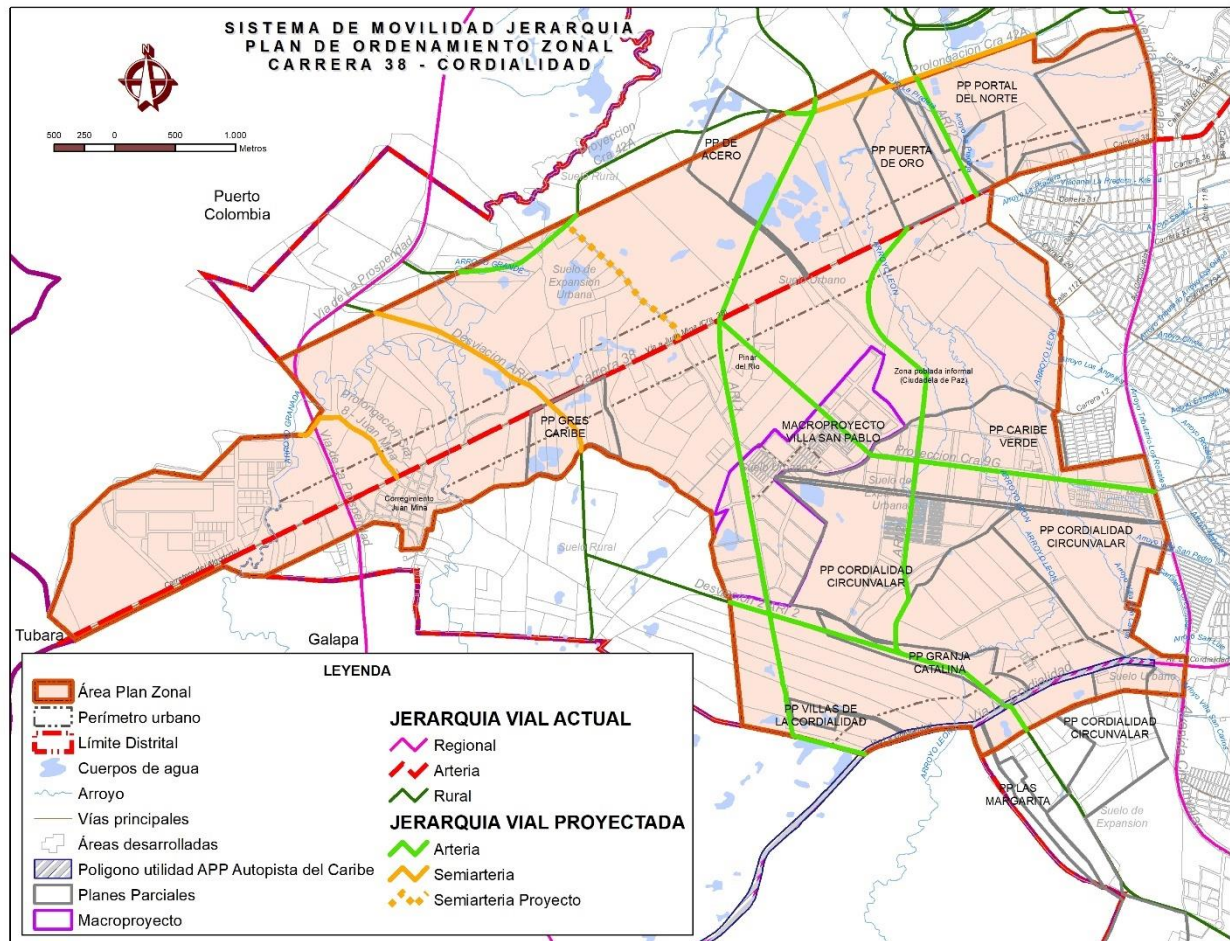
*Pendiente la incorporación de su trazado final en cartografía POT

**El trazado de esta vía responde al eje de la red de alta tensión, por lo cual su perfil debe cumplir además con los retiros establecidos en la norma.

Fuente: Elaboración propia

Los tramos de las vías, que se proyectaron en los planes parciales aprobados anteriores al presente plan zonal, harán parte de la malla vial del sector con las jerarquías y perfiles viales, que fueron adoptadas en sus respectivos decretos.

Ilustración 33. Jerarquía vial Propuesta del sector POZ Carrera 38 - Cordialidad

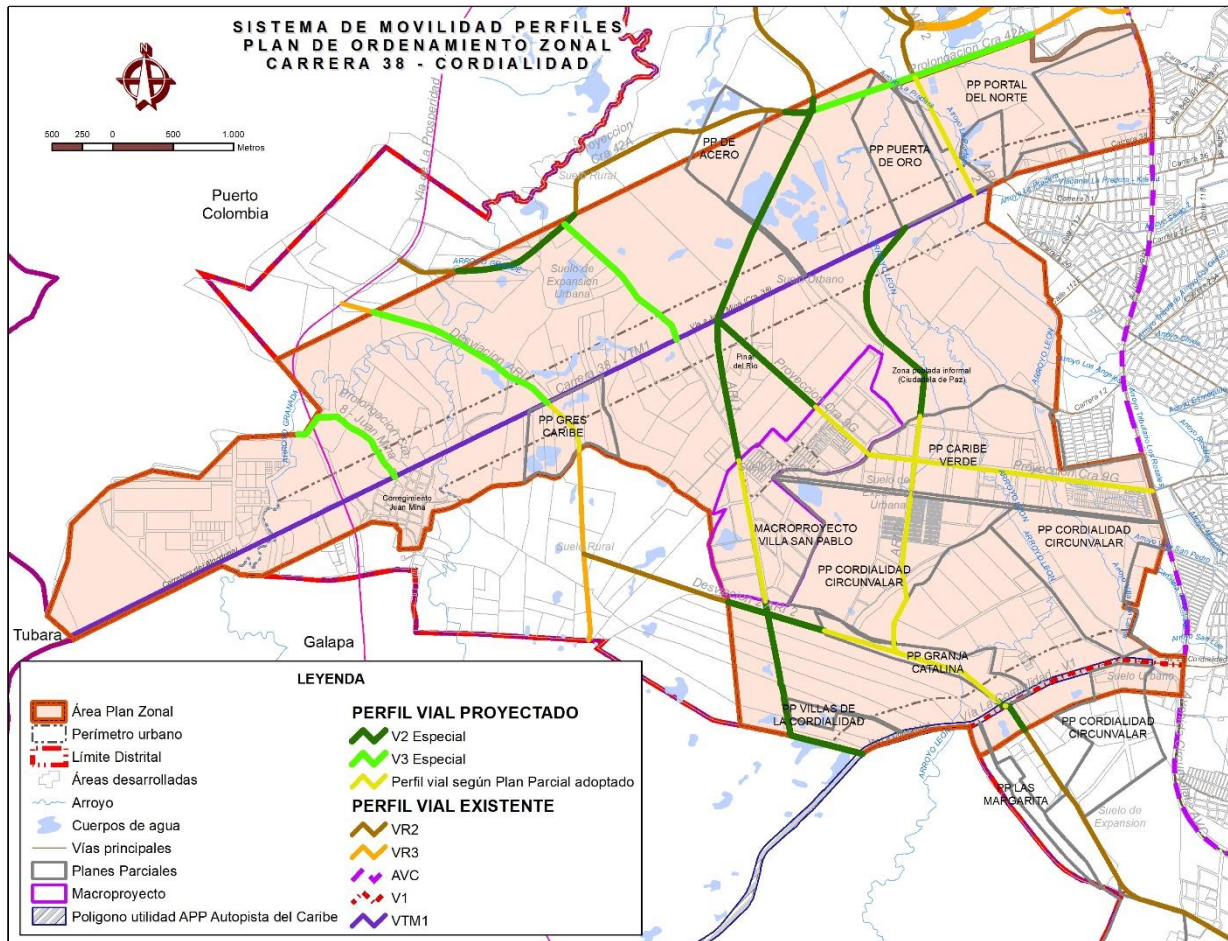


Fuente: Elaboración propia





Ilustración 34. Perfiles viales Propuestos del sector POZ Carrera 38 – Cordialidad



Fuente: Elaboración propia

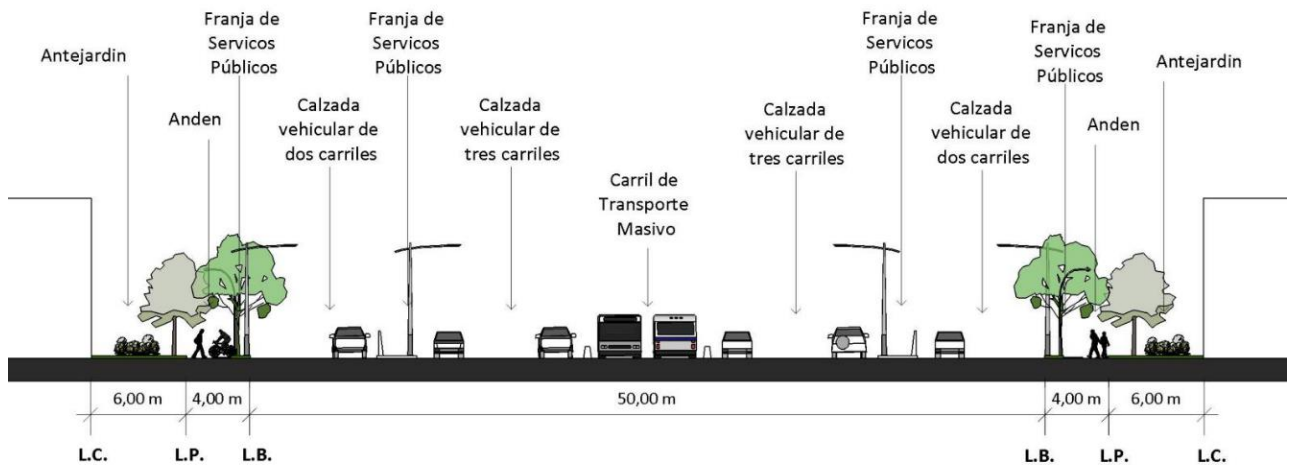
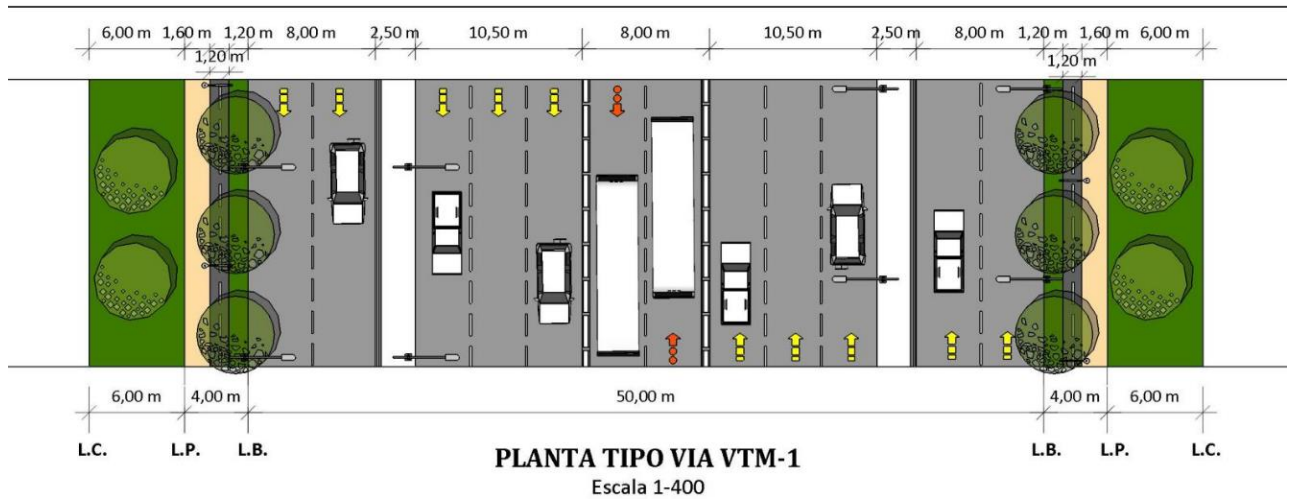
A continuación, se describen los perfiles viales propuestos en el POZ:

Ilustración 35. Perfil vial Vía VTM-1





NIT 890.102.018-1



CORTE TIPO VIA VTM-1
Fuente: Decreto 0212 del 2014 Anexo 6

Ilustración 36. Perfil vial vía AVC





NIT 890.102.018-1

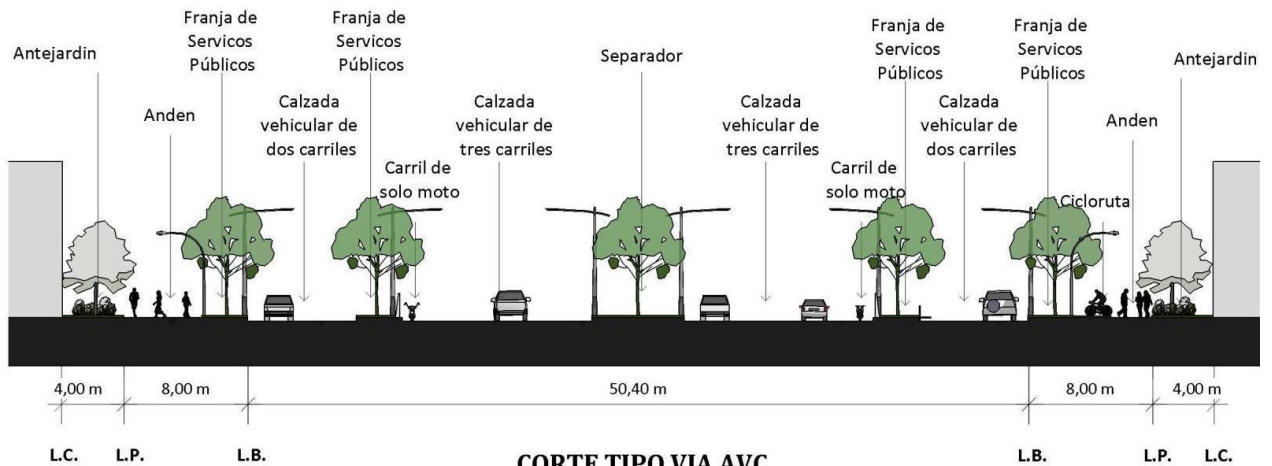
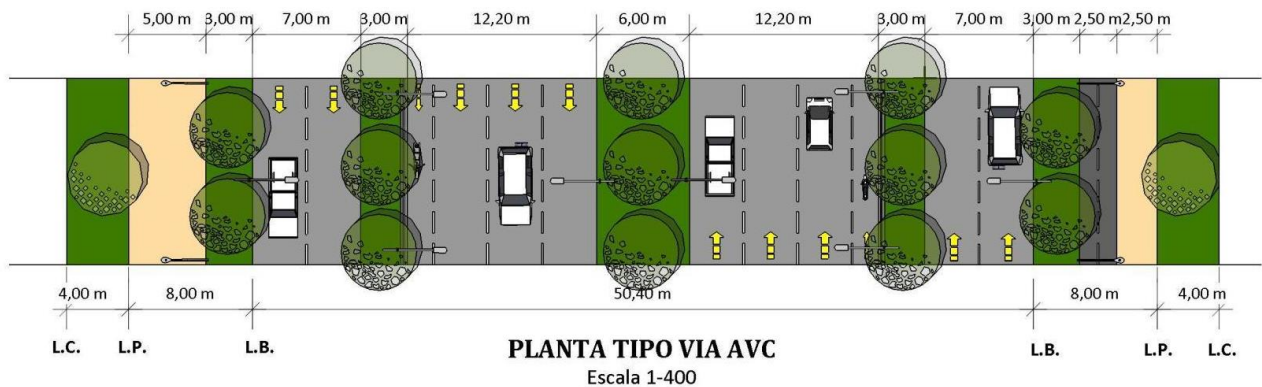
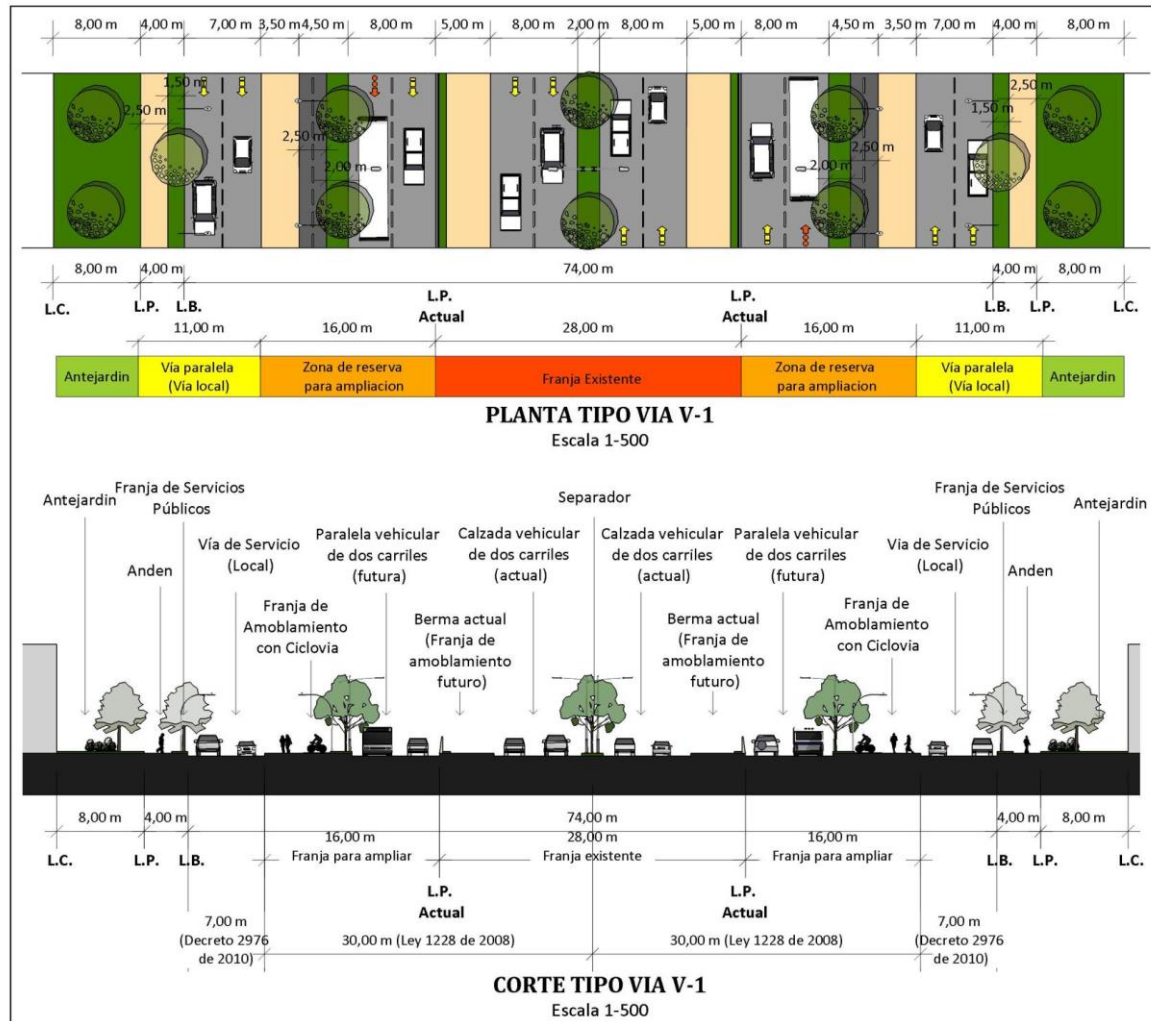




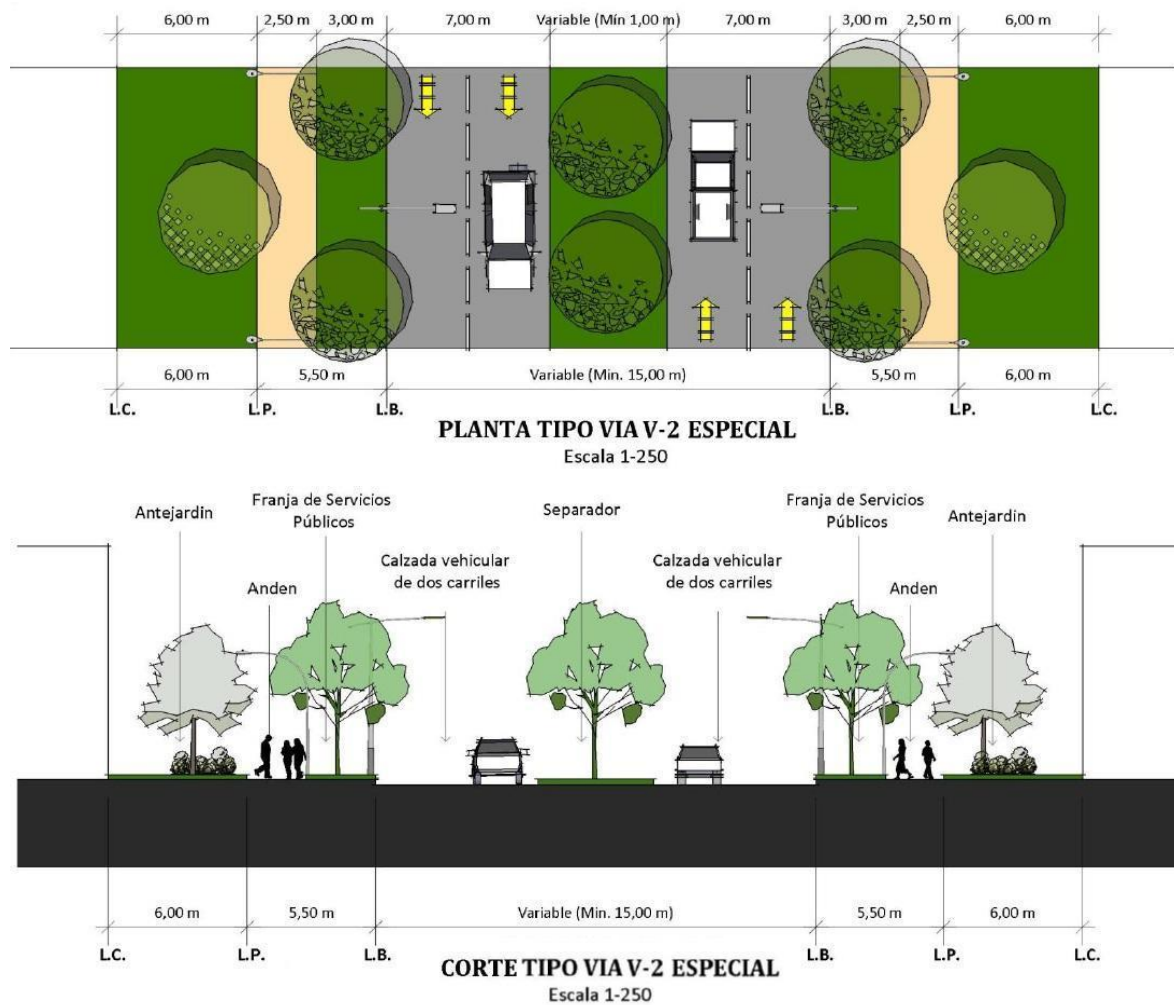
Ilustración 37. Perfil vial vía V1



Fuente: Decreto 0212 del 2014 Anexo 6



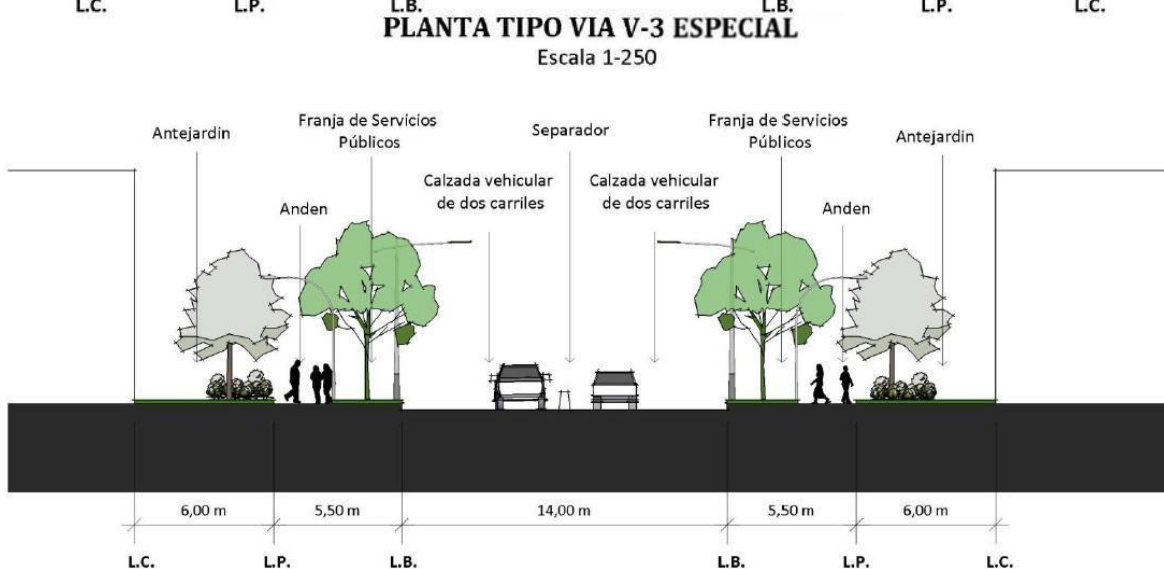
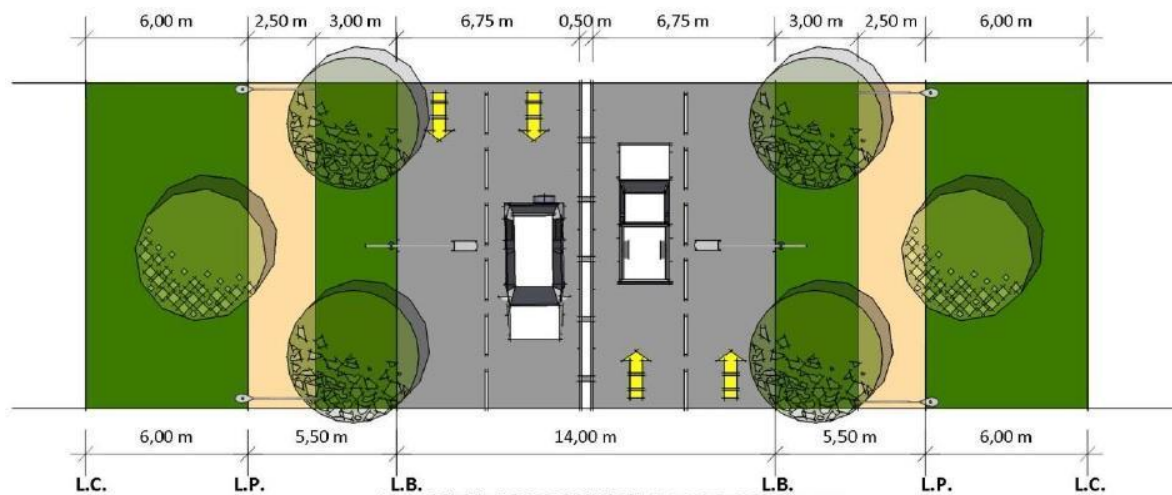
Ilustración 38. Perfil vial vía V2 Especial



Fuente: Elaboración Propia



Ilustración 39. Perfil vial V3 Especial



Fuente: Elaboración propia





Tabla 26. Componentes mínimos de los perfiles viales propuestos en el POZ Carrera 38 – Cordialidad

Nombre vía	Cantidad mínima de componentes (franjas)									
	Calzada Vehicular Central	Carril vehicular por calzada central	Carril de preferencia para TM	Separador	Calzada paralela	Carril por calzada paralela	Carril solo moto	Calzada peatonal	Franja amoblamiento	Cicloruta
VTM1	1	8	2	2	2	2		2	2	
AVC	2	3		3	2	2	2	2	2	1
V1	2	2		1	2	2		2	2	1
V2 especial	2	2		1				2	2	
V3 especial	2	4		1				2	2	

Fuente: Elaboración propia

Tabla 27. Distancias mínimas de los perfiles viales proyectados en el POZ Carrera 38 – Cordialidad

Nombre Vía	Distancias mínimas (mts)			
	Entre L.P y L. B	Entre L.B y L. B	Entre L.B y L. P	Entre L.P y L. P
VTM1	4,00	50,00	4,00	58,00
AVC	8,00	50,40	8,00	66,40
V1	4,00	74,00	4,00	82,00
V2 especial	5,50	15,00	5,50	26,00
V3 especial	5,50	14,00	5,50	25,00

Fuente: Elaboración propia





4.1.2.3.1.1 INTERVENCIONES EN EL SISTEMA VIAL PROPUESTO

- **ARI1:** Se evaluará mediante estudio especializado la viabilidad de modificar su trazado en el segmento que se sitúa desde el límite norte Macroproyecto Villas de San Pablo hasta la carrera 38, ya que rompe la retícula de la malla vial existente en el costado sur del asentamiento Pinar del Río. Cumpliendo con lo establecido en el POT¹⁴ en su dimensión de espacio público, esta vía deberá incluir ciclo ruta. Además, el trazado de esta vía responde al eje de la red de alta tensión, por lo cual su perfil debe cumplir con los retiros establecidos en la norma.
- **ARI2:** En el tramo que se proyecta entre el límite del Plan Parcial Caribe Verde y la carrera 38 se evaluará mediante estudio especializado la viabilidad de modificar su trazado para ajustarse a la retícula del asentamiento Ciudadela de Paz. Así mismo Cumpliendo con lo establecido en el POT¹⁵ en su dimensión de espacio público, esta vía deberá incluir ciclo ruta. También deberá dar continuidad a las características del Parkway que proviene del plan parcial Caribe verde.
- **Proyección Cra. 9G:** Debe evaluarse mediante estudio especializado el trazado ya que rompe con la retícula del asentamiento Pinar del río por su costado norte. Indistinto al trazado, su perfil deberá continuar con las características de la vía existente que proviene del Macroproyecto Villas de San Pablo, conservando las medidas del Parkway.
- **Desviación ARI:** En el tramo que recorre desde la carrera 38 hacia limite sur del POZ, deberá realizarse estudio especializado para evaluar la viabilidad de su trazado actual y determinar su ubicación más idónea.
- **Calle Pinar del Río (143):** Esta vía que proviene del Macroproyecto en su tramo hasta la carrera 38 deberá ampliarse hasta alcanzar el perfil V2 Especial, optimizando así la conectividad del POZ en sentido sur-norte
- **Proyección calle Pinar del Río:** Con el fin de consolidar la conectividad del POZ, en sentido norte sur, se plantea una vía, sobre un camino carreteable, cuyo recorrido iría de la carrera 38 a la Proyección Cra. 42ª.
- **Carrera 38.** Su intervención apunta a soportar los nuevos usos y densidades a localizarse sobre este corredor, así como su adecuada integración con la Avenida Circunvalar, La Prosperidad y los nuevos ejes del suelo de desarrollo, por lo que debe integrar alternativas para la implementación de transporte masivo y alternativo, pasando su perfil al de una vía VTM-1
- **Av. Cordialidad.** Esta vía de interconexión regional que actualmente bordea el sur del plan zonal, al ser una vía de carácter nacional debe establecer las fajas

¹⁴ Decreto 0212 del 2014 Mapa U5 Espacio Público

¹⁵ Decreto 0212 del 2014 Mapa U5 Espacio Público





mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión, por lo que se debe ampliar para alcanzar un perfil tipo V1.

4.1.2.3.2 SUBSISTEMA DE TRANSPORTE

Se encuentra conformado por el conjunto de medios o alternativas articuladas que permiten el movimiento y desplazamiento de personas, bienes o mercancías entre diversos lugares del territorio, así como los servicios de recepción, entrega y manipulación de los mismos, dentro de un marco institucional regulado y controlado por las autoridades competentes.

El soporte principal es el Sistema Integrado de Transporte Masivo – SITM, que en la actualidad funciona sobre la Carrera 46 y la Calle 45 (Av. Murillo) y cuya fase futura incluye las Calles 30, 17, Avenida Cordialidad y la Vía de Inclusión Social, sirviendo de columna vertebral para el sistema de movilidad y transporte, para la estructura intraurbana y metropolitana del Distrito de Barranquilla.

Con el fin de expandir la cobertura del SITM a los municipios aledaños del área Metropolitana, se plantea la ampliación del perfil vial de la Carrera 38, para que pueda soportar el tránsito de los vehículos integrantes del sistema, así como del transporte público colectivo. Funcionará como eje vial integrador de Juan Mina, Tubará y Juan de Acosta.

El sistema se encuentra compuesto por la red de transporte alternativo (vías peatonales y ciclo-rutas), red de transporte masivo, red de transporte público colectivo, red de transporte individual, terminales de carga, red fluvial y red de estacionamientos públicos y privados

El POZ Carrera 38 - Cordialidad se integra a la Red de Transporte Alternativo mediante la presencia de ejes de ciclo-rutas paralelas sobre las vías propuestas, lo cual brinda conectividad con diversas zonas de la ciudad.

Las ciclo-rutas propuestas en el sector delimitado se desarrollan paralelas a las siguientes vías:

- **Carrera 38:** se desarrolla entre la Avenida Circunvalar y la Vía de la Prosperidad
- **Avenida Cordialidad:** se desarrolla entre la Avenida Circunvalar y el límite distrital de la ciudad.
- **Anillo Rural Interno 1 (ARI 1):** se desarrolla entre la Av. Cordialidad y el límite norte del POZ carrera 38.
- **Anillo Rural Interno 2 (ARI 2):** se desarrolla entre límite sur y el límite norte del POZ.

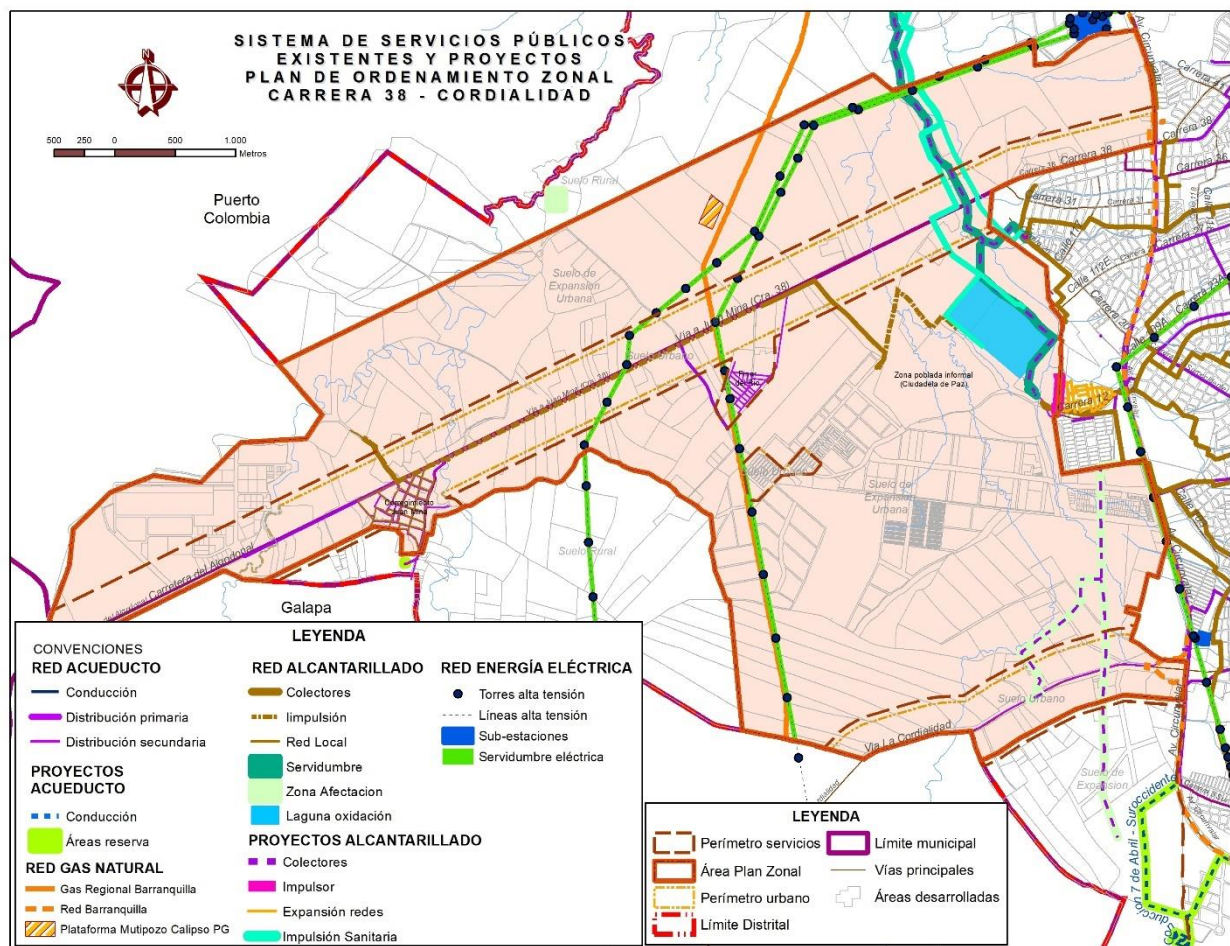




4.1.2.4 SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

Los servicios públicos desarrollados al interior del área delimitada por el Plan Zonal Carrera 38 - Cordialidad deberán cumplir con los lineamientos urbanísticos, arquitectónicos, requerimientos, prohibiciones y demás condiciones técnicas indicados en el capítulo 2 Sistemas de Servicios Públicos desde el artículo 209 al 266 del decreto 0212 Plan de Ordenamiento Territorial.

Ilustración 41. Sistema de servicios públicos en el sector POZ Carrera 38 - Cordialidad



Fuente: elaboración propia.



4.1.2.4.1 ACUEDUCTO

Los proyectos del sistema de acueducto de la ciudad se encuentran distribuidos en tres grandes sectores:

Sector Suroccidental: para el cual se proyecta optimizar y ampliar el sistema de distribución con la implementación de un depósito que podría abastecer de agua a la Zona Sur Occidental, y eventualmente a Soledad y Galapa, el cual se denomina Siete de Abril.

Sector norte: el cual contempla el abastecimiento de los nuevos suelos de desarrollo al norte de la ciudad, lo que implica la construcción del Tanque Norte.

Sector de expansión suroccidental: para los cuales se plantea su conexión con la red primaria existente más próxima que se ubica sobre la Avenida Circunvalar.

Este último abarcaría el área del POZ carrera 38-Cordialidad.

El sector de expansión suroccidental se encuentra relacionado con el corregimiento de Juan Mina que actualmente es abastecido por el sistema de acueducto de agua potable que la empresa Triple AAA diseñó para dotar del suministro a este asentamiento humano y los demás asentamientos que empiezan a desarrollarse a lo largo del eje de la carrera 38.

4.1.2.4.2 ALCANTARILLADO

Para el caso del sistema de alcantarillado, el principal proyecto que influye en el plan zonal es el de conducción de la Laguna Oxidación El Pueblo hacia el Río Magdalena, que apunta a eliminar problemas ambientales existentes debido a los procesos de invasión de los sectores aledaños a la laguna y vertimientos sin tratamiento hacia el arroyo León y hacia los demás cuerpos de agua cercanos que reciben dichas descargas.

Este proyecto implica una primera fase donde se construye un sistema de conducción que elimina los vertimientos sobre los cuerpos de agua cercanos, direccionado hacia el Río Magdalena, aguas debajo de la bocatoma de Puerto Colombia, mediante la construcción de un colector a gravedad desde la EDAR El Pueblo, hasta una nueva estación de bombeo denominada "Estación Arroyo León".

La segunda fase comprende un sistema de pre - tratamiento y la construcción de un emisario subfluvial que permita mejorar las condiciones de dilución de las aguas en el río Magdalena.

4.1.2.4.3 ENERGÍA

El sistema de energía y alumbrado público corresponde a instalaciones de enlace (entre las redes de uso general y las instalaciones internas domiciliarias) y sistemas de medición





(medición convencional y medición centralizada), conformadas por: acometidas centros de medición, equipos de medida (Medidor y sus equipos anexos).

En el sector del POZ se destaca la presencia de dos (2) líneas de alta tensión en sentido norte sur, las cuales atraviesan el área central del plan, cuyas franjas de retiro obligatorio deberán integrarse al suelo de protección.

Los requerimientos mínimos para el buen funcionamiento del sistema se basan en el cumplimiento del RETIE, el cual corresponde al reglamento técnico de instalaciones eléctricas, contenido en la Resolución 90708 expedida por el Ministerio de Minas y Energía el día del 30 de agosto de 2013, no obstante, sin perjuicio de las normas nacionales sobre la materia y la actualización de las normas técnicas correspondientes, los desarrolladores y urbanizadores deberán cumplir con las condiciones establecidas en la presente sección. Acorde a las directrices del POT en sus artículos 228 al 230 se deben seguir los siguientes requerimientos en materia del sistema de energía y alumbrado público:

- Las redes para el subsistema de energía deben ser subterranizadas, dependiendo el caso serán directamente enterradas o entubadas en zanja.
- Cumplir con las condiciones de paralelismo, que se refiere a las proximidades entre redes.

En cuanto al desarrollo de las líneas aéreas:

Para la reglamentación de servidumbres se acoge lo establecido en la última versión del Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas (RETIE)- Resolución 90708 del 30 de agosto de 2013 del Ministerio de Minas y Energía y aquel que lo actualice, modifique o derogue.

- Toda línea de transmisión con tensión nominal igual o mayor a 57.5 Kv, debe tener una zona de servidumbre, también conocida como zona de seguridad o derecho de vía.
- Dentro de la zona de servidumbre se debe impedir la siembra o crecimiento natural de árboles o arbustos que con el transcurrir del tiempo comprometan la distancia de seguridad y se constituyan en un peligro para las personas o afecten la confiabilidad de la línea.
- No se deben construir edificios, edificaciones, viviendas, casetas o cualquier tipo de estructuras para albergar personas o animales. Tampoco se debe permitir alta concentración de personas en estas áreas de servidumbre, o la presencia permanente de trabajadores o personas ajenas a la operación o mantenimiento de la línea, ni el uso permanente de estos espacios como lugares de parqueo, o reparación de vehículos o para el desarrollo de actividades comerciales o recreacionales. Solo se permitirá el cruce transversal de vías vehiculares, peatonales, ciclo-rutas, andenes, y otros elementos que le den continuidad al recorrido vehicular o peatonal por debajo de la franja.





- Los anchos de las servidumbres varían de acuerdo con la tensión eléctrica o voltajes de éstas y su centro será el eje de la línea. Se encuentran señalados en la siguiente tabla:

Tabla 28. Ancho de la zona de servidumbre de líneas de transmisión

TIPO DE ESTRUCTURA	TENSIÓN (kV)	ANCHO MÍNIMO (m)
Torres/postes	500 (2 Ctos.)	65
	500 (1 Cto.)	60
Torres/postes	400 (2 Ctos.)	55
	400 (1 Cto.)	50
Torres	220/230 (2 Ctos.)	32
	220/230 (1 Cto.)	30
Postes	220/230 (2 Ctos.)	30
	220/230 (1 Cto.)	28
Torres	110/115 (2 Ctos.)	20
	110/115 (1 Cto.)	20
Postes	110/115 (2 Ctos.)	15
	110/115 (1 Cto.)	15
Torres/postes	57,5/66 (1 o 2 Ctos.)	15

Fuente: Resolución 90708 30 de agosto de 2013 del Ministerio de Minas y Energía

- En el caso de aquellas zonas urbanizadas anteriormente a la construcción de la línea alta tensión, en donde no se conserve la franja de servidumbre, es necesario realizar la relocalización de las edificaciones y personas del sector en igual o mejores condiciones que las actuales.
- El uso del suelo sobre las zonas de servidumbre se limita únicamente a las siguientes actividades, sin excepciones:
 - Zonas de Protección
 - Ciclovías
 - Vías vehiculares de manera transversal en todo su ancho y de manera perpendicular solamente una calzada por sentido vial.
- Las franjas de servidumbre de líneas de alta tensión donde las condiciones de topografía lo permitan se enmarcarán por vías paralelas ya sean peatonales o vehiculares localizadas fuera del área de la franja y dispuestas de tal forma que permitan que las edificaciones ó las cesiones para parques, den frente a hacia dichas vías. En el caso donde la topografía no lo permita se exigirá igualmente la distancia con los retiros exigidos y los correspondientes a la vía como si existiera





- Las culatas posteriores de las edificaciones ó los cerramientos de los conjuntos o multifamiliares no podrán dar frente directo a las franjas de servidumbres sin mediar una vía, bien sea peatonal ó vehicular.
- Para licencias urbanísticas y desarrollos urbanísticos en general, influenciados por las líneas de interconexión eléctrica, deberá notificarse a las empresas de servicios públicos titulares de las redes de transmisión eléctrica involucradas.

4.1.2.4.4 GAS

El subsistema de gas está compuesto por redes primarias y redes secundarias, troncales, anillos, acometidas y estaciones de regulación, entre otros. Sin perjuicio de las normas nacionales sobre la materia, este se regulará según lo establecido en el decreto 0212 de 2014 en sus artículos 229 Numeral 4, 252, 253, 254.

En el POZ carrera 38-Cordialidad se presentan dos líneas de gasoducto en sentido nortesur. Una de carácter regional que atraviesa el área en el central del plan, y otra de carácter municipal que responde al trazado de la Av. Circunvalar. Estos gasoductos, además de regirse por la norma NTC 3728, deberán cumplir lo siguiente¹⁶:

- El corredor a lo largo del trazado de los gasoductos y en un ancho de seis metros, tres metros a cada lado del eje de las tuberías, deberá mantenerse libre de todo tipo de construcciones, árboles de raíces profundas, actividades con excavaciones manuales o mecánicas y cualquier otra actividad o condición que pueda afectar el recubrimiento protector de la tubería o impedir las labores de mantenimiento preventivo y correctivo.
- Las personas o entidades que ejecuten o tengan programado ejecutar obras que puedan interferir con el corredor de los gasoductos, deberán coordinar previamente con PROMIGAS S.A. E.S.P. las acciones de revisión y supervisión técnica.
- Los avisos de señalización del gasoducto se deben respetar y conservar.

Se destaca la presencia de la plataforma Multipozo Calipso, proyecto de exploración de gas de carácter nacional, que se integra al planteamiento del POZ, cumpliendo todas las especificaciones dispuestas en la licencia ambiental de la ANLA (Autoridad Nacional de Licencias Ambientales) resolución 0376 de 25 abril de 2013, modificada por la 1233 de 05 de diciembre de 2013¹⁷.

En dicha resolución se establece una franja de retiro de 100 m que excluye los usos de viviendas, centros poblados, centros educativos e infraestructura recreativa y social, y

¹⁶ Anexo 01. Oficio Promigas 4.3 - 155689

¹⁷ Artículo Primero Resolución 1233 de 05 dic 2013 ANLA.



podrá ser intervenida solo con las actividades de adecuación y mantenimiento vial que autoricen las entidades competentes, lineamiento que se integra a la propuesta de usos de suelo el POZ para coordinar de manera armónica éste proyecto con los desarrollos aledaños del POZ

4.1.3 ESTRUCTURA ECONÓMICA Y DE COMPETITIVIDAD

Esta estructura dispone el conjunto de áreas donde se concentran y ofertan los diversos servicios, como el caso de las centralidades, nodos y áreas generadoras de empleo junto con áreas para el intercambio y adquisición de bienes de consumo. Se encuentra compuesta por las diversas áreas de actividad que se encargan de caracterizar los suelos de acuerdo con su vocación económica y urbanística, en relación con el modelo general de ordenamiento y el mismo Plan Zonal. Dentro de estas áreas se encuentran los polígonos normativos encargados de establecer los lineamientos de usos a una escala más detallada.

4.1.3.1 ÁREAS DE ACTIVIDAD

Las áreas de actividad establecen la vocación de los diversos sectores del territorio urbano y rural, en una relación armónica con los lineamientos establecidos en el modelo de ordenamiento territorial del Plan. Dentro de estas áreas se concentran los diversos usos acordes con la dinámica y proyección del territorio. La actividad industrial del sector se enfoca en transformar las materias primas en productos elaborados, semielaborados o super elaborados, utilizando una fuente de energía. La actividad residencial como complementaria a la industrial debe funcionar como franja de transición con el suelo rural. Tal como señala el POT, como propuesta del POZ Carrera 38 - Cordialidad, se encuentran las siguientes áreas de actividad en el sector delimitado:

Tabla 29. Clasificación de las Áreas de actividad POZ Carrera 38 – Cordialidad

ÁREA DE ACTIVIDAD	DIVISIÓN DE USOS
RESIDENCIAL	Vivienda
COMERCIAL	Bienes y Servicios
INSTITUCIONAL	Dotacional Público y Privado
INDUSTRIAL	Transformación, Producción, Almacenamiento

Fuente: Elaboración propia.

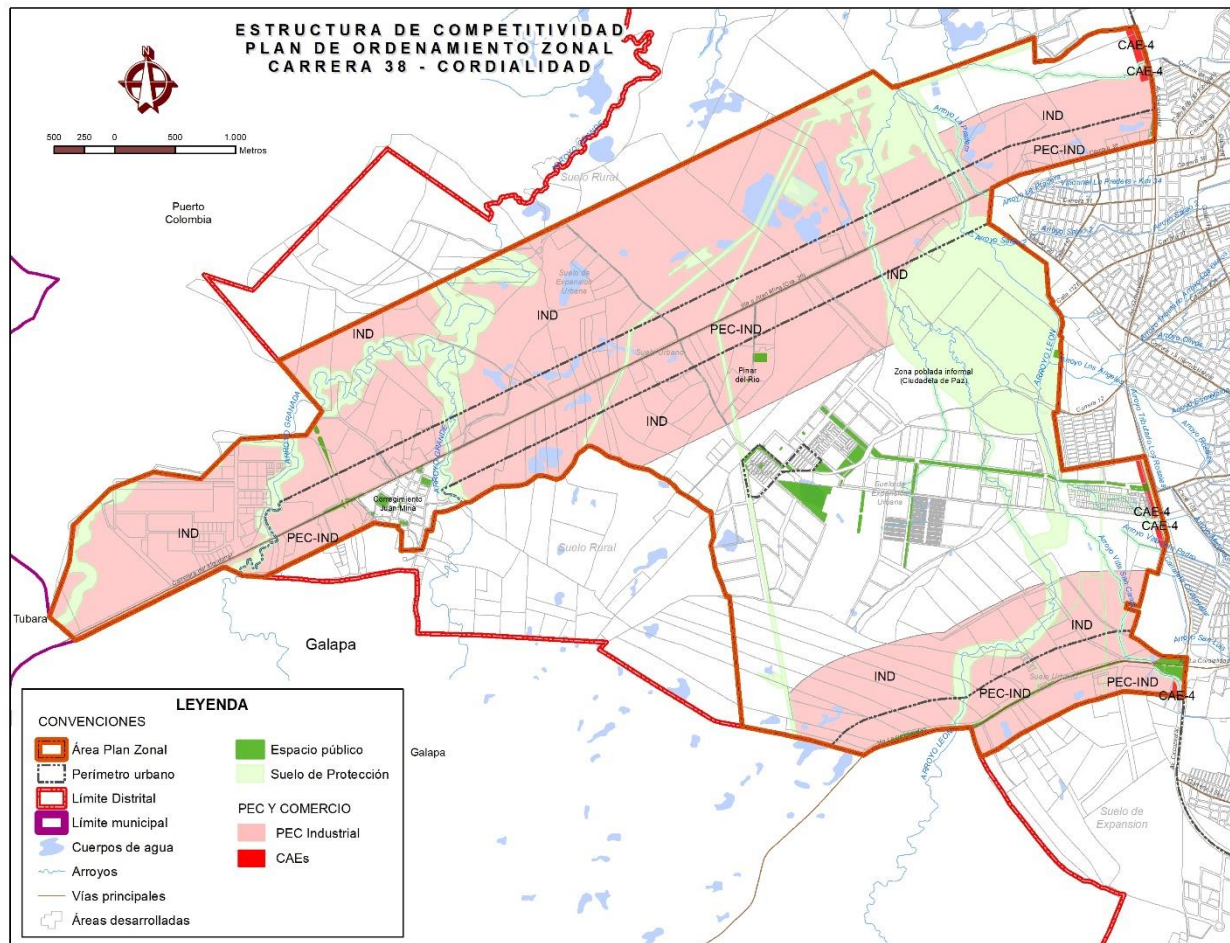


4.1.3.2 ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA ECONÓMICA Y DE COMPETITIVIDAD.

La presente estructura del POZ detalla lo señalado por el Plan de Ordenamiento y se encuentra conformada por los siguientes elementos:

- Polígonos especializados para la competitividad (PEC) Industrial
- Corredores de Actividad Económica (CAE-4)

Ilustración 42. Estructura económica y de competitividad del POZ carrera 38-Cordialidad



Fuente: elaboración propia.





Gráfico 2. Elementos de la Estructura económica y de competitividad POZ Carrera 38 - Paraíso



Fuente: elaboración propia

4.1.3.2.1 POLÍGONOS ESPECIALIZADOS PARA LA COMPETITIVIDAD

Son aquellos sectores de la ciudad reconocidos por la aglomeración o con vocación para la agrupación de actividades especializadas, donde el predominio de una actividad en diversas escalas consolida o fomenta la competitividad urbana en ciertos campos productivos, haciendo de estas zonas puntos dinámicos para la economía de la ciudad.

Con este panorama se busca consolidar espacios, en áreas estratégicas del territorio, con actividades y servicios que estimulen la dinámica urbano-económica del Distrito, en aras de promover la inversión pública y privada en estos sectores.

El POZ Carrera 38 - Cordialidad presenta dentro de su delimitación la influencia del PEC Industrial sobre la Carrera 38 y sobre la Avenida Cordialidad, los cuales se ubican en ambos costados de estas vías, consolidando ambos corredores como los mayores receptores del uso industrial dentro del Distrito.

A continuación, se describen los usos permitidos en el PEC-Industrial acorde a lo establecido en el POT.

Tabla 30. Usos PEC Industrial en POZ carrera 38-Cordialidad

PEC Industrial				
USOS	PEC Industrial			
USO INSTITUCIONAL	L	Z	D	M
RECREATIVO		C	C	
SEGURIDAD Y DEFENSA	C	C	C	
USO COMERCIO DE BIENES	L	Z	D	M





PRODUCTOS PARA EL CONSUMO Y MERCANCÍAS		C	C	
COMBUSTIBLES		C	C	
AUTOMOTORES		C	C	
USO COMERCIO DE SERVICIOS	L	Z	D	M
FINANCIEROS Y SEGUROS	C	C	C	
ACTIVIDADES PROFESIONALES Y SIMILARES		C		
INFORMACION Y COMUNICACIONES		C		
SERVICIOS DE APOYO		C	C	
ALQUILER Y ARRENDAMIENTO DE ARTICULOS DIVERSOS		C		
TRANSPORTE		C	C	
ALMACENAMIENTO Y BODEGAJE		C	C	C
MANTENIMIENTO Y REPARACION DE ENSERES	C	C	C	C
MANTENIMIENTO Y REPARACION DE VEHICULOS		C	C	C
COMIDAS, BEBIDAS Y SITIOS DE REUNION	C	C		
SALAS DE BELLEZA Y AFINES	C	C		
JUEGOS DE AZAR, APUESTAS Y SIMILARES		C		
OTRAS ACTIVIDADES			C	
USO INDUSTRIAL	L	Z	D	M
ALIMENTICIAS		P	P	P
ACEITES, DESTILERIAS Y TABACO				P
TEXTILES, CUEROS Y SIMILARES		P	P	P
MADERAS Y MUEBLES			P	P
PAPEL Y CARTON				P
EDICION E IMPRESIÓN		P	P	P
PRODUCTOS COMBUSTIBLES, QUIMICOS, EXPLOSIVOS Y DE ALTA PELIGROSIDAD			P	P
CEMENTERAS, VIDRIOS Y SIMILARES			P	P
METALMECANICA, ARMAS, MAQUINARIA Y EQUIPO			P	P
SERVICIOS PUBLICOS			P	P





MANUFACTURERAS			P	P
PRODUCTOS DE INFORMATICA, ELECTRONICA, OPTICOS Y OTRAS			P	P

Los usos que están prohibidos en todas las escalas no se referencian en esta tabla.

Convenciones:

P: Principal **C:** Compatible Prohibido
L: Local **Z:** Zonal **D:** Distrital **M:** Metropolitana/Regional

Fuente: Anexos Decreto 0212 de 2014 POT.

4.1.3.2.2 CORREDORES DE ACTIVIDAD ECONÓMICA CAE

Los Corredores de Actividad Económica -CAE son sectores asociados a los predios que den frente a los corredores viales que generan una dinámica comercial enfocada principalmente al comercio de bienes y servicios con usos compatibles a este.

Tabla 31. Características de los CAE establecidos en el POT 2014

TIPO DE CAE	CARACTERISTICAS
CAE 1	Corredor de escala zonal donde se concentran comercio de bienes y servicios complementarios al uso de la vivienda.
CAE 2	Corredor de alcance distrital con comercio de bienes y servicios con presencia de industria de bajo impacto complementarios a la vivienda
CAE 3	Corredor de alcance distrital con equipamientos, comercio de bienes y servicios con presencia de industria de mediano impacto complementarios a la vivienda
CAE 4	Corredor de alcance metropolitano con equipamientos, comercio de bienes y servicios con mayor presencia de industria de mediano impacto complementarios a la vivienda

Fuente: Tabla 72.DTS componente general POT Barranquilla



Los CAE presentes actualmente en el sector del POZ Carrera 38 - Cordialidad corresponden al CAE-4 sobre la Avenida Circunvalar.


Para el caso de los planes parciales que se desarrollen el marco del presente POZ, en aras de darle continuidad a las actividades de los planes parciales adoptados, así como generar nuevas áreas de comercio y servicios complementarios a la industria y vivienda que se llegue a plantear en el área, éstos podrán asignar CAE solamente sobre las vías de mayor jerarquía establecidas en el POT y reglamentadas en el presente POZ, teniendo en cuenta la jerarquía de las mismas y las dimensiones establecidas para cada tipo de CAE de conformidad a lo establecido en el párrafo del artículo 340 del decreto 0212 de 2014.

Tabla 32. Tipo de CAE según jerarquía vial en POZ carrera 38-Cordialidad

Jerarquía vial	Nombre de la vía en el POT	TIPO DE CAE
Arteria	ARI 1	CAE 2 y/o CAE 3
	ARI 2	CAE 2 y/o CAE 3
	Desviación 2 ARI 2	CAE 2 y/o CAE 3
	Proyección Cra 9G	CAE 2 y/o CAE 3
	Proyección Cra 42A	CAE 2 y/o CAE 3
Semi-arteria	Proyección Cra 42A	CAE 1
	Desviación Ari	CAE 1
	Prolongación cra.8 Juan Mina	CAE 1
	Via proyectada en el POZ carrera 38-Cordialidad	
	Prolongación calle Pinar del Rio	CAE 1

Fuente: Elaboración propia

Tabla 33. Tabla de Normativa de usos para los CAE en el POZ carrera 30-Cordialidad

CORREDORES DE ACTIVIDAD ECONOMICA (CAE)																
<div></div> <div>USOS</div>	Corredor de Actividad Económica Tipo 1				Corredor de Actividad Económica Tipo 2				Corredor de Actividad Económica Tipo 3				Corredor de Actividad Económica Tipo 4			
	CAE - 1				CAE - 2				CAE - 3				CAE - 4			
	L	Z	D	M	L	Z	D	M	L	Z	D	M	L	Z	D	M
	C				C				C				C			
USO RESIDENCIAL																
UNIFAMILIAR																



BIFAMILIAR	C				C				C				C			
TRIFAMILIAR	C				C				C				C			
MULTIFAMILIAR	C				C				C				C			
USO INSTITUCIONAL	L	Z	D	M	L	Z	D	M	L	Z	D	M	L	Z	D	M
ADMINISTRACION		C				C				C	C			C	C	C
EDUCACION	C				C	C										
CULTURAL	C	C			C	C			C	C			C	C	C	
RECREATIVO						C				C	C			C	C	
CULTO	C				C	C				C	C			C	C	
SEGURIDAD Y DEFENSA	C	C			C	C			C	C	C		C	C	C	
USO COMERCIO DE BIENES	L	Z	D	M	L	Z	D	M	L	Z	D	M	L	Z	D	M
PRODUCTOS PARA EL CONSUMO Y MERCANCÍAS	C	C			C	C	C		C	C	C		C	C	C	C
COMBUSTIBLES						C				C	C			C	C	C
AUTOMOTORES						C	C			C	C			C	C	C
USO COMERCIO DE SERVICIOS	L	Z	D	M	L	Z	D	M	L	Z	D	M	L	Z	D	M
FINANCIEROS Y SEGUROS	P	P			P	P	P		P	P	P		P	P	P	P
ACTIVIDADES PROFESIONALES Y SIMILARES	P	P			P	P	P		P	P	P		P	P	P	P
INFORMACION Y COMUNICACIONES	P	P			P	P	P		P	P	P		P	P	P	P
SERVICIOS DE APOYO	P	P				P	P			P	P			P	P	P
ALQUILER Y ARRENDAMIENTO DE ARTICULOS DIVERSOS		P				P	P			P	P			P	P	P
TRANSPORTE						P				P	P			P	P	P
ALMACENAMIENTO Y BODEGAJE										P	P			P	P	P
MANTENIMIENTO Y REPARACION DE ENSERES	P	P			P	P	P			P	P			P	P	P
MANTENIMIENTO Y REPARACION DE VEHICULOS										P	P	P		P	P	P
COMIDAS, BEBIDAS Y SITIOS DE REUNION	P	P			P	P	P		P	P	P		P	P	P	P
SALAS DE BELLEZA Y AFINES	P	P							P	P	P		P	P	P	P
JUEGOS DE AZAR, APUESTAS Y SIMILARES		P								P	P			P	P	P
ALOJAMIENTO										P	P			P	P	P
OTRAS ACTIVIDADES																
USO INDUSTRIAL	L	Z	D	M	L	Z	D	M	L	Z	D	M	L	Z	D	M
ALIMENTICIAS	C				C	C			C	C			C	C		
ACEITES, DESTILERIAS Y TABACO																





TEXTILES, CUEROS Y SIMILARES	C				C	C			C	C			C	C	C	
MADERAS Y MUEBLES										C				C	C	
PAPEL Y CARTON																C
EDICION E IMPRESIÓN										C				C	C	
METALMECANICA, ARMAS, MAQUINARIA Y EQUIPO															C	C
SERVICIOS PUBLICOS																C
MANUFACTURERAS	C				C	C			C	C			C	C	C	
PRODUCTOS DE INFORMATICA, ELECTRONICA, OPTICOS Y OTRAS															C	C
USO PORTUARIO	L	Z	D	M	L	Z	D	M	L	Z	D	M	L	Z	D	M
LOGISTICA															C	

Los usos que están prohibidos en todas las escalas, no se referencian en esta tabla.

Convenciones:

P: Uso principal C: Uso Compatible Uso prohibido
L: Local Z: Zonal D: Distrital M: Metropolitana/Regional

Fuente: Anexos Decreto 0212 de 2014 POT

4.1.3.2.3 POLÍGONOS DE USOS

Los polígonos son los encargados de establecer las condiciones de usos de aquellos sectores de la ciudad diferentes a las Centralidades, Corredores de Actividad Económica, Nodos de Equipamientos y Polígonos Especializados de Competitividad. Dentro del POZ carrera 38-Cordialidad se establecen los siguientes polígonos:

Polígonos Residenciales (PR)
Polígonos Industriales (PID)

Los polígonos residenciales se asignarán dentro de cada plan parcial de conformidad con lo establecido en el artículo 184 del decreto ley 19 de 2012 y de conformidad con el sistema de reparto de cargas y beneficios que establezca el plan.

En cuanto a los planes parciales aprobados previamente, en los cuales se establecen usos comerciales, institucionales y residenciales que se pueden catalogar dentro de los polígonos normativos de la estructura económica y de competitividad, se mantendrán las normas de uso, que se dictaron en sus respectivos decretos.

A continuación, se expone la tabla normativa de los polígonos residenciales e industriales que se proyectaron para los nuevos desarrollos en el POZ carrera 38-Cordialidad.





Tabla 34. Polígonos Normativos de Usos del suelo POZ carrera 38-Cordialidad

POLIGONO RESIDENCIALES (PR)																				
USOS	Polígono Residencial Tipo 1				Polígono Residencial Tipo 2				Polígono Residencial Tipo 3				Polígono Residencial Tipo 4				Polígono Residencial Tipo 5			
	PR-1B				PR-2				PR-3				PR-4				PR-5			
	L	Z	D	M	L	Z	D	M	L	Z	D	M	L	Z	D	M	L	Z	D	M
USO RESIDENCIAL																				
UNIFAMILIAR	P				P				P				P				P			
BIFAMILIAR	P				P				P				P				P			
TRIFAMILIAR	P				P				P				P				P			
MULTIFAMILIAR	P				P				P				P				P			
USO INSTITUCIONAL	L	Z	D	M	L	Z	D	M	L	Z	D	M	L	Z	D	M	L	Z	D	M
EDUCACION					C				C				C				C			
BIENESTAR SOCIAL									C								C			
CULTURAL													C							
SEGURIDAD Y DEFENSA					C				C				C				C			
USO COMERCIO DE BIENES	L	Z	D	M	L	Z	D	M	L	Z	D	M	L	Z	D	M	L	Z	D	M
PRODUCTOS PARA EL CONSUMO Y MERCANCÍAS					C				C	C			C	C			C	C		
USO COMERCIO DE SERVICIOS	L	Z	D	M	L	Z	D	M	L	Z	D	M	L	Z	D	M	L	Z	D	M
FINANCIEROS Y SEGUROS									C				C	C			C			
ACTIVIDADES PROFESIONALES Y SIMILARES									C	C			C	C			C			
INFORMACION Y COMUNICACIONES									C					C						
SERVICIOS DE APOYO									C				C	C						
COMIDAS, BEBIDAS Y SITIOS DE REUNION									C				C	C			C			
SALAS DE BELLEZA Y AFINES									C				C	C			C			
ALOJAMIENTO														C						
USO INDUSTRIAL	L	Z	D	M	L	Z	D	M	L	Z	D	M	L	Z	D	M	L	Z	D	M
ALIMENTICIAS					C				C								C			
TEXTILES, CUEROS Y SIMILARES					C				C								C			
MADERAS Y MUEBLES																		C		
MANUFACTURERAS																	C			

POLIGONOS INDUSTRIALES (PID)		
USOS	Polígono Industrial Tipo 1	Polígono Industrial Tipo 2



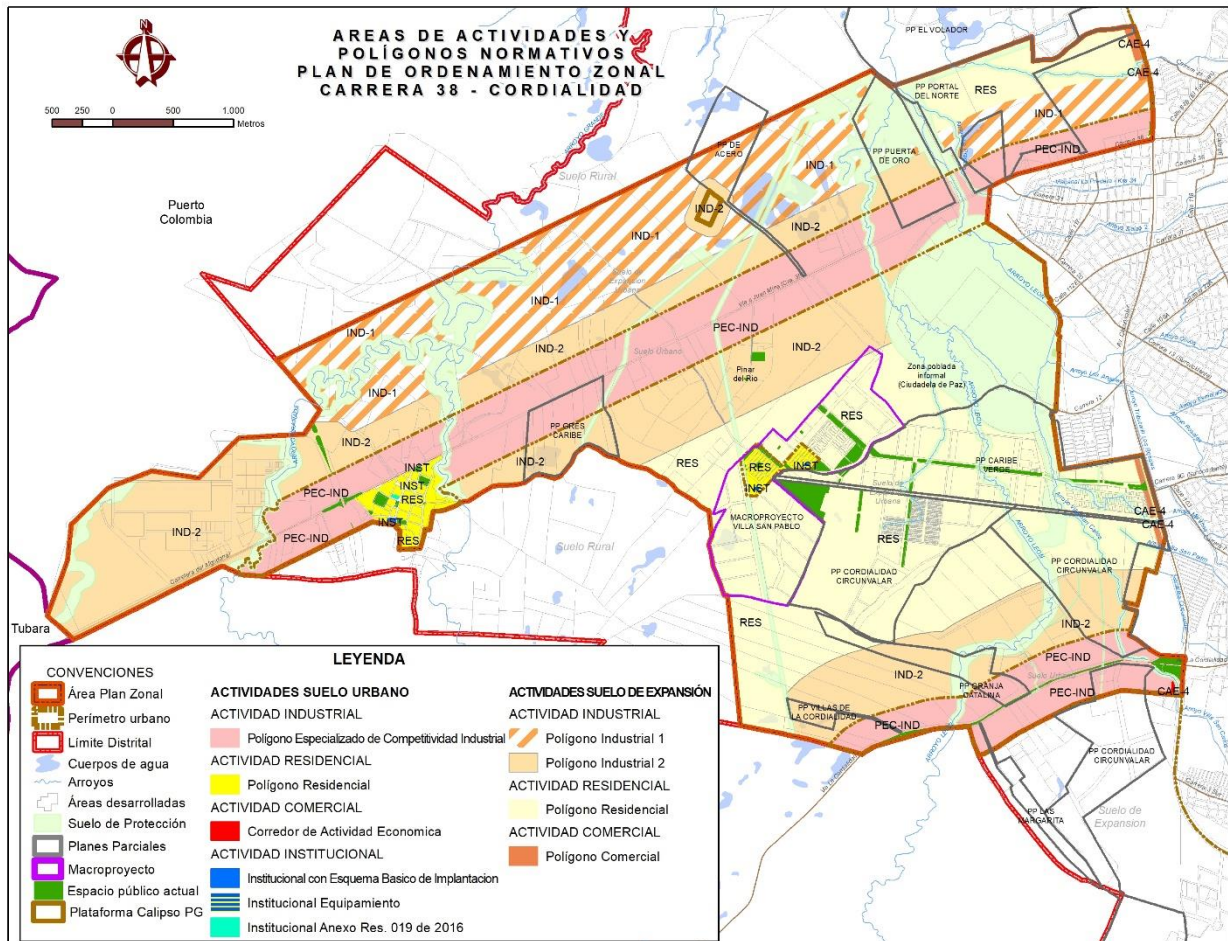


	PID-1				PID-2			
	L	Z	D	M	L	Z	D	M
USO RESIDENCIAL								
UNIFAMILIAR			C					
BIFAMILIAR			C					
TRIFAMILIAR			C					
MULTIFAMILIAR			C					
USO INSTITUCIONAL	L	Z	D	M	L	Z	D	M
CULTURAL			C	C				
RECREATIVO			C	C	C	C		
SEGURIDAD Y DEFENSA	C	C			C			
USO COMERCIO DE BIENES	L	Z	D	M	L	Z	D	M
PRODUCTOS PARA EL CONSUMO Y MERCANCÍAS	C	C	C			C	C	C
COMBUSTIBLES			C	C		C	C	
AUTOMOTORES			C	C		C	C	
ESTABLECIMIENTOS DE ESPARCIMIENTO						C	C	
USO COMERCIO DE SERVICIOS	L	Z	D	M	L	Z	D	M
FINANCIEROS Y SEGUROS	C	C	C		C	C	C	
ACTIVIDADES PROFESIONALES Y SIMILARES			C	C		C	C	
INFORMACION Y COMUNICACIONES			C	C		C	C	
SERVICIOS DE APOYO			C	C		C	C	
ALQUILER Y ARRENDAMIENTO DE ARTICULOS DIVERSOS			C	C				
TRANSPORTE			C	C		C	C	
ALMACENAMIENTO Y BODEGAJE						C	C	
MANTENIMIENTO Y REPARACION DE ENSERES	C	C	C			C	C	
MANTENIMIENTO Y REPARACION DE VEHICULOS						C	C	
COMIDAS, BEBIDAS Y SITIOS DE REUNION			C	C		C	C	
SALAS DE BELLEZA Y AFINES			C	C				
JUEGOS DE AZAR, APUESTAS Y SIMILARES			C	C		C	C	
ALOJAMIENTO			C	C		C	C	
USO INDUSTRIAL	L	Z	D	M	L	Z	D	M
ALIMENTICIAS	P	P			P	P	P	
TEXTILES, CUEROS Y					P	P	P	





Ilustración 43. Áreas de Actividades y polígonos normativos del POZ carrera 38- Cordialidad



Fuente: Elaboración propia

En el caso de los usos industriales para su proyección se deberá proveer una franja de aislamiento con el uso residencial de mínimo cincuenta (50) metros de ancho, a manera de bosque lineal¹⁸. Estas zonas de aislamientos no son cesiones obligatorias, son áreas de propiedad privada no edificables, y por tanto no se contabilizarán en el 25% de cesiones obligatorias en las actuaciones de urbanización.

Según lo descrito en el numeral 4.1.2.4.4 del presente documento, se establece alrededor de la plataforma Multipozo Calipso PG, el polígono PID 2 en concordancia con lo

¹⁸ artículo 366 del decreto 0212 de 2014



dictaminado en la resolución 1233 de 05 de diciembre de 2013¹⁹ acerca de la franja de 100 m2 de exclusión para cualquier uso residencial.

4.1.4 TRATAMIENTOS URBANISTICOS

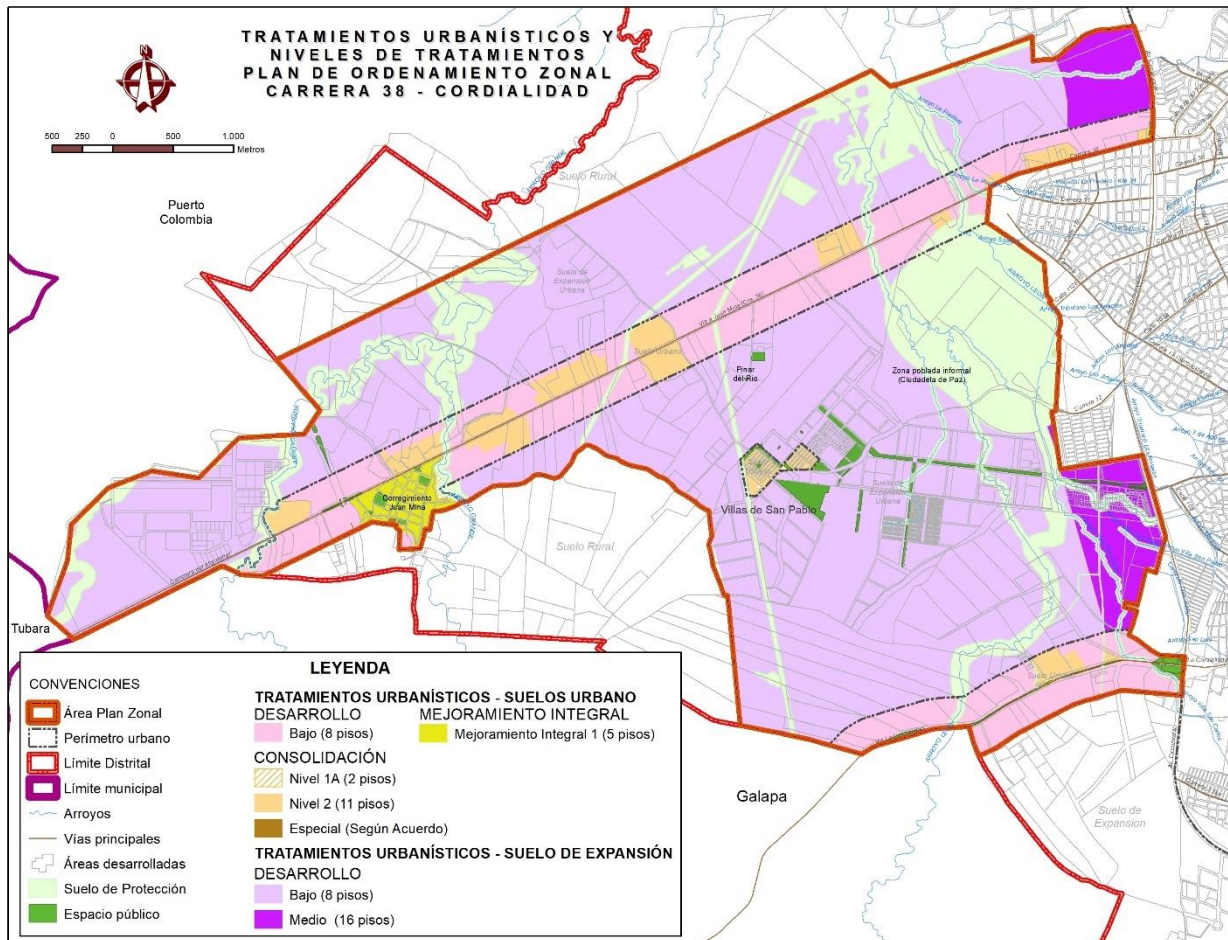
El decreto 1232 del 2020 en su artículo 1, establece que los tratamientos urbanísticos “Son las determinaciones del Plan de Ordenamiento Territorial -POT-, que, de acuerdo con las características físicas de cada zona y el modelo de ocupación propuesto, permiten establecer las normas urbanísticas para un manejo diferenciado de los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana.”

Acorde al POT en el sector del POZ carrera 38, se establecen los tratamientos de Consolidación, Desarrollo y Mejoramiento Integral en suelo urbano, y De desarrollo en suelo de expansión.

¹⁹ Artículo Primero Resolución 1233 de 05 dic 2013 ANLA.



Ilustración 44. Tratamientos urbanísticos y Niveles de tratamiento en el sector POZ
Carrera 38 - Cordialidad



Fuente: elaboración propia.

Tabla 35. Tratamientos presentes en el sector del POZ carrera 38

TRATAMIENTO	MODALIDAD
Desarrollo	(DE) Desarrollo en suelo expansión (Bajo)
	(DE) Desarrollo en suelo expansión (Medio)
	(DU) Desarrollo en suelo urbano (Bajo)
Mejoramiento Integral	(MI1) Mejoramiento Integral Nivel 1
Consolidación	(CN1) Consolidación Nivel 1B





	(CN2) Consolidación Nivel 2
	(CNE) Consolidación Especial

Fuente: Decreto 0212 de 2014 Mapa U13 y U20.

4.1.4.1 TRATAMIENTO DE DESARROLLO

Las disposiciones urbanísticas del tratamiento de desarrollo que se encuentran establecidas en el DTS: Componente General, se sintetizan en la siguiente tabla:

Tabla 36. Normas urbanísticas aplicables al Tratamiento de Desarrollo

MODALIDAD	PLAN PARCIAL		CARGAS GENERALES		CESIONES OBLIGATORIAS MINIMAS			OBLIGACION V.I.P. (%)
			MAXIMAS (Cuando se requieran)		(En todo caso)			
	Área				Uso institucional	Otros usos		
	Mín (Ha)	Máx (Ha)	Vías	Espacio Público	Espacio Público	Espacio Público	Equipam	
Desarrollo en Suelo Urbano (DU)	3	50	7 % del A.N.U.	5% del A.N.U.	10 % del A.N.U.	20 % del A.N.U.	5 % del A.N.U.	20 % del A.U.
Desarrollo en Suelo Expansión (DE)	3	100						

Fuente: Tabla 70. DTS Componente Urbano POT Barranquilla

4.1.4.2 EDIFICABILIDAD

La edificabilidad de la zona de estudio busca un sector moderado en alturas y densidades, donde su principal característica, como suelo de nuevos desarrollos, obliga a la ejecución de la infraestructura vial, de servicios y espacio público, que permita la habilitación del suelo.

En el POT, en su mayoría está establecido para el sector el tratamiento urbanístico de Desarrollo modalidad Bajo, en el suelo urbano y Bajo y Medio en suelo de expansión urbana. La altura máxima para la modalidad de desarrollo baja es de 8 pisos mientras que para la modalidad medio es de 16 pisos.





Se exceptúan de este tratamiento aquellos desarrollos existentes sobre los corredores de la Carrera 38 y Av. Cordialidad, para los cuales se les aplica el tratamiento de Consolidación Urbanística, Nivel 2, donde la altura máxima que se puede alcanzar es de once (11) pisos y el de Mejoramiento integral en el corregimiento de Juan Mina, donde la altura máxima es de 5 pisos.

Es necesario enfatizar que los procesos de construcción en los suelos de desarrollo deben cumplir con el debido proceso de la licencia de urbanismo, bajo la cual se deben ceder zonas destinadas a infraestructura vial, espacio público y equipamientos que ayuden a soportar los nuevos desarrollos proyectados.

El modelo de edificabilidad del POZ carrera 38-Cordialidad se encuentra en concordancia con las disposiciones del POT plasmados en los planos U16_Edificabilidad_Densidades, U20_Tratamientos_Urbanisticos_Expansión del componente Urbano y el artículo 370 del POT, el cual define la siguiente tabla de edificabilidad básica para los tratamientos de desarrollo, Mejoramiento integral y consolidación:

Tabla 37. Edificabilidad en Tratamiento Mejoramiento Integral en sector POZ carrera 38-Cordialidad

NORMA DE EDIFICABILIDAD MEJORAMIENTO INTEGRAL			
EDIFICABILIDAD BASE			
NIVEL DE TRATAMIENTO	RANGO DEL AREA DEL PREDIO (M2)	DENSIDAD MAX. (Viv/M2 Area Predio)	ALTURA MAXIMA (Pisos)
Nivel 1	Hasta 600 M2	0,010	5
	Mayor a 601 M2	0,012	5
EDIFICABILIDAD MAXIMA			
NIVEL DE TRATAMIENTO	RANGO DEL AREA DEL PREDIO (M2)	DENSIDAD MAX. (Viv/M2 Area Predio)	ALTURA MAXIMA (Pisos)
Nivel 1	Hasta 600 M2	0,012	5
	Mayor a 601 M2	0,040	5

Fuente: Decreto 0212 de 2014.



Tabla 38. Edificabilidad Tratamiento de Consolidación en sector POZ carrera 38-Cordialidad

NORMA DE EDIFICABILIDAD CONSOLIDACION			
EDIFICABILIDAD BASE			
NIVEL DE TRATAMIENTO	RANGO DEL AREA DEL PREDIO (M2)	DENSIDAD MAX. (Viv/M2 Area Predio)	ALTURA MAXIMA (Pisos)
Nivel 1B	Hasta 600 M2	0,010	2
	Mayor a 601 M2	0,012	2
Nivel 2	Hasta 600 M2	0,010	2
	Entre 601 M2 y 800 M2	0,012	2
	Entre 801 M2 y 4000 M2	0,020	2
	Mayor a 4001 M2	0,020	2
Especial	Todos	Ver Artículos 350 y 353 del decreto 0212 de 2014	
EDIFICABILIDAD MAXIMA			
NIVEL DE TRATAMIENTO	RANGO DEL AREA DEL PREDIO (M2)	DENSIDAD MAX. (Viv/M2 Area Predio)	ALTURA MAXIMA (Pisos)
Nivel 1B	Hasta 600 M2	0,012	3
	Mayor a 601 M2	0,040	5
Nivel 2	Hasta 600 M2	0,012	3
	Entre 601 M2 y 800 M2	0,040	5
	Entre 801 M2 y 4000 M2	0,050	8
	Mayor a 4001 M2	0,050	11
Especial	Todos	Ver Artículos 350 y 353 del decreto 0212 de 2014	

Fuente: Decreto 0212 de 2014.





Tabla 39. Edificabilidad Tratamiento de desarrollo en sector POZ carrera 38-Cordialidad

NORMA DE EDIFICABILIDAD - TRATAMIENTO DE DESARROLLO					
EDIFICABILIDAD BASE					
NIVEL DE TRATAMIENTO	RANGO DEL AREA DEL PREDIO (M2)	DENSIDAD MAX. (Viv/M2 Area Predio)	Índice Máximo de Ocupación (I.O.)	Índice Máximo de Construcción (I.C.)	Altura Máxima (Pisos)
Bajo	Todos	0,015	0,60	1,5	5
Medio		0,020			
EDIFICABILIDAD MAXIMA					
NIVEL DE TRATAMIENTO	RANGO DEL AREA DEL PREDIO (M2)	DENSIDAD MAX. (Viv/M2 Area Predio)	Índice Máximo de Ocupación (I.O.)	Índice Máximo de Construcción (I.C.)	Altura Máxima (Pisos)
Bajo	Todos	0,030	Resultante de la aplicación de aislamientos	5	8
Medio		0,050		7	16

Fuente: Decreto 0212 de 2014

En ningún caso y para el desarrollo de ningún uso en tratamiento de desarrollo el índice de ocupación para el desarrollo de la edificabilidad básica podrá superar el 0,60 y para el desarrollo de la edificabilidad máxima el 0,5.

Estos índices de construcción y alturas aplican en la misma forma para usos distintos a vivienda teniendo en cuenta lo establecido en el estatuto urbano establecidas en el decreto 0212 de 2014 y las disposiciones especiales en materia de usos dotacionales o equipamientos.

Se podrá acceder a la edificabilidad máxima en el tratamiento de desarrollo en suelo urbano con el pago de compensaciones para uso de vivienda correspondiente a un área equivalente a vivienda un área equivalente a 0,04 M2 de área para espacio público y sistema de malla vial arterial por cada 1 M2 de construcción adicional al básico y de 0,08 M2 de área para espacio público y sistema de malla vial arterial por cada 1 M2 de construcción adicional al básico que se desee acceder sin sobrepasar la edificabilidad máxima permitida para usos diferentes a vivienda.

De conformidad con el parágrafo 3 del artículo 370 del POT en el tratamiento de desarrollo los usos industriales están exentos del pago de las compensaciones por intercambio de edificabilidad de que trata este artículo.





La edificabilidad de los planes parciales en el suelo urbano es la asignada en los decretos que los adoptan de conformidad con el sistema de reparto de cargas y beneficios de cada plan sin que se supere la edificabilidad máxima del tratamiento de desarrollo establecida en el POT.

Se podrá acceder a la edificabilidad máxima en los tratamientos de consolidación, mejoramiento integral y tratamiento de desarrollo sin plan parcial de conformidad con lo establecido en el decreto 638 de 2015 o la norma que modifique o sustituya.

La edificabilidad de los planes parciales de expansión urbana será la que se derive del reparto de cargas y beneficios de conformidad con el artículo 184 del decreto ley 19 de 2012 y el artículo 118 del POT y bajo las condiciones establecidas en el POT y en el presente plan.

5 COMPONENTE INSTITUCIONAL

5.1 INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN, GESTIÓN DEL SUELO Y FINANCIACIÓN EN EL PLAN ZONAL.

Los Planes de Ordenamiento Zonal son instrumentos de planificación de primer nivel de jerarquía, que complementan la normativa establecida en los Planes de Ordenamiento Territorial. Estos instrumentos de primer orden definen una serie de alternativas de escala de detalle relacionadas con la estructura urbana, que permiten planificar, gestionar y desarrollar el suelo del Plan Zonal.

5.1.1 INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN, GESTIÓN

Para la ejecución del Plan Zonal Carrera 38 – Cordialidad, se tienen en cuenta los instrumentos de ley que nos permitirán la adecuada consecución de los objetivos de este. Dichos instrumentos de planificación, entre otros, corresponden a los siguientes:

- Planes Parciales
- Esquema Básico de Implantación

Los Planes Parciales se pueden considerar instrumentos de gestión del suelo junto con las Unidades de Gestión y las Unidades de Actuación Urbanística puesto que garantizan el reparto equitativo de las cargas y los beneficios que se derivan del ordenamiento urbano.

Las áreas dentro del ámbito de aplicación del POZ Carrera 38 que se encuentran en suelos de expansión se deberán desarrollar a través de planes parciales previo al proceso de licenciamiento mediante la aprobación de un Proyecto Urbanístico General (PUG) o una única licencia de urbanismo.





En el suelo urbano con tratamiento de desarrollo se requerirá plan parcial previo al proceso de licenciamiento para el desarrollo de áreas igual o superior a (5) Ha de área neta urbanizable que no cumplan las condiciones establecidas en el artículo 2.2.2.1.4.1.3 del decreto 1077 de 2015 para ser desarrolladas mediante licencias urbanísticas.

En el suelo urbano en el tratamiento de mejoramiento integral o consolidación, se deberán desarrollar mediante la expedición de licencias de construcción o reconocimiento de construcciones según sea el caso.

5.1.1.1 PLANES PARCIALES

Como el Plan Zonal abarca territorios dentro del perímetro urbano con tratamiento urbanístico de Desarrollo y zonas con suelos de expansión, los Planes Parciales que se desarrollen en este sector delimitado se catalogan como Planes Parciales de Desarrollo.

El procedimiento para formular y aprobar los planes parciales es el establecido en el decreto 1077 de 2015 o la norma que sustituya o modifique, decreto ley 19 de 2012 y el decreto 2079 de 2021.

Los planes parciales se ejecutarán mediante Unidades de actuación urbanísticas o unidades de gestión en los términos del decreto 1077 de 2015 y el decreto distrital 0212 de 2014.

Acorde al artículo 2.2.4.1.4.2 del Decreto 1077 de 2015 una determinante dentro del planteamiento urbanístico es la continuidad de la red vial para lograr una adecuada interconexión y movilidad con las zonas vecinas, asegurando la movilidad entre zonas y la coherencia entre perfiles y los usos de las edificaciones sobre las vías.

Según el artículo 2.2.4.1.4.3 del Decreto 1077 de 2015 la delimitación del área de planificación de los planes parciales deberán seguir los siguientes criterios:

- Que el área propuesta cuente con la superficie suficiente que permita conformar una parte completa de ciudad, entendiendo por esta la que asegure la dotación de los servicios públicos domiciliarios, equipamientos y espacios públicos suficientes para atender la demanda de los usos que se vayan a desarrollar en su ámbito de planificación, así como las obras de infraestructura vial que permitan garantizar su adecuada conexión con la estructura urbana existente.

En todo caso, se procurará que su ámbito de planificación sea delimitado en alguno de sus costados por lo menos por un elemento del trazado de los sistemas generales o estructurantes de infraestructura vial, de espacio público, por elementos naturales del sistema de áreas protegidas o por otros planes parciales que cuenten con concepto de viabilidad de la oficina de planeación municipal o distrital o la dependencia que haga sus veces.





- Que no se generen predios o áreas residuales adyacentes a los límites del área de planificación del plan parcial, cuyas dimensiones no permitan asegurar posteriormente el cumplimiento conjunto de las obligaciones de distribución de cargas y beneficios de la totalidad de su superficie.
- Que haya continuidad con las urbanizaciones existentes cuando sea posible.
- Que cuente con la factibilidad y la definición de las condiciones técnicas para la futura prestación de los servicios públicos domiciliarios por personas prestadoras de dichos servicios.
- Cuando en suelo de expansión urbana queden áreas urbanizables que no sea posible desarrollar mediante plan parcial en los términos dispuestos en el presente capítulo, éstas deberán incorporarse al plan parcial más próximo para garantizar su desarrollo asociado.

Acorde con el artículo 123 del decreto 0212 del 28 de febrero de 2014 las áreas para la delimitación de los planes parciales serán:

- En suelo urbano con tratamiento de desarrollo, el área mínima para la delimitación de un Plan Parcial será de tres (3) Hectáreas y área máxima será de cincuenta (50) Hectáreas.
- En el suelo de expansión será de tres (3) Hectáreas y área máxima de cien (100) Hectáreas.

De conformidad con el artículo 19 de la ley 388 de 1997 y el artículo 2.2.2.1.4.1.3 del decreto 1077 de 2015, en el suelo de expansión urbana no se podrán desarrollar actuaciones de urbanización sin que se haya aprobado previamente un plan parcial en los términos establecidos en el acuerdo del presente Plan Zonal.

De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.2.1.4.1.5 del decreto 1077 de 2015 o la norma que modifique o sustituya, mientras no se adopte el respectivo plan parcial, los predios urbanizables no urbanizados en suelo de expansión urbana no podrán subdividirse por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar y no se podrán aprobar procesos de parcelación. En caso que se autorice como excepción la subdivisión de predios por debajo de la extensión mínima de la unidad agrícola familiar los predios resultantes sólo podrán destinarse a los usos permitidos en el presente plan zonal.

Acorde al párrafo del artículo 121 del decreto 0212 de 2014, cada Plan Parcial deberá definir su vigencia, de acuerdo con el programa y cronograma de ejecución de este.

Los planes parciales que no la establezcan, perderán su fuerza ejecutoria pasados cinco (5) años desde su publicación. Los planes parciales expedidos que no fijaron plazo de vigencia y ejecución se expedirán a más tardar en un (1) año, una modificación





sustentada en programa y cronograma de ejecución que la señale, de no realizarse se entiende que perdieron fuerza ejecutoria en el plazo de cinco (5) años desde su publicación.

5.1.1.1.1 CESIONES OBLIGATORIAS

De conformidad con el artículo 356 Decreto 0212 del 28 de febrero de 2014 POT Barranquilla, las cesiones urbanísticas obligatorias que deberán realizarse en actuaciones de urbanización en planes parciales o licencias de urbanismo serán del 25% del Área Neta Urbanizable distribuidas así:

- 20% del Área Neta Urbanizable (ANU) destinado para parques y zonas verdes.
- 5% restante del ANU, destinado a equipamiento comunal público.

Cuando se aplique el tratamiento de desarrollo para implantar usos dotacionales, las cesiones gratuitas serán equivalentes al 10% del ANU con destino a espacio público que no se podrá trasladar ni pagar excepto cuando se trate de áreas de cesión inferiores a 500 M2.

Según el artículo 357 del decreto 0212 del 28 de febrero de 2014 POT Barranquilla, de acuerdo con su función y características, las zonas de cesión para parques y zonas verdes se dividen en:

1. Zonas Verdes. Corresponden a áreas libres públicas, constituidas por franjas predominantemente arborizadas, empedradas y/o ajardinadas, que contribuyen a la preservación de los valores paisajísticos y ambientales de la ciudad. Para su cuantificación se tendrán en cuenta aquellas áreas que garanticen la accesibilidad y estén habilitadas para el goce y disfrute público con usos recreativos de tipo pasivo.
2. Parkway o Separador Ambiental. Se define como un área verde peatonal sobre separadores amplios entre dos vías vehiculares, con mínimo 20 metros de ancho. Las actividades que se pueden realizar son netamente pasivas, de contemplación y disfrute visual.

Para que el Parkway sea considerada área de cesión deberán cumplir con los siguientes requisitos:²⁰

- Que la sumatoria total de los Parkway o separadores ambientales habilitados no corresponda a más del 15% del total de zonas de cesión.
- Que cada una de las porciones del Parkway o separador ambiental sea mayor a 1.000 m2.

²⁰ Art. 681 decreto 0212 del 28 de febrero de 2014 POT Barranquilla





- Que la pendiente del terreno no supere el 15%.

De conformidad con el artículo 358 del decreto 0212 del 28 de febrero de 2014 POT Barranquilla las áreas de cesión gratuitas deberán cumplir con los siguientes criterios:

1. Respecto de la distribución espacial, el total de cesión exigida en cada proyecto se distribuye en un 50% en un solo globo y el resto en uno o varios globos con área mínima de 1.000 m² y en Parkway o separadores. Se exceptúan los proyectos con un área de cesión total inferior a 2.000 m², en cuyo caso la cesión deberá estar concentrada en un solo globo.
2. Cuando el área de cesión sea menor 500 M² deberá pagarse en los términos señalados en el artículo 362 del decreto 0212 del 28 de febrero de 2014
3. Se permite la cesión del 20% del total de la cesión exigida para destinarlo a la construcción de grandes parques zonales, aunque estos se localicen en proyectos diferentes, previa autorización de la Secretaría de Planeación, siempre y cuando estén ubicados en la misma zona de influencia, en este caso, se deberá ir construyendo el parque zonal, simultánea y proporcionalmente con la urbanización generadora de la cesión.
4. En lo referente a la localización y acceso de estas cesiones, en todos los casos debe garantizarse acceso a las cesiones públicas para parques y equipamientos desde una vía pública vehicular, con continuidad vial.
5. No se permite la localización de las cesiones en predios inundables, en zonas de alto riesgo, zonas de protección por proximidad a lagunas de oxidación, plantas de tratamiento de aguas residuales y/o rellenos sanitarios (zona de mitigación), o en predios con pendientes superiores al 25%.
6. Se permite áreas de cesión obligada para espacio público con formas irregulares o proporciones que no obedecen a las previamente reglamentadas, proyectándose éstas siempre en forma continua hacia el espacio público, hasta un área máxima del diez por ciento (10%) del total de las áreas de cesión obligada para espacio público del proyecto.
7. Las áreas de cesión pública para zonas verdes en Parkway no podrán exceder el 30% del total de las áreas de cesión en cada proyecto.
8. Todos los puntos del perímetro de los globos de cesión deben proyectarse en forma continua hacia el espacio público, sin interrupción por áreas privadas.





9. No se podrá ubicar las áreas de cesiones en áreas afectadas por vías incluidas en el Plan Vial, áreas de servidumbre por trazado de líneas de energía de Alta tensión, zonas de reserva para futuro transporte masivo y/o servicios públicos.
10. La configuración geométrica para globos de cesión pública, zonas verdes y equipamientos no comprendidos en los literales anteriores, deben tener los siguientes parámetros normativos:
 - Todos los puntos del perímetro de los globos de cesión deben proyectarse en forma continua hacia el espacio público, sin interrupción por áreas privadas.
 - La relación entre el frente contra el espacio público y la profundidad de los globos de cesión se regulan por las siguientes proporciones:
 - Frente entre 20 metros y hasta 50 metros: Profundidad máxima, dos veces y media (2.5) veces el frente y un mínimo de 20 metros.
 - Frente de más de 50 metros y hasta 100 metros: Profundidad máxima de cuatro (4) veces el frente y un mínimo de la mitad del frente.
 - Frentes con dimensiones superiores a 100 metros, se regulan por las condiciones que establezca el Plan Parcial y/o Licencia de Urbanismo, siguiendo una proporción mínima de 1 de frente por 4 de fondo.

5.1.1.2 ESQUEMA BÁSICO DE IMPLANTACIÓN

Posterior al proceso de plan parcial y licencia de urbanismo, para el desarrollo de las construcciones se deberá complementar el proceso de planificación previa a la aprobación de los proyectos en cualquier Curaduría Urbana un Esquema Básico de Implantación. Este instrumento de planificación que aprueba la Secretaría de Planeación Distrital determina de manera esquemática la organización espacial de un proyecto arquitectónico y/o urbanístico dentro de un contexto urbano, el cual por su escala o actividad podría generar en su entorno algún tipo de impacto urbanístico, para lo cual, con el propósito de mitigar estos efectos, requieren de una autorización previa para su localización y obtener el derecho a desarrollar el uso en determinada zona de la ciudad.

Es así como dentro del Plan Zonal Carrera 38 – Cordialidad, los proyectos que se encuentren dentro de los siguientes parámetros deberán cumplir con la presentación previa del Esquema Básico de Implantación Arquitectónico ante la Secretaría de Planeación Distrital:





Usos Residenciales con más de cien (100) unidades de vivienda, en cualquiera de sus tipologías.

Usos comerciales de bienes y/o servicios con más de 2.500 M2 de área de construcción.

Proyectos de carácter mixto con más de 5.000 M2 de área de construcción con un uso o mezcla de usos, entre una o más de las siguientes categorías o con otras categorías, que incluyan:

Comercio de bienes de escala zonal, distrital y/o metropolitana

Comercio de servicios de escala zonal, distrital y/o metropolitana

5.1.1.3 SUBDIVISIÓN PREDIAL

Dado que el POZ carrera 38- Cordialidad abarca tanto suelo urbano como de expansión, y además el 2% de los predios poseen parte de su extensión por fuera del área delimitada del plan se determina los siguientes escenarios de subdivisión predial acorde lo establecido en el artículo 18 del POT.

Subdividir el suelo urbano del suelo de expansión urbana cuando el primero pueda ser desarrollado mediante licencia de urbanismo de conformidad con lo establecido en los artículos 354 y s.s. del decreto 0212 del 28 de febrero de 2014, POT Barranquilla

Subdividir el suelo urbano del suelo rural, para que el primero sea desarrollado a través de licencia de urbanismo o plan parcial y el segundo pueda ser desarrollado a través de licencia de parcelación o construcción según el caso.

Subdividir el suelo de expansión urbana del suelo rural. para que el primero sea desarrollado a través de plan parcial y el segundo pueda ser desarrollado a través de licencia de parcelación o construcción según el caso.

5.1.2 INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN

Para el POZ se utilizará principalmente el reparto de cargas y beneficios de los planes Parciales como instrumento de financiación.

También podrán emplearse los siguientes instrumentos:

Acceso a la edificabilidad adicional

Participación en Plusvalía

Transferencia de cesiones

Presupuesto del Distrito

Contribución a la valorización.

5.1.2.1 REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS DE LOS PLANES PARCIALES

Son las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices principales de servicios públicos, las cuales son distribuidas entre los propietarios de suelo de toda el área beneficiaria.

Las cargas generales podrán ser asumidas por los desarrolladores o promotores de los planes parciales dentro del Sistema de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios u otros instrumentos de financiación de cargas generales.





Las cargas generales que se pueden asumir por aprovechamiento urbanísticos adicionales son:

- Cesión de suelo para estructura ecológica principal.
- Cesión de suelo para malla vial arterial
- Construcción de vías de la malla vial arterial
- Cesión de suelo para la localización de infraestructura de servicios públicos o de transporte.
- Construcción de equipamientos.
- Cesión de suelo adicional para parques o equipamientos.

El suelo y la construcción de la malla vial arterial deberán estar siempre financiadas por el promotor en el marco de sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios de acuerdo con las condiciones señaladas en los planes parciales.

Las cargas generales de infraestructura de servicios públicos podrán ser financiadas con parte de la plusvalía en los términos establecidos en el estatuto tributario, siempre y cuando la propiedad de la infraestructura sea entregada al Distrito de Barranquilla

Las cargas generales de infraestructura de servicios públicos excepcionalmente podrán ser financiadas por los desarrolladores en las condiciones establecidas en el artículo 36 de la ley 2079 de 2021.

Así mismo, el artículo 126 del Decreto 0212 de 2014 establece que se consideran cargas de carácter local, que se distribuirán entre todos los propietarios de una Unidad de Actuación Urbanística o cualquier otro sistema de gestión individual o asociada para los tratamientos de desarrollo en suelo urbano y los planes parciales de expansión urbana, las siguientes:

1. El sistema vial intermedio y local, sea vehicular o peatonal y los parqueaderos, ciclorutas, alamedas y vías para el transporte de uso público.
2. Las redes secundarias, locales y domiciliarias de servicios públicos domiciliarios.
3. 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.
4. La cesión del suelo para espacio público, su adecuación y dotación.
5. Los costos asociados a la formulación y gestión del Plan Parcial.
6. Destinación de suelo para vip en los términos de los artículos 368 y s.s del POT

Los planes parciales adicionalmente deberán asumir como carga local los costos asociados a la formulación y gestión del Plan Parcial.

Con el fin de aportar a la financiación de cargas generales del plan zonal, y en cumplimiento de lo establecido en el decreto 1077 de 2015, los aprovechamientos de los planes parciales se asignarán teniendo en cuenta lo siguiente.

- **Aprovechamientos urbanístico básico.** Es el beneficio urbanístico que indica la superficie máxima construible, según usos para suelo urbano y de expansión, a





que tienen derecho los propietarios, en forma proporcional a su participación en las cargas locales

- **Aprovechamientos urbanístico adicional.** Es la superficie máxima construible por encima del aprovechamiento básico, según los usos establecidos, a que tienen derecho los propietarios cuando participen en las cargas generales

Los aprovechamientos urbanísticos básicos deberán definirse de tal forma que con los aprovechamientos adicionales se cubran por lo menos, las cargas generales de suelo y construcción de vías de la malla vial arterial, la cesión de suelo de la estructura ecológica principal y el suelo para el sistema de servicios públicos y transporte

5.1.2.2 ACCESO A LA EDIFICABILIDAD ADICIONAL

Con este instrumento se busca generar un equilibrio entre las densidades poblacionales y la infraestructura urbanística que se requiere para soportar y servir a esta nueva población en determinados sectores de la ciudad.

La edificabilidad de los planes parciales de expansión urbana será la que se derive del reparto de cargas y beneficios de conformidad con el artículo 184 del decreto ley 19 de 2012 y el artículo 118 del POT y bajo las condiciones establecidas en el POT y en el presente plan.

El acceso a edificabilidad adicional para los tratamientos de desarrollo en suelo urbano y las condiciones para su implementación, se encuentran reglamentados en el artículo 370 y s.s. del decreto 0212 de 2014 y el Decreto 0549 de 2015. Las condiciones para el acceso a edificabilidad adicional para los tratamientos urbanísticos de consolidación y mejoramiento integral son los establecidos en el decreto 638 de 2014.

5.1.2.3 PARTICIPACION EN PLUSVALIA

Es un instrumento de carácter tributario que grava el mayor valor que adquieren los predios como consecuencia de las actuaciones y decisiones urbanísticas adoptadas por las entidades públicas en relación con la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano.

El presente POZ no genera participación de plusvalía por efecto de cambio de clasificación de suelo o mayor edificabilidad en el suelo de expansión urbana, pues el hecho generador es la expedición del plan parcial.

5.1.2.4 TRANSFERENCIA DE CESIONES

De acuerdo con el artículo 361 del POT y subsiguientes, se podrán trasladar cesiones obligatorias con destino a espacio público (máximo 20%) a zonas deficitarias de la ciudad o de alto riesgo para la construcción de parques. Además, se establece que el 100% de las cesiones para equipamiento público podrá ser trasladada a zonas deficitarias. En caso que el área de cesión de espacio público





no supere los 500 m2, su equivalente deberá pagarse en dinero en el fondo de compensaciones de espacio público determinado por el POT, según su artículo 364.

5.1.2.5 Presupuesto del distrito

Los aportes con fuente en el presupuesto distrital corresponderán a la ejecución de los programas, planes y proyectos definidos por los Planes de Desarrollo Distritales y estarán a cargo de las dependencias responsables. La destinación de los recursos estará amparada bajo las normas urbanas vigentes

5.1.2.6 Contribución por valorización

La contribución a la valorización es un tributo que se imputa a los propietarios o poseedores de bienes inmuebles que se vean beneficiados por la ejecución de obras de interés público y su recaudo tiene destinación específica para la construcción o la rehabilitación de obras, esto de conformidad con el artículo 474 del POT. Así mismo, según el artículo en mención, los proyectos o planes de obras que se financien con esta contribución deberán ser autorizados a través de Acuerdo Distrital con concepto previo de favorabilidad por parte de la Secretaría de Planeación Distrital que será la entidad encargada de verificar los criterios técnicos y la concordancia con el POT, sus instrumentos y el Plan de Desarrollo Distrital.

5.1.2.7 Cofinanciación

Los planes, proyectos y obras contempladas en el presente Plan de Ordenamiento Zonal podrán ser cofinanciadas con recursos provenientes del orden nacional (Gobierno Nacional, entidades descentralizadas y otras fuentes) y departamental. El Distrito gestionará ante las entidades nacionales o departamentales correspondientes las contrapartidas o aportes para la ejecución de obras relacionadas con la dotación de vías, espacio público y los demás equipamientos proyectados en el presente Plan.

5.1.2.8 Crédito

El Distrito podrá financiar proyectos u obras a ejecutarse en la zona del presente Plan Zonal a través de recursos de crédito solicitados ante el sector privado o a las entidades estatales correspondientes.

5.1.3 ESTRUCTURA GENERAL DE COSTOS DEL PLAN ZONAL

El Plan Zonal Carrera 38 - Cordialidad dentro de su estructura de costos contiene tres de los elementos fundamentales de interés público relacionados con las intervenciones de transformación urbana: movilidad, transporte y espacio público. Es así que con éstos tres





elementos se logran establecer tres ejes estratégicos para la inversión pública del plan, a saber:

- Movilidad: vías vehiculares nuevas
- Transporte alternativo: alamedas y ciclorrutas
- Espacio público: parques

Cabe recordar que la mayoría del área del presente POZ se viene desarrollando a través de planes parciales, por medio de los cuales se generan ciertas cesiones viales y de espacio público y equipamientos, como aporte para el desarrollo de cargas generales y locales en el sistema de reparto de cargas y beneficios en estos instrumentos, por lo que las obras principales a realizar mediante instrumentos del plan zonal se delimitan a los proyectos principales de movilidad y transporte alternativo, definidos como obras de interés general.

Tabla 40. Costos POZ carrera 38-Cordialidad.

COSTOS POZ CARRERA 38-CORDIALIDAD				
COSTOS CONSTRUCCION DE CICLORUTAS				8.680.688.468
Nombre	M2	Vr/m2	Subtotal	
Sobre la via ARI 1	10.645	231.67 7	2.466.280.526	
Sobre la via ARI 2	5.693	231.67 7	1.318.899.327	
	11.529	231.67 7	2.671.099.807	
	5.945	231.67 7	1.377.292.450	
Sobre la via Desviación 2 ARI 2	3.656	231.67 7	847.116.358	
COSTOS CONSTRUCCION VIAS				104.627.754.453
Nombre	M2	Vr/m2	Subtotal	
Desviación Ari	39.556	374.83 1	14.826.813.380	
Prolongación cra.8 Juan Mina	20.334	374.83 1	7.621.882.208	





NIT 890.102.018-1

Proyección calle Pinar del Rio	25.401	374.83 1	9.520.896.086	
ARI 1 Tramo Av. Cordialidad -Limite sur Macroproyecto	30.322	315.55 9	9.568.235.822	
ARI1 Tramo Limite Macro-Carrera 38	26.018	315.55 9	8.210.320.402	
ARI1 Tramo cra 38-Limite POZ	43.432	315.55 9	13.705.434.774	
ARI 2	48.256	315.55 9	15.227.693.976	
Desviación 2 ARI 2	18.301	315.55 9	5.774.961.282	
Proyección Cra 9G	24.252	296.50 1	7.190.645.086	
Proyección Cra 42A	29.757	296.50 1	8.822.840.747	
Prolongación cra.8 Juan Mina	17.586	236.43 6	4.158.030.690	

COSTOS AMPLIACION VIA				7.558.468.123
Nombre	M2	Vr/m2	Subtotal	
Calle Pinar del Rio	20.165	374.83 1	7.558.468.123	

COSTOS AMPLIACION VIAS INCLUYE CICLORUTA				368.457.726.605
Nombre	M2	Vr/m2	Subtotal	
Avenida Cordialidad	232.45 7	457.47 8	106.343.801.61 8	
Carrera 38	572.95 5	457.47 8	262.113.924.98 7	

COSTOS PARQUES ARROYO LEON				71.432.046.976
Nombre	M2	Vr/m2	Subtotal	
Parque Metropolitano ecológico Arroyo León	118.80 0	511.26 4	60.738.132.312	





Parque Juan Mina	24.950	428.617	10.693.914.664	
------------------	--------	---------	----------------	--

				\$ 560.756.684.625
			VALOR TOTAL OBRAS POR PLAN ZONAL	5

Fuente: Elaboración propia

Con esta perspectiva, el valor del Plan Zonal Carrera 38 - Cordialidad, alcanzan los \$ 560.756.684.625

Tabla 41. Resumen de Costos

RESUMEN DE COSTOS	
COSTOS CONSTRUCCION DE CICLORUTAS	8.680.688.468
COSTOS CONSTRUCCION VIAS	104.627.754.453
COSTOS AMPLIACION VIA	7.558.468.123
COSTOS AMPLIACION VIAS INCLUYE CICLORUTA	368.457.726.605
COSTOS PARQUES	71.432.046.976
VALOR TOTAL OBRAS POR PLAN ZONAL	\$ 560.756.684.625

Fuente: Elaboración propia

