



Barranquilla, pionera en sistema soterrado de recolección de residuos

Barranquilla comenzó a instalar el primer sistema subterráneo de recolección de residuos en varios puntos del Centro Histórico, convirtiéndose en la primera ciudad del país en poner en marcha esta modalidad amigable con el medio ambiente.



# CONTENIDO

DECRETO No. 0476 de 2017 (Julio 12 de 2017)..... 3  
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "CENTRO EMPRESARIAL Y LOGÍSTICO OCÉANO AZUL", UBICADO EN EL DISTRITO DE BARRANQUILLA EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA"

**DECRETO DESPACHO DEL ALCALDE****DECRETO No. 0476 de 2017**  
**(Julio 12 de 2017)****“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL “CENTRO EMPRESARIAL Y LOGÍSTICO OCEANO AZUL”, UBICADO EN EL DISTRITO DE BARRANQUILLA EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA”****EL ALCALDE MAYOR DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA**

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

**CONSIDERANDO:**

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

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

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

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

Que el artículo 38 de la Ley 388 de 1997 establece que *“En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados. Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito”.*

Que el principio de concordancia normativa del Artículo 100 de la Ley 388 establece que *“(…) las normas urbanísticas que se expidan para una determinada área o zona del municipio, deben estar en armonía con las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, de acuerdo con los niveles de prevalencia señalados en la presente ley.”*

Que el artículo 184 del Decreto Nacional 019 de 2012 dispone *“Con el fin de agilizar la habilitación de suelos urbanizables, los planes parciales en suelos urbanos o de expansión urbana, asignarán los usos y tratamientos del suelo dentro de su área de planificación, de conformidad con la clasificación general de usos y tratamientos previstos en el Acuerdo o Decreto que adopta el respectivo plan de ordenamiento territorial. En todo caso, el trámite de aprobación y adopción de los planes parciales deberá sujetarse al procedimiento previsto en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997. En ningún caso, requerirán adelantar ninguna aprobación adicional ante el concejo u otra instancia o autoridad de planeación municipal o distrital.”*

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

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

Que el artículo 696 del Decreto 212 de 2014 determina el Régimen de Transición para los Planes Parciales cuya formulación se hubiera realizado en legal y debida forma antes de la entrada en vigencia del Decreto 212, estableciendo que estos trámites deberán decidirse de conformidad con las normas vigentes en el momento de su radicación, tal como se transcribe a continuación: “*Las normas consignadas en el presente Plan se aplicarán teniendo en cuenta las disposiciones contenidas en este artículo: 1. Planes Parciales: (...) • Los planes parciales que fueron formulados en legal y debida forma antes de la entrada en vigencia del presente decreto deberán decidirse conforme a las normas vigentes en el momento de su radicación, salvo que el interesado solicite de manera expresa que le sea resuelta su solicitud con base en las normas establecidas en el presente Plan y los instrumentos que lo desarrollen (...)*”.

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

**SOLICITUD DE DETERMINANTES Y FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL:** Que mediante oficio RAD. 116598 del 5 de septiembre de 2011, fue presentada solicitud de determinantes, por parte del promotor del plan parcial Arq. Juan Alfredo González Robles, conforme poder especial, otorgado por los propietarios de los predios identificados con Matricula inmobiliaria No. 040-117123, 040-48072, 040-48071, 040-48070, para el trámite del Plan Parcial denominado **CENTRO EMPRESARIAL Y LOGÍSTICO OCÉANO AZUL**, conforme poder debidamente otorgado.

Que en virtud de la solicitud en mención, procedió esta dependencia a efectuar los siguientes requerimientos, a fin de darle cumplimiento a lo estipulado legalmente respecto DETERMINANTES y COORDINACIÓN INTERINSTITUCIONAL para la elaboración de un Plan Parcial, en los artículos 2.2.4.1.1.3 y 2.2.4.1.1.4 del Decreto 1077 de 2015, respectivamente, tal como se relaciona a continuación:

ENTIDAD Y/O SOLICITANTE	OFICIO
CORPORACIÓN AUTONOMA REGIONAL – CRA.	ODT 3633 de septiembre 9 de 2011.
SECRETARÍA DE MOVILIDAD	ODT 3632 de septiembre 9 de 2011

Que los requeridos, se pronunciaron respecto a las solicitudes enunciadas previamente, mediante los siguientes radicados:

ENTIDAD	RADICADOS RECIBIDOS
CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL - CRA	Oficio 019698 del 1o de febrero de 2012.
SECRETARÍA DE MOVILIDAD	Oficio 127684 del 27 de septiembre de 2011

Que el día 16 de abril de 2012, fue resuelta la solicitud de determinantes, a través de Resolución No. 054 de 2012.

Que mediante oficios radicados No. 64428-2012 y 008618-2013, los propietarios de los predios objeto del plan parcial, otorgaron poder, a EDGAR PÉREZ CONTRERAS, en calidad de promotor del trámite.

Que el día 14 de junio de 2013, fue radicada la formulación del Proyecto del Plan Parcial CENTRO EMPRESARIAL Y LOGÍSTICO OCÉANO AZUL, a través de escrito No. 63130, con el Documento Técnico de Soporte – DTS y los estudios complementarios. Por parte del promotor del Plan Parcial, EDGAR PÉREZ CONTRERAS.

Que mediante oficio ODT 03358, fue solicitado complementación de documentos, planos y estudios, reiterando con este lo manifestado mediante e-mail enviado el día 8 de julio de 2013; mediante oficio ODT 04188 se concede prórroga

para presentar el proyecto conforme las observaciones

Que el día 18 de noviembre de 2013, a fin de dar cumplimiento a los requerimientos de la Secretaria Distrital de Planeación, fue radicado oficio No. 127747 con los ajustes solicitados respecto a la formulación del Plan Parcial y la documentación correspondiente.

Toda vez que la formulación del proyecto fue con anterioridad al 28 de febrero de 2014, es decir, previo a la entrada en vigencia del Decreto 212 de 2014, le es aplicable el régimen de transición de que trata el artículo 696 del mencionado Decreto, que establece: “*Artículo 696. RÉGIMEN DE TRANSICIÓN. Las normas consignadas en el presente Plan se aplicarán teniendo en cuenta las disposiciones contenidas en este artículo: 1. Planes Parciales: (...) Los planes parciales que fueron formulados en legal y debida forma antes de la entrada en vigencia del presente decreto deberán decidirse conforme a las normas vigentes en el momento de su radicación, salvo que el interesado solicite de manera expresa que le sea resuelta su solicitud con base en las normas establecidas en el presente Plan y los instrumentos que lo desarrollen*”. En razón de lo precitado la norma aplicable corresponde al Acuerdo 003 de 2007, tal como lo ordena el Plan de Ordenamiento Territorial Vigente.

Así las cosas, y luego de los trámites precitados, se obtiene que una vez verificado el cumplimiento de la normatividad vigente, fueron proferidos los siguientes conceptos favorables, por parte la Administración Distrital, tal como se enuncian a continuación:

ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS	
1) Aprobación Estudio de Tráfico.	Resolución No. 026 de 2013: En la parte resolutive, contempla aprobar el estudio de tránsito del proyecto denominado Plan Parcial DENOMINADO CENTRO EMPRESARIAL Y LOGÍSTICO OCEANO AZUL.
2) Concepto Técnico Favorable del DTS.	Mediante Concepto de 12 de enero de 2017, emitido por profesional especializado de esta Dependencia, se concluyó que “ <i>En cumplimiento de los requisitos técnico exigidos y luego de analizadas y señalada las observaciones y conceptos pertinentes a cada caso en particular, se concede concepto técnico favorable al Plan parcial “Océano Azul”.</i> ”
3) Concepto Favorable del Estudio de Riesgo.	Mediante Concepto de 25 de enero de 2017, el profesional especializado de esta Dependencia, se concluyó que el proyecto se ENCUENTRA AJUSTADO A LA ESTABLECIDO A LAS NORMAS VIGENTES.

**FASE DE INFORMACIÓN PÚBLICA, CITACIÓN A PROPIETARIOS, VECINOS Y TERCEROS INDETERMINADOS:** Que de conformidad con lo señalado en el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto 1077 de 2015 se adelantó la información pública, citación a propietarios, vecinos y terceros indeterminados, en armonía con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo artículo 3, numeral 9, para lo cual se realizaron las siguientes acciones:

VECINOS COLINDANTES/ TERCEROS INTERESADOS*	DIRECCIÓN ENVÍO	OFICIO COMUNICACIÓN	PUBLICACIÓN PERIODICO
FERNANDEZ IGLESIAS Y CIA	TURIF@HOTMAIL.COM	QUILLA-17-059785	LA LIBERTAD 23 DE ABRIL DE 2017.
INVERSIONES ALCIRA Y COMPAÑÍA LTDA	ELIAS_PINTO71@HOTMAIL.COM	QUILLA-17-059787	
INMOBILIARIA POSADA RAMIREZ & CIAS EN C.S	ELIAS_PINTO71@HOTMAIL.COM ELIAS_PRINT71@HOTMAIL.COM	QUILLA-16-076749	
MALOOF & PINTO CIA LTDA	ENRIQUE 2010@HOTMAIL.COM KR 42 D1 No 80 A - 98 B/QUILLA.	QUILLA-17-059790 - QUILLA-17-059788	
URIBE PINTO FRANCISCO ARMANDO URIBE PINTO FRANCISCO ARMANDO MALOOF PINTO YAZMIN CECILIA MALOOF PINTO NUR HELAIN FERRUCHO MALOOF ESTEBAN NICOLAS	KR 42 D1 No 80 A - 98 B/QUILLA.	QUILLA-17-059790	

Que una vez cumplida la etapa informativa a propietarios, residentes, vecinos colindantes y terceros indeterminados del Plan Parcial, a efectos que presentaran sus recomendaciones u observaciones, fueron atendidos presencialmente dos interesados, a quienes se les envió el plano de áreas vía –mail.

Que habiendo cumplido el promotor con la totalidad de las exigencias urbanísticas, legales y procedimentales requeridas, de conformidad con lo señalado en artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto 1077 de 2015, fue procedente emitir



**concepto favorable de viabilidad No. 002 de 2017**, delimitándolo de la siguiente manera: *“La delimitación del PLAN PARCIAL DENOMINADO CENTRO EMPRESARIAL Y LOGÍSTICO OCÉANO AZUL es la siguiente: Se encuentra conformado por los predios identificados por 5 matrículas inmobiliarias, a saber: 040-117123, 040-48072, 040-48071, 040-48070, 040-55228.”*

**CONCERTACIÓN AMBIENTAL:** Que el día 12 de junio de 2017 se efectuó la concertación ambiental del PLAN PARCIAL DENOMINADO CENTRO EMPRESARIAL Y LOGÍSTICO OCÉANO AZUL, de conformidad con Concepto Técnico No. 006 del 09 de junio de 2017, y se suscribe el acta por los intervinientes Alberto Escolar Vega - en calidad de Director de la Corporación Autónoma Regional del Atlántico (CRA) y Margarita Zaher S, en calidad de Secretaria Distrital de Planeación de Barranquilla, en la mencionada acta quedaron estipuladas obligaciones en Cabeza del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, las cuales serán integradas a la parte resolutive de este acto administrativo.

Que el “PLAN PARCIAL CENTRO EMPRESARIAL Y LOGÍSTICO OCÉANO AZUL”, cumplió las exigencias normativas contenidas en la Ley 388 de 1997, en el Decreto Nacional 1077 de 2015, en el POT Distrital y su revisión, así como las directrices impartidas por las autoridades que tienen injerencia en la presente actuación.

Que en mérito de lo anterior,

**DECRETA.**

**CAPÍTULO I**

**DISPOSICIONES GENERALES**

**ARTÍCULO 1.- ADOPCIÓN.** Adoptar el “PLAN PARCIAL CENTRO EMPRESARIAL Y LOGÍSTICO OCÉANO AZUL”, ubicado en suelo de expansión urbana, en los términos establecidos en el presente decreto.

**ARTÍCULO 2.- LOCALIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL Y DELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL.** El área de planificación del Plan Parcial Centro Empresarial y Logístico “Océano Azul” está localizada en el suelo de expansión urbana, pieza expansión No. 4 del Distrito de Barranquilla, de acuerdo a la clasificación del suelo reglamentada por el Acuerdo 003 de 2007, pertenece a nivel administrativo a la Localidad Norte Centro Histórico. El área de planificación se localiza en el extremo occidental de la Avenida Circunvalar (Ver plano No. 1 – Plano Topográfico del área de planificación).

El Plan Parcial Centro Empresarial y Logístico “Océano Azul” ocupa una extensión de terreno de 99.000 (M<sup>2</sup>) metros cuadrados, equivalentes a 9,90 hectáreas. Alrededor de estos predios se localizan desarrollos residenciales como la urbanización Miramar y Villa Santos, y los barrios la Cumbre, los Nogales y Campo Alegre. En el ámbito de ciudad el área de influencia de este plan parcial es la Pieza Riomar de la Localidad Riomar, para las cuales los predios del Centro Empresarial y Logístico “Océano Azul” como parte de la Localidad Norte Centro Histórico, se convierte en un espacio que va a contribuir a la integración física y social entre los barrios de ambas localidades.

Los predios que componen el “PLAN PARCIAL CENTRO EMPRESARIAL Y LOGÍSTICO OCÉANO AZUL”, son los siguientes:

PREDIO No.	DENOMINACIÓN	MATRÍCULA INMOBILIARIA No.	CÓDIGO CATASTRAL No.	ESCRITURA No.	ÁREA TOTAL DEL PREDIO (MT <sup>2</sup> )	PROPIETARIO	ÍNDICE DE PARTICIPACIÓN	CERTIFICACIÓN PROPIETARIO
1.	1 - C	040-117123	08-001-00-02-0000-0317-000	2626 del 07/05/2010 Notaria 5 de B/ quilla.	9.000	Ofipartes del Caribe S.A.S – OFICARIBE	50,00%	802008641
						Jaime Hernando Parada Bustos	25,00%	19.172.632
						Esmeralda Arboleda Yusty	25,00%	22.447.870
2.	2 - A3	040-48072	08-001-00-02-0000-0315-000	3542 del 26/10/2011 Notaria 12 de B/ quilla.	30.000	Jaime Hernando Parada Bustos	40,00%	19.172.632
						Esmeralda Arboleda Yusty	50,00%	22.447.870
						Ángela Sabrina Parada	5,00%	52.797.627
						Rincón Fabián Ramiro Garzon	5,00%	79.737.397
3.	2 - A2	040-48071	08-001-00-02-0000-0377-000	0703 del 16/03/2011 Notaria 12 de B/ quilla.	20.000	Bohórquez		
						Ofipartes del Caribe S.A.S – OFICARIBE	100,00%	802008641



PREDIO No.	DENOMINACIÓN	MATRÍCULA INMOBILIARIA No.	CÓDIGO CATASTRAL No.	ESCRITURA No.	ÁREA TOTAL DEL PREDIO (MT <sup>2</sup> )	PROPIETARIO	ÍNDICE DE PARTICIPACIÓN	CERTIFICACIÓN PROPIETARIO
4.	2 - A1	040-48070	08-001-00-02-0000-0320-000	0843 del 28/03/2011 Notaria 11 de B/quilla.	20.000	Oipartes del Caribe S.A.S -OFICARIBE Hernando José Reales Marriaga	78,40% 21,60%	802008641 8.694.273
5.	1 - E	040-55228	08-001-00-02-0000-0435-000	2788 del 25/11/2015 Notaria 1 de B/quilla.	20.000	Fidubogotá S.A.	100%	800142383
<b>TOTAL ÁREA</b>					<b>99.000</b>			

El área de planificación del plan parcial predio está conformado por un polígono irregular de 99.000 metros cuadrados y se encuentra delimitada por la línea poligonal enmarcada por los puntos de coordenadas planas MAGNA SIRGAS definidas en la siguiente tabla:

COORDENADAS DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN		
VÉRTICE No.	X	Y
0	916316,5709	1708444,1791
1	916321,0044	1708437,3374
2	916332,0179	1708444,2105
3	916479,3046	1708536,1279
4	916490,0419	1708496,5100
5	916495,0724	1708482,9587
6	916432,0749	1708447,0063
7	916346,4181	1708398,1223
8	916370,4286	1708361,0705
9	916380,8930	1708344,9231
10	916432,9891	1708264,5292
11	916432,2031	1708264,2209
12	916432,0731	1708264,1699
13	916431,7515	1708264,0432
14	916395,3863	1708249,7404
15	916330,2095	1708224,1055
16	916311,5100	1708216,7511
17	916252,9131	1708203,8306
18	916230,9662	1708198,9914
19	916184,7781	1708245,2288
20	916124,5262	1708305,5458
21	916123,0631	1708307,2310
22	916117,4019	1708313,7504
23	916032,1101	1708411,9714
24	916031,1313	1708413,0979
25	916031,2701	1708413,2002
26	916253,5855	1708541,3750
27	916224,4378	1708584,3892
28	916441,2960	1708702,5946
29	16461,7927	1708667,0855
30	916469,8655	1708617,7482
31	916270,8777	1708514,6915
32	916316,5709	1708444,1791

En el plano No. 1 – Plano topográfico se señalan los predios con sus respectivos folios de matrícula inmobiliaria, y que hace parte del soporte cartográfico que acompaña el presente documento, se indica la localización geográfica de cada predio, que ha otorgado poder al arquitecto Édgar Antonio Pérez Contreras, para adelantar los trámites del plan parcial y las licencias de urbanización y construcción. La delimitación del área de planificación es la siguiente:

ORIENTACIÓN	COLINDANTE
<b>Al Norte:</b>	Con predios San Luis Uno-F (1-F), San Luis Uno-D (1-D) y predios San Luis N. 2A-4
<b>Al Sur:</b>	Con el resto del predio mayor del cual se desengloba el que se describe, o sea el lote San Luis Uno-C, que se reserva la sociedad vendedora y con camino de Campo Alegre y con predios Cementos del Caribe S.A.
<b>Al Este:</b>	Con faja de terreno San Luis Uno-A., hoy vía Circunvalar; con predio San Luis N.I, por donde está proyectada una futura calle que es de Inversiones y Urbanismo Turbay Ltda. y con predios San Luis N.I
<b>Al Oeste:</b>	Con predio que es de Lucila Ochoa De Ochoa.
<b>Área total</b>	99.000 metros cuadrados (9,90 hectáreas)

**PARÁGRAFO 1. Normativa zonal.** Dentro del Plan de Ordenamiento Territorial, el área de planificación se clasifica como suelo de expansión, y prospectivamente su uso principal establecido es el comercio.

**PARÁGRAFO 2. Cartografía.** El predio objeto del Plan Parcial Centro Empresarial y Logístico “Océano Azul”, el cual se reglamenta por el presente decreto, se encuentra identificado en los planos No. 12 – Plano del proyecto de delimitación de la Unidad de Gestión Urbanística, que hace parte integral del presente decreto.

**PARÁGRAFO 3. Incorporación al perímetro urbano.** El área de planificación del Plan Parcial Centro Empresarial y Logístico “Océano Azul” se incorporará al suelo urbano del Distrito de Barranquilla, cuando se cumplan las condiciones establecidas en el ARTÍCULO 2.2.4.1.7.2, Decreto 1077 de 2015.

**ARTÍCULO 3.- DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL.** Son parte integral del Plan Parcial, además del presente Decreto, los siguientes documentos:

1. Documento Técnico de Soporte del Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana Centro Empresarial y Logístico “Océano Azul”.
2. Planos del diagnóstico y planos normativos de la formulación.
3. ANEXO A. Evaluación de amenaza vulnerabilidad y riesgo.
4. ANEXO C. CD con los archivos digitales de los documentos y planos adoptados por el presente Decreto.
5. Las factibilidades de servicios públicos.
6. Concepto de viabilidad No. 002 de 2017 expedido por la Secretaría Distrital de Planeación.
7. Resolución No. 026 DE 2013 del Estudio de Tránsito, emitido por la Secretaría Distrital de Movilidad.
8. Cartografía. Según lo estipulado en el ARTÍCULO 2.2.4.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, FORMULACIÓN Y RADICACIÓN DEL PROYECTO DE PLAN PARCIAL, se anexa lo siguiente:

**PARÁGRAFO. CARTOGRAFÍA DEL PLAN PARCIAL.** La cartografía del plan parcial se detalla en la siguiente tabla Cartografía del Plan Parcial Centro Empresarial y Logístico “Océano Azul en Suelo de Expansión.

PLANOS DEL DIAGNÓSTICO:		
No.	DESCRIPCIÓN	ESCALA
01	Plano topográfico del área de planificación, con predios con sus Folios de Matricula Inmobiliaria	1:1.000
02.	Plano de localización de los sistemas generales o estructurantes proyectados y existentes	1:1.000
PLANOS NORMATIVOS DE LA FORMULACIÓN:		
03.	Plano general de la propuesta urbana o planteamiento urbanístico	1:1.000
04.	Plano de la red vial	1:1.000
05.	Plano de perfiles viales	1:1.000
06.	Plano de espacio público y de localización de equipamientos	1:1.000
07.	Plano del sistema de acueducto	1:1.000
08.	Plano del sistema de alcantarillado	1:1.000
09.	Plano del sistema de energía eléctrica	1:1.000
10.	Plano del sistema de drenaje pluvial	1:1.000





11.	Plano de usos y aprovechamientos	1:1.000
12.	Plano del proyecto de delimitación de las unidades de gestión urbanística	1:1.000
13.	Plano de asignación de cargas urbanísticas	1:1.000
14.	Plano de la participación en plusvalía en el plan parcial	1:1.000
15.	Plano de localización de las etapas de desarrollo prevista	1:1.000

## CAPÍTULO II

### MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL PLAN PARCIAL

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

**ARTÍCULO 4.- CONDICIONES DE PARTIDA Y CRITERIOS DE DISEÑO.** Las condiciones de partida y criterios de diseño, que orientaron las determinaciones de planificación que se adoptan en la formulación del plan parcial, son los mismos que orientan las políticas nacionales y locales sobre ordenamiento territorial, referidas a las actividades comerciales, aplicadas al área de planificación, adaptándolas a sus características territoriales, definidas mediante el diagnóstico, que identifican un entorno con un importante potencial para ser desarrollado, como parte del proceso de urbanización de la Av. Circunvalar, entre la Autopista al Mar y la Carrera 38, como eje vial periférico de la ciudad.

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

**ARTÍCULO 5.- CONDICIONES EVALUADAS EN LA FASE DE DIAGNÓSTICO.** Las condiciones evaluadas en la fase de diagnóstico, son las señaladas en la Tercera Parte del Documento Técnico de Soporte –DTS- denominada “*Caracterización Urbanística, Social y Ambiental del Entorno del Plan Parcial y de su Área de Planificación*”

**ARTÍCULO 6.- PERTINENCIA Y PROCEDENCIA DEL PLAN PARCIAL.** Por su parte la pertinencia y procedencia del presente plan parcial se soporta inicialmente en el conjunto de normas urbanísticas que rigen el tema del ordenamiento territorial. Así mismo, por tratarse de una zona de expansión urbana, según lo establecido en la Ley 388 de 1997 y el Acuerdo 003 de 2007, se requiere la realización del Plan Parcial.

**ARTÍCULO 7.- OBJETIVO GENERAL DEL PLAN PARCIAL** El objetivo general del presente Plan Parcial Centro Empresarial y Logístico “Océano Azul” es incorporar al desarrollo urbano los predios del área de planificación objeto de este plan localizado en suelo de Expansión Urbana – Pieza Expansión No. 4. Esta incorporación proporcionara a la ciudad de Barranquilla y al Área Metropolitana una unidad comercial, con la configuración de una nueva estructura urbana que se incorporara a la Localidad Norte Centro Histórico del distrito de Barranquilla, a partir de la aplicación armónica de las determinantes aplicables por el Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad. El desarrollo se hará entorno a un Parque Comercial, como contenedor y enlace de múltiples usos de jerarquía local y metropolitana; dotada con excelente oferta de espacio público y privado para el gozo y el disfrute de propios y visitantes, aprovechando las buenas condiciones de infraestructura y localización estratégica en la ciudad.

**PARAGRAFO.** Los objetivos específicos son los señalados en el numeral “4.1.2. Objetivos Específicos” del Documento Técnico de Soporte.

**ARTÍCULO 8.- POLÍTICAS DEL PLAN PARCIAL.** Se establece como política para el desarrollo de este plan parcial las definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial de Barraquilla, Acuerdo Distrital No. 003 de 2007, “*por medio del cual se adopta la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla*”, y son las siguientes:

**1. Desde los usos del suelo:** La descentralización y desconcentración de usos institucionales y comerciales estarán encaminados a obtener un adecuado equilibrio de los componentes territoriales en el área distrital y metropolitana. Su implementación permitirá mayor funcionalidad intraurbana y, por consiguiente, las posibilidades de recuperación de otros núcleos urbanos.

**2. Desde el desarrollo económico:** La política de uso del suelo se basará en la búsqueda del liderazgo del distrito de Barranquilla en el escenario regional y nacional, propiciando la articulación entre usos, tratamientos y ocupación de

los suelos con el conjunto de funciones primordiales que le permitan consolidar su liderazgo regional y nacional en los sectores industrial, comercial y de servicios, en el marco de la globalización y los tratados de libre comercio. En este sentido el distrito fortalecerá su estructura urbana y optimizará el uso y aprovechamiento de su territorio, como una ciudad compacta, con un patrón de movilidad adecuada, ágil y con facilidad de interconexión.

Para el distrito de Barranquilla y el Área Metropolitana de Barranquilla, resulta obligado establecer sitios alternativos de ubicación de industrias y actividades económicas asociadas a este sector de la economía, considerando un adecuado equilibrio territorial que permita redistribuir las posibilidades de desarrollo económico hacia otros municipios y, consecuentemente, se restrinja el traslado masivo de población hacia el distrito. La especialización de la industria de Barranquilla hacia la exportación, privilegia la zona industrial de la vía la Cordialidad y la avenida Circunvalar por estar emplazadas en ejes interregionales, y por ser la ciudad como fuerte en transporte marítimo y fluvial.

**ARTÍCULO 9.- ESTRATEGIAS DEL PLAN PARCIAL.** Con el desarrollo del Plan Parcial Centro Empresarial y Logístico “Océano Azul” se pretende generar un parque industrial y comercial. La programación del Parque Industrial implica un ordenamiento industrial que permita el desarrollo económico y técnico de las empresas a establecerse para que no haya efectos negativos de unas empresas con otras y para que se establezcan de acuerdo a la clasificación de sus productos, teniendo las unidades de apoyo estratégicamente ubicadas con el fin de lograr un mayor aprovechamiento de las ventajas de una sectorización en el logro de sus resultados finales.

**PARÁGRAFO.** Las estrategias sectoriales son las señaladas en los numerales 4.3.1, 4.3.2 y 4.3.3 del Documento Técnico de Soporte.

### CAPÍTULO III

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

**ARTÍCULO 10.- SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL PLAN PARCIAL.** Los sistemas estructurantes del territorio del área de planificación del Plan Parcial Centro Empresarial y Logístico “Océano Azul” están integrados por los factores físicos más determinantes en el ordenamiento, es decir aquellos que lo direccionan, condicionan o soportan, sean estos del medio natural o construido. Los sistemas estructurantes son aquellos que concretan el modelo de ocupación del territorio del plan parcial, articulando las relaciones entre las zonas urbanas y rurales, así como de distintas áreas.

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

**ARTÍCULO 11.- ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL SISTEMA ESTRUCTURANTE.** Los Elementos Constitutivos del Sistema Estructurante se clasifican en Constitutivos de Origen Natural y Constitutivos de Origen Artificial o Construidos.

**ARTÍCULO 12.- CONSTITUTIVOS DE ORIGEN NATURAL.** Comprende algunos de los principales elementos naturales que han determinado y contribuido a organizar el desarrollo del área de influencia directa e indirecta del plan parcial, pertenecientes al sistema hidrográfico, al igual que algunos espacios públicos (afectación vial).

**PARÁGRAFO 1. Áreas y fajas de protección del sistema hidrográfico.** Los componentes del sistema hidrográfico presentan altos potenciales para su aprovechamiento como espacio público. Los elementos hidrográficos que forman parte del sistema estructurante del área de influencia indirecta del plan parcial están asociados a la microcuenca del arroyo León y sus afluentes menores.

La única corriente superficial de agua cercana a la zona del plan parcial es un afluente del arroyo León, la cual se encuentra a aproximadamente 1.200 metros en dirección sur-norte del área de planificación del plan. La mayor parte de los arroyos son corrientes intermitentes que permanecen secos durante parte del año y con caudal durante la época de

lluvias. Este cuerpo de agua no hace parte del área de estudio definida anteriormente.

**PARÁGRAFO 2. Áreas de manejo especial (área de afectación vial).** Son terrenos que deben protegerse restringiendo su desarrollo a urbanizar, bien sea porque se requieren para ubicar redes de servicios públicos domiciliarios o por constituir áreas de afectación vial. Esta superficie está localizada sobre la vía la Circunvalar.

En el área de planificación existe un suelo de protección, paralelo a la vía Circunvalar. El Alineamiento No. 0855 de 23 de mayo de 2012, expedido por la Secretaria Distrital de Planeación Distrital exige estas superficies como Zonas de Reserva para la vía la Circunvalar, estableciendo un retiro obligatorio o área de reserva de 35,62 metros desde el eje vial hasta la línea de propiedad., este metraje se tomará de la mitad a cada lado del eje de la vía.

Tal como ha sido presentado en la caracterización urbanística, la presencia de elementos del sistema vial con sus correspondientes retiros deberá ser incorporados como espacio de interés público, son franjas longitudinales de terrenos no urbanizados y en lo posible en forma de espacios públicos a partir de zonas verdes.

**ARTÍCULO 13. CONSTITUTIVOS DE ORIGEN ARTIFICIAL O CONSTRUIDO.** Los componentes construidos del sistema estructurante de la estructura urbana pueden cobijar tanto elementos existentes como proyectados. Esta agrupación comprende:

- **Elementos componentes del sistema de comunicación vial inter-regional y metropolitano.** Son aquellas vías inter-regionales y metropolitanas que forman parte de los corredores viales y ejes de desarrollo metropolitano y distrital, dirigidos a comunicar de manera terrestre al área de influencia directa e indirecta del Plan Parcial con el resto del Distrito de Barranquilla y su Área Metropolitana.

Está constituido por las vías que definen los sistemas de comunicación entre las áreas urbanas y las áreas de expansión urbana y de este con el sistema inter-regional y metropolitano.

Como determinante principal se tomaron las vías estructurantes con el sector de influencia de los sistemas inter-regionales, la avenida Circunvalar.

De esta manera, el sistema de movilidad vehicular descrito, permite afirmar que aparte de la Avenida la Circunvalar, no se requiere de la construcción de ninguna vía (aparte de las internas) para acceder a las diferentes porciones del área de planificación del plan parcial.

El contenido en el sistema estructurante para el área de influencia directa e indirecta del área de planificación del Plan Parcial se puede resumir en el Plano No. 2 – Plano de localización de los sistemas generales o estructurantes proyectados y existentes, como determinantes de la planificación urbana, que sirven como base para establecer el sistema de espacio público y privado.

- **Planes parciales localizados en el área contigua al área de planificación del plan parcial.** Otros elementos constitutivos de origen artificial o construido son los planes parciales que se están desarrollando al área adyacente al área de planificación del Plan Parcial Centro Empresarial y Logístico “Océano Azul”. El plan parcial que se desarrolla en el área de influencia indirecta del presente Plan Parcial es el siguiente:

- **Plan Parcial “El Volador”:** Este plan en conjunto con el Plan Parcial Centro Empresarial y Logístico “Océano Azul” pretenden orientar procesos de transformación ya iniciados o generar nuevos desarrollos en zonas localizadas estratégicamente en suelos de expansión urbana de acuerdo con los objetivos de ordenamiento propuestos por el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla, de manera que se privilegie su transformación hacia la optimización de su potencial, permitiendo mayores aprovechamientos y diversidad de usos mediante un desarrollo sostenible e incorporando nuevos tipos de actividades bajo unas normas de protección de amortiguamiento de los recursos de la zona.

**ARTÍCULO 14. DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES DE GESTIÓN URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL:**

En cumplimiento de lo establecido en el Artículo 19 del Decreto 2181 de 2006, los propietarios de la totalidad de los predios incluidos en el proyecto de delimitación de una unidad de actuación urbanística, según lo definido en el presente plan parcial, podrán solicitar una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general en los términos del artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto Único 1077 de 2015 (artículo 48 del Decreto 1469 de 2010) o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, para ejecutar las obras de urbanización de los predios que conforman el proyecto de delimitación de la unidad, siempre y cuando garanticen el reparto equitativo de las cargas y beneficios asignados a la respectiva unidad por el plan parcial. En este caso el área objeto de la operación

se denominará unidad de gestión. De no obtenerse una única licencia de urbanización, deberá iniciarse el trámite de delimitación de la respectiva unidad de actuación urbanística, en los términos de que trata el artículo 42 de la Ley 388 de 1997, la delimitación de las Unidades de Gestión es la señalada en el plano N°. 12 – “Plano del Proyecto de Delimitación de las Unidades de Gestión Urbanística”.

Los 5 (cinco) predios que integran el área de planificación conformaran dos (2) Unidades de Gestión Urbanística – UGU- para el desarrollo del sistema de espacio público y privado del presente plan parcial, esta unidad se denominará Unidad de Gestión Urbanística–UGU-01 y Unidad de Gestión Urbanística–UGU-02.

Las dos (2) Unidades de Gestión Urbanística tienen la siguiente conformación predial:

1. Los predios identificados como 1, 2, 3 y 4 del cuadro del artículo 2 de este decreto, integran la UGU 1.
2. El predio identificados como 5 del cuadro del artículo 2 de este decreto conforma la UGU 2.

Desde el punto de vista de la gestión del territorio, el planteamiento urbanístico del Parcial Centro Empresarial y Logístico “Océano Azul”, las actividades y usos del suelo asignado a cada Unidad de Gestión Urbanística, son los siguientes:

1. Unidad de Gestión Urbanística 1, denominada dentro del proyecto como UGU 1, cuyo uso principal del suelo es el uso Comercial y como usos complementarios los servicios mercantiles, industriales y recreacionales.
2. Unidad de Gestión Urbanística denominada 2, denominada UGU 2, cuyo uso principal es el uso Comercial y como usos complementarios los servicios mercantiles, industriales y recreacionales.

**ARTÍCULO 15. COMPONENTES Y ÁREAS PROYECTADAS DE LAS UNIDADES DE GESTIÓN URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL.** Los componentes y áreas de las Unidades de Gestión Urbanística 01 y 02 para el Plan Parcial Centro Empresarial y Logístico “Océano Azul” se presentan en la siguiente tabla general de componentes y áreas.

DESCRIPCIÓN	UAU-1	UAU-2
	MT2	MT2
<b>1. ÁREA BRUTA</b>		
1.1. Área Bruta	79.000,00	20.000,00
1.2. Área de Planificación	79.000,00	20.000,00
<b>2. SUELOS NO URBANIZABLES</b>		
2.1. Afectación vial (Vía Circunvalar)	384,83	1.198,66
2.2. Vía Peatonal (Vía de servicio paralela a la Vía Circunvalar).	294,00	707,84
<b>Total suelos No-Urbanizables</b>	<b>678,83</b>	<b>1.906,50</b>
<b>3. SISTEMA VIAL PRINCIPAL Y DE TRANSPORTE</b>		
3.1. Vía Tipo Semiarteria VSA	3.352,49	0,00
3.2. Vía Colectora VC (Para el Sistema de Transporte)	10.446,33	0,00
<b>Total áreas vías sistema principal y de transporte</b>	<b>13.798,82</b>	<b>0,00</b>
<b>4. ÁREA NETA URBANIZABLE</b>		
4.1. Área neta urbanizable total	64.522,35	18.093,50
<b>5. ÁREA DE CESIÓN GRATUITA</b>		
<b>5.1. Áreas de Cesión gratuitas para espacio público y equipamiento colectivo que el plan parcial entrega al Distrito</b>	<b>10.323,58</b>	<b>2.894,96</b>
5.1.1. Espacio Público:	7.229,86	0,00
5.1.2. Equipamiento:	3.098,51	0,00
5.1.3. Áreas Total de Cesión obligatoria para vías locales	1.349,35	0,00
5.1.4. Áreas de cesión gratuitas para espacio público y equipamiento colectivo que el plan parcial entrega al distrito a un fondo de compensación.	0,00	2.894,96
<b>Total Áreas de Cesión</b>	<b>11.677,72</b>	<b>2.894,96</b>
<b>6.1. ÁREA ÚTIL</b>		
6.1. Área Útil Comercial	52.844,63	18.093,50

**CAPÍTULO IV- SISTEMA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS**

**ARTÍCULO 16. SISTEMA VIAL.** El sistema vial del Plan Parcial Centro Empresarial y Logístico “Océano Azul” señalado en Plano N° 4/5 “Plano de la Red Vial” acorde con las disposiciones viales del Acuerdo 003 de 2007, está compuesto de la siguiente manera:

- Infraestructura Vial Principal: Vía Circunvalar (Vía Arteria), Vías Semi-arterias -VSM-, que se intersecta con la vía circunvalar, incluye la ampliación de la vía carretable localizada al costado sur del plan parcial.
- Infraestructura Vial Secundaria: Vías Colectoras –VC, vías para el sistema de transporte.
- Infraestructura Vial Local: Vías locales que separan las áreas de cesiones de las áreas privadas.

**PARÁGRAFO 1.** Los perfiles viales que aplican para determinar los correspondientes alineamientos requeridos para el licenciamiento urbanísticos del plan parcial son los señalados en el Plano N° 5 “Plano 05/15 Plano Perfiles Viales”

**PARÁGRAFO 2.** Los estacionamientos del presente plan parcial estarán sujetos a las disposiciones del POT y de las normas de superior jerarquía de carácter nacional.

**ARTÍCULO 17. REDES DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS.** El sistema de servicios públicos se presenta en los planos de los sistemas de servicios públicos del proyecto del Plan Parcial Centro Empresarial y Logístico “Océano Azul” en el Plano No. 7 - Plano del sistema de acueducto, Plano No. 8 - Plano del sistema de alcantarillado, Plano No. 9 - Plano del sistema de energía eléctrica y en el Plano No. 10 - Plano del sistema de drenaje pluvial.

**ARTÍCULO 18. REQUERIMIENTOS TÉCNICOS Y LEGALES DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS.** Los servicios públicos del presente Plan Parcial se deben ajustar a los requerimientos técnicos y legales que soliciten las empresas prestadoras de los mismos.

**ARTÍCULO 19. CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES EN MATERIA DE SERVICIOS PÚBLICOS.** El urbanizador, así como la Administración Distrital deberán dar cumplimiento a las disposiciones y lineamientos a que haya lugar con respecto a las determinantes ambientales y a los requerimientos previos para otorgar la licencia de urbanización.

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

**ARTÍCULO 20. SERVICIOS PÚBLICOS Y LICENCIA URBANÍSTICA.** La Curaduría Urbana deberá tener en cuenta que los requerimientos de las empresas prestadoras de servicios públicos sean cumplidos por parte de los promotores del plan parcial para la expedición de las licencias urbanísticas que sean solicitadas con base en el presente parcial.

**CAPITULO V****ÁREA DE CESIÓN URBANÍSTICA: ESPACIO PUBLICO PARA ZONAS VERDES, PARQUES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.****AREAS DE CESIÓN GRATUITAS PARA VIAS LOCALES**

**ARTÍCULO 21. AREAS DE CESIONES GRATUITAS PARA ESPACIO PÚBLICO: PARQUES, ZONAS VERDES, EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y VIAS LOCALES.** La cuantificación de las áreas de cesión gratuitas destinadas para espacio público: parques, zonas verdes y equipamientos; como también las correspondientes a las vías locales son las señaladas en el siguiente cuadro.

ÁREAS DE CESIÓN Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS CONTEMPLADAS EN EL ÁREA DE LAS UNIDADES DE GESTIÓN URBANÍSTICA UGU-1 Y UGU-2		
DESCRIPCIÓN	UGU - 01	UGU - 02
	MT2	MT2
<b>5.1. Áreas de Cesión gratuitas para espacio público y equipamiento colectivo que el plan parcial entrega al Distrito.</b>	<b>10.323,58</b>	<b>2.894,96</b>
5.1.1. Espacio Público:	7.229,86	0,00
5.1.2. Equipamiento:	3.098,51	0,00
5.1.3. Áreas Total de Cesión obligatoria para vías locales	<b>1.349,35</b>	0,00
5.1.4. Áreas de cesión gratuitas para espacio público y equipamiento colectivo que el plan parcial entrega al distrito a un fondo de compensación.	0,00	2.894,96
<b>TOTAL ÁREAS DE CESIÓN:</b>	<b>11.677,72</b>	<b>2.894,96</b>
<b>SUMATORIA TOTAL ÁREAS DE CESIÓN:</b>	<b>14.572,68 m2</b>	

**PARÁGRAFO.** La superficie de áreas de cesión gratuitas para espacio público: parques, zonas verdes y equipamiento comunitario que a cada Unidad de Gestión Urbanística le corresponde entregar al Distrito es la señalada en el cuadro siguiente:

ÁREA DE CESIÓN GRATUITA POR UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA			
DESCRIPCIÓN	CESIÓN URBANÍSTICA		DESCRIPCIÓN DE LA CESIÓN URBANÍSTICA
	ÁREA (MT2)	%	
Unidad de Gestión Urbanística – UGU 1	11.677,72	80,24%	Ubicadas dentro del área de planificación de la UGU 1.
Unidad de Gestión Urbanística – UGU 2	2.894,96	19,86%	Cesiones obligatorias que se compensara en dinero, a través del fondo de compensación.
<b>TOTAL:</b>	<b>14.572,68</b>	<b>100%</b>	

**ARTÍCULO 22. ENTREGA DE ÁREAS DE CESIONES GRATUITAS.** Para la obligación de las áreas de cesiones gratuitas, correspondiente a la Unidad de Gestión 2 –UGU 2, el plan parcial entregará por compensación de 2.894,96 metros cuadrados (M2), que equivalen al 19,86% de la superficie total de cesión gratuitas para espacio público y equipamiento mediante el pago en dinero a un fondo de compensación de un valor monetario equivalentes a la suma del avalúo comercial del área del suelo a ceder para espacio público y equipamientos, más los costos de urbanismos incluyendo el costo de dotación del espacio público.

**PARÁGRAFO 1.** Tal compensación está estipulada en el párrafo único del artículo 103 del Acuerdo 003 de 2007, el cual revisó y ajustó el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla.

**PARÁGRAFO 2.** Las áreas cesión urbanísticas por concepto de compensación serán concertadas mediante actas entre el Secretario de Planeación Distrital de Barranquilla y los propietarios del plan parcial.

**PARAGRAFO 3.** La Unidad de Gestión Urbanística 1 –UGU 1, entregará sus áreas de cesiones gratuitas para espacio público: parques, zonas verdes y equipamiento colectivo en las áreas de terrenos señaladas dentro del área de planificación de la misma unidad de gestión.

**PARÁGRAFO 4.** Las cesiones para espacio público deberán:

a. Cumplir con las disposiciones contenidas en el del Decreto Nacional 1077 de 2015, sobre espacio público, en el POT y en el Manual de Espacio Público para el Distrito de Barranquilla, adoptado por el Decreto 0917 de septiembre 24 de 2009.

b. En los parques de escala barrial, su construcción y dotación será responsabilidad del urbanizador, siguiendo los lineamientos del Manual de Espacio Público y de la Secretaría Distrital de Planeación. La construcción y dotación del parque zonal a cargo del urbanizador, no incluye el equipamiento especializado.

c. Las áreas destinadas a parques deberán ser diseñadas, construidas y dotadas por parte del urbanizador responsable.

**ARTÍCULO 23. NORMAS APLICABLES AL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.** La normatividad aplicable al sistema de espacio público corresponde a la establecida en el Decreto Nacional 1077 de 2015 sobre espacio público, el POT y el Manual de Espacio Público para el Distrito de Barranquilla, adoptado por el Decreto 0917 de septiembre 24 de 2009. Los andenes y zonas de circulación deberán adecuarse a las normas sobre acceso y circulación de personas con limitaciones físicas, en especial, a las normas de accesibilidad establecidas por el mencionado Decreto 1077 de 2015.

**ARTÍCULO 24. CESIONES PARA VÍAS ARTERIAS.** La cuantificación de las áreas de cesiones gratuitas para vías del sistema arterial son las señaladas en el cuadro siguiente:

DESCRIPCIÓN	CESIONES PARA VÍAS ARTERIAS	
	ÁREA (MT2)	%
Unidad de Gestión Urbanística – UGU 1	5.380	73,84
Unidad de Gestión Urbanística – UGU 2	1.906	26,16
<b>TOTAL:</b>	<b>7.286</b>	<b>100,00</b>

**PARÁGRAFO.** Todo terreno en proceso de urbanización que se encuentre afectado por vías arterias del Plan Vial, debe ceder gratuitamente para tal fin hasta el siete por ciento (7%) del área bruta del lote a urbanizar. Cuando la afectación sea superior a dicho porcentaje, la diferencia será negociada con el Distrito Especial, quien podrá exigir la valorización correspondiente al excedente como parte de pago (Artículo 212, Decreto 0404 de 2008)

## CAPITULO VI

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

**ARTÍCULO 25. ACTIVIDADES Y USOS DE SUELO.** Para las Unidades de Gestión Urbanística UGU 1 y UGU 2, las actividades y los usos del suelo asignados son los siguientes:

UNIDAD GESTIÓN URBANÍSTICA - UGU 01		
CUADRO DE USOS		
ID MANZANA	USO DEL SUELO	ACTIVIDAD
MANZANAS: 1, 2, 3, 4 Y 5	USO PRINCIPAL	COMERCIO: C-3 Y C-4
	USO COMPATIBLE	SERVICIOS MERCANTILES 3 INDUSTRIAL: G 4, G5 Y G6. RECREACIONAL G 1
	USO RESTRINGIDO	INDUSTRIAL 2 Y 3
Observaciones	Las actividades no establecidas se consideran usos prohibidos	
UNIDAD GESTIÓN URBANÍSTICA - UGU 02		
CUADRO DE USOS		
ID MANZANA	USO DEL SUELO	ACTIVIDAD
MANZANAS: 6	USO PRINCIPAL	COMERCIO: C-3 Y C-4
	USO COMPATIBLE	SERVICIOS MERCANTILES 3 INDUSTRIAL: G 4, G5 Y G6. RECREACIONAL G 1
	USO RESTRINGIDO	INDUSTRIAL 2 Y 3
Observaciones	Las actividades no establecidas se consideran usos prohibidos	

**PARÁGRAFO.** La zonificación de las actividades y uso del suelo del plan parcial se especifican en los Planos N°. 3 – Plano general de la propuesta urbana o planeamiento urbanístico y Plano N°. 11 – Plano de Usos y Aprovechamientos.

**ARTÍCULO 26. ÁREAS DE USO PRIVADO.** Se establecen como áreas de uso privado las áreas previstas para la construcción de las edificaciones, las cuales se delimitan cartográficamente en los Planos No. 3 – Plano general de

la propuesta urbana o planeamiento urbanístico y Plano No. 11 – Plano de Usos y Aprovechamientos, en el cual se especializan, localizan e identifican. Están destinados principalmente al uso industrial y comercial, permitiéndose los usos complementarios y compatibles.

**ARTÍCULO 27. ÁREAS DE ESPACIO PÚBLICO.** Toda el área diferente a las áreas privadas construidas se considera como espacio público o área de uso público. Se establecen como áreas de espacio público destinadas a diferentes usos las áreas definidas como tales en los Planos No. 3 – Plano general de la propuesta urbana o planeamiento urbanístico, Plano No. 6 – Plano de espacio público y de localización de equipamientos y Plano No. 11 – Plano de Usos y Aprovechamientos, en los cuales se especifican, localizan e identifican. Se establecen como áreas para uso público los siguientes componentes:

1. Vías semi arteria – VSA.
2. Vías colectoras – VC.
3. Estacionamientos.
4. Zonas verdes, parques, zonas para recreación y deportes.
5. Zonas verdes circundantes y colindantes a las edificaciones, jardines, antejardines, franjas para amoblamiento, andenes, retiros, separación entre bloques, los dotacionales, áreas de equipamientos, etc., las cuales se presentan en el Plano No. 6 – Plano de espacio público y de localización de equipamientos.

**ARTÍCULO 28. ZONA DE USO DOTACIONAL.** Se establece como suelo de uso dotacional dentro del área de planificación del Plan Parcial Centro Empresarial y Logístico “Océano Azul” el área de cesión para equipamiento público de interés social o público es de 3.047,96 metros cuadrados que equivalen al 30% del área de cesión gratuitas para espacio público y equipamiento colectivo que el plan parcial entrega al distrito de Barranquilla. El suelo para uso dotacional se presenta en el Plano No. 6 – Plano de espacio público y de localización de equipamientos.

**ARTÍCULO 29. ORGANIZACIÓN DE LAS UNIDADES PREDIALES.** La organización de las unidades prediales para el Plan Parcial Centro Empresarial y Logístico “Océano Azul” es la siguiente:

1. **Lote individual para industria.** No se permite el sistema de loteo individual para industria, el cual es aplicable a proyectos cuyas condiciones de organización espacial permiten producir unidades prediales privadas vinculadas directamente al espacio público y deslindadas de las propiedades vecinas.
2. **Deslinde.** Los linderos de las unidades prediales estarán ligados al espacio público circundante. Se delimitara y generará una unidad predial para efectos de la escrituración de las unidades de industria y en el caso de que los propietarios de un edificio o bloque deseen constituir el régimen de copropiedad o propiedad horizontal.

**ARTÍCULO 30. ESTACIONAMIENTOS.** Los cupos de estacionamiento deben cumplir con las exigencias normativas del POT, la cual en cuanto a estacionamientos por áreas de actividad, se encuentra regulada por el artículo 290, 291, 292, 293 y 294 del Acuerdo 003 de 2007; y en relación con estacionamientos para establecimientos de actividades económicas, artículos 295, 296 y 404 del Acuerdo 003 de 2007 y el artículo 341 del Decreto 154 de 2000.

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

1. Para uso en oficinas, dotacionales, comercio y servicios de 4,50 metros por 2,50 metros.
2. Para vehículos pesados de cargue y descargue de 12,50 metros por 4,50 metros.
3. Para discapacitados de 4,50 metros por 3,80 metros para todos los usos, con localización preferencial próxima a los ingresos peatonales.
2. La cantidad de estacionamientos para discapacitados es de uno (1) de cada 30 cupos exigidos.
4. La cantidad de estacionamientos para la zona industrial es de un (1) cupo por cada 200 metros cuadrados de construcción para los visitantes y de un (1) cupo por cada 30 metros cuadrados de área administrativa para los empleados, de acuerdo con la Tabla 8 del Artículo 295 del Acuerdo Distrital No. 003 de 2007, por medio del cual se adopta la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla.



5. Los estacionamientos para cargue y descargue (camiones), serán de uno (1) por cada 30 metros cuadrados de área de producción más las áreas de bodegaje.

**PARÁGRAFO 2.** Los estacionamientos para visitantes se destinarán según la necesidad para los visitantes, y para motos y bicicletas, localizados próximos a los ingresos peatonales.

**ARTÍCULO 31. NORMATIVIDAD SOBRE SISMORRESISTENCIA.** Las edificaciones que se construyan como consecuencia de la ejecución del presente plan parcial deberán dar estricto cumplimiento a la normatividad de la Ley 400 de 1997 y al Decreto Nacional 926 de 2010 NSR - 10, en materia de sismorresistencia, o la norma que modifique, adicione o sustituya.

**ARTÍCULO 32. CONTROL DE RIESGOS.** Las obras de urbanización y las edificaciones que se construyan como consecuencia de la ejecución del presente plan parcial deberán dar estricto cumplimiento a las recomendaciones del estudio de riesgos desarrollado con base en lo dispuesto en la Ley 1523 de 2012 y a lo convenido con la Secretaria de Planeación Distrital.

**ARTÍCULO 33. MOVILIDAD Y TRANSITO.** Las obras de urbanización y las edificaciones que se construyan como consecuencia de la ejecución del presente plan parcial deberán dar estricto cumplimiento a las recomendaciones del Estudio de Transito y a lo convenido con las Secretarías de Planeación Distrital y de Transito y Seguridad Vial.

**ARTÍCULO 34.- NORMAS DE EDIFICABILIDAD.** Las normas urbanísticas específicas que rigen el aprovechamiento del suelo en la zona comercial e industrial son las establecidas en el Cuadro Aprovechamiento urbanístico de cada Unidad de Gestión Urbanística.

UNIDAD GESTIÓN URBANÍSTICA - UGU 01						
ID MANZANA	Tipo de edificación	Altura máxima en pisos	Frente Mínimo en metros	Área mínima del lote en M2	Retiros Mínimos (Mts)	
					Retiro lateral <sup>(1)</sup>	Retiro de fondo <sup>(2)</sup>
MANZANAS: 1, 2, 3, 4 Y 5	Industria 4	8,00	25,00	1.000,00	15,00	15,00
	Industria 5	8,00			10,00	10,00
	Industria 2 y 3	8,00	5,00	5,00		
	Edificación Tipo 1	5,00	14,00	500,00	3,00	3,00
	Edificación Tipo 2	8,00	18,00	1000,00	3,00	4,00
	Edificación Tipo 3	11,00	25,00	1500,00	5,00	5,00
(1) Los retiros laterales del presente cuadro rigen solamente entre predios del proyecto y vecinos colindantes del proyecto. Entre predios del proyecto se podrán adosar los laterales.						
(2) Los retiros de fondo del presente cuadro rigen solamente entre predios del proyecto y vecinos colindantes del proyecto. Entre predios del proyecto el retiro de fondo será de 5,00 m para los tipos de Industria contemplados.						
UNIDAD GESTIÓN URBANÍSTICA - UGU 02						
ID MANZANA	Tipo de edificación	Altura máxima en pisos	Frente Mínimo en metros	Área mínima del lote en M2	Retiros Mínimos (Mts)	
					Retiro lateral <sup>(1)</sup>	Retiro de fondo <sup>(2)</sup>
MANZANAS: 6	Industria 4	8,00	25,00	1.000,00	15,00	15,00
	Industria 5	8,00			10,00	10,00
	Industria 2 y 3	8,00	5,00	5,00		
	Edificación Tipo 1	5,00	14,00	500,00	3,00	3,00
	Edificación Tipo 2	8,00	18,00	1000,00	3,00	4,00
	Edificación Tipo 3	11,00	25,00	1500,00	5,00	5,00
(1) Los retiros laterales del presente cuadro rigen solamente entre predios del proyecto y vecinos colindantes del proyecto. Entre predios del proyecto se podrán adosar los laterales.						
(2) Los retiros de fondo del presente cuadro rigen solamente entre predios del proyecto y vecinos colindantes del proyecto. Entre predios del proyecto el retiro de fondo será de 5,00 m para los tipos de Industria contemplados.						

**ARTÍCULO 35.- TIPO DE EDIFICACIÓN PERMITIDA Y ESTÁNDARES MÍNIMOS.** En el área de planificación del Plan Parcial Centro Empresarial y Logístico "Océano Azul" permitirá un único tipo de edificación. Las características del tipo de edificación y estándares mínimos son las siguientes:

1. Tipo de Edificación: Bodega.
2. Altura máxima en pisos: 11 pisos.
3. Retiros: No se contemplan, por tipo de urbanización abierta.

**ARTÍCULO 36.- ÍNDICE DE OCUPACIÓN.** El índice máximo de ocupación (IO) autorizado para el presente plan parcial es del 67% sobre el ANU (Área Neta Urbanizable).

**ARTÍCULO 37.- ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN.** El índice máximo de construcción (IC) autorizado para el presente plan parcial es del 7,40% sobre el ANU.



**PARÁGRAFO 1.** Los índices de ocupación y de construcción son sobre el total del área neta urbanizable.

**PARÁGRAFO 2.** El Plan Parcial Centro Empresarial y Logístico “Océano Azul” proponen una urbanización abierta.

**ARTÍCULO 38. PRODUCTO INMOBILIARIO.** La edificabilidad en el Plan Parcial Centro Empresarial y Logístico “Océano Azul” se concreta con la construcción de unidades industriales consistente en bodegas en edificaciones de cinco (5) pisos (15 metros de altura) como producto inmobiliario.

El total del producto inmobiliario, edificabilidad resultante, es de 67.646,58 metros cuadrados que representan el 68,33% de la superficie total del área de planificación.

## CAPITULO VII: GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

**ARTÍCULO 39.- INSTRUMENTOS LEGALES DE MANEJO Y GESTIÓN DEL SUELO.** En el presente Plan Parcial Centro Empresarial y Logístico “Océano Azul” de los instrumentos de gestión del suelo previstos en la legislación colombiana se utilizan:

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

**ARTÍCULO 40.- REAJUSTE DE TIERRAS.** En el presente plan parcial el reajuste de tierras es la división predial resultante.

**ARTÍCULO 41. ÁREAS OBJETO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍAS.** El número total de metros cuadrados que se considerará como objeto de la participación en la plusvalía será, para el caso de cada inmueble, igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas, las cuales deben estar contempladas en el plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen.

**PARÁGRAFO.** Las áreas objeto de la participación en plusvalías son las señaladas en el Plano N° 14 Participación en plusvalía en el plan parcial

**ARTÍCULO 42. ASIGNACIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS.** Las obligaciones relativas al reparto equitativo de cargas y beneficios deberán ser asumidas por todos los promotores y los titulares del derecho de dominio sin consideración a posibles cambios o mutaciones en la titularidad de los inmuebles que se presenten entre el momento de adopción del plan parcial y la solicitud de la correspondiente licencia.

**ARTÍCULO 43. CARGAS URBANÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL.** Las cargas urbanísticas se precisan para el ámbito del plan parcial como cargas generales y cargas locales, en los términos que se definen en la Ley 388 de 1997, en el Decreto 1077 de 2015, así como en el Acuerdo Distrital 003 de 2007.

**ARTÍCULO 44. CARGAS GENERALES.** Se entienden por cargas generales como aquellas correspondientes al costo de la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos. Las cargas generales para el Plan Parcial Centro Empresarial y Logístico “Océano Azul” están constituidas por los suelos de los tramos de la malla vial de la ampliación de la Avenida Circunvalar, y vía peatonal, correspondiente al 2,61% del área bruta del polígono

### CARGAS GENERALES:

DESCRIPCIÓN	UAU - 01 ÁREA (M2)	UAU - 02 ÁREA (M2)	VR. M2	COSTO TOTAL UAU - 01	COSTO TOTAL UAU - 02
-------------	-----------------------	-----------------------	--------	-------------------------	-------------------------



2.1. Afectación vial (Vía Circunvalar)	384,83	1.198,66			
2.3. Vía Peatonal (Vía de servicio paralela a la Vía Circunvalar).	294,00	707,84			
<b>Área y costo total de cargas generales:</b>	<b>678,83</b>	<b>1.906,50</b>		<b>\$0,00</b>	<b>\$0,00</b>

Nota \*: Los costos para la construcción de la ampliación de la vía Circunvalar no se incluyen debido a que estos ya fueron asumidos por el Distrito.

**ARTÍCULO 45. CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS REFERIDAS A LAS CARGAS GENERALES.** El cumplimiento de las obligaciones urbanísticas referidas a las cargas generales se hace por medio de la cesión del suelo.

**ARTÍCULO 46. CARGAS LOCALES.** Las cargas locales, objeto de reparto, incluyen entre otros componentes, las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos domiciliarios y telecomunicaciones, así como la cesión y construcción de parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales, estacionamientos públicos y predios urbanizados para la localización de los equipamientos.

Las zonas comunes correspondientes a zonas verdes, parqueaderos, equipamientos comunitarios privados y otros componentes de las propiedades horizontales no se consideran cargas urbanísticas.

En observancia de lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley 388 de 1997, aquellos inmuebles localizados al interior del área de planificación del plan parcial que hubieren sido el resultado de cesiones, afectaciones u otras obligaciones previas a la expedición de este decreto, no serán objeto del reparto de cargas y beneficios. Las cargas locales que deben ser asumidas en su totalidad por los propietarios y promotores del plan parcial se presentan en el Cuadro Cesión de Suelo de Cargas Locales.

#### CARGAS LOCALES:

DESCRIPCIÓN	UAU - 01 ÁREA (M2)	UAU - 02 ÁREA (M2)	VR. M2	COSTO TOTAL UAU - 01	COSTO TOTAL UAU - 02
<b>1. SISTEMA VIAL PRINCIPAL Y DE TRANSPORTE PLAN PARCIAL</b>					
1.1. Vía tipo Semiarteria (Infraestructura vial principal y de transporte)	3.352,49	0,00	\$143.842,00	\$482.228.866,58	\$0,00
1.2. Vía tipo Colectora (Infraestructura de transporte)	10.446,33	0,00	\$143.842,00	\$1.502.620.999,86	\$0,00
<b>Sub total - Sist. Vial Principal y de Transporte:</b>	<b>13.798,82</b>	<b>0,00</b>		<b>\$1.984.849.866,44</b>	<b>\$0,00</b>
<b>2. ÁREAS DE CESIÓN GRATUITAS PARA ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO</b>					
2.1. Área de cesiones urbanísticas gratuitas para zonas verdes y zonas verdes	7.229,86	*	\$57.000	\$412.102.020	\$0,00
2.2. Área de cesiones urbanísticas gratuitas para equipamiento colectivo.	3.098,51	*	\$60.000	\$185.910.600	\$0,00
2.3. Áreas de cesión obligatoria para vías locales (franja peatonal y franja de servicios públicos)	1.349,35	0,000	\$76.000	\$102.550.600	\$0,00
<b>Sub total - Áreas de cesión gratuitas:</b>	<b>11.677,72</b>	<b>0,000</b>		<b>\$102.550.600</b>	<b>\$0,00</b>
<b>Área y costo total de cargas locales:</b>	<b>25.476,54</b>	<b>0,00</b>		<b>2.087.400.466,44</b>	<b>\$0,00</b>

**ARTÍCULO 47. CONDICIONES PARA ASUMIR LAS CARGAS LOCALES.** Las condiciones para asumir las cargas locales son:

**1. Malla vial intermedio y local.** Costo del suelo y de las obras civiles.

**2. Servicios públicos.** Costos de construcción de las redes secundarias, locales y domiciliarias de servicios públicos, así como las infraestructuras requeridas, de acuerdo con las exigencias y condiciones técnicas establecidas por las empresas prestadoras de servicios públicos durante el proceso de formulación del plan parcial.

**3. Espacio público y equipamiento.** Las cargas son: En cuanto al espacio público, corresponde a:

- a. Cesión de suelo, urbanización y dotación de las áreas destinadas para espacio público, zonas verdes y parques barriales locales.
- b. Cesión de suelo para equipamiento comunal público, la adecuación urbanística del espacio público correspondiente al lote y la adecuación urbanística del predio.
- c. Accesibilidad desde la malla vial arterial. El urbanizador deberá construir para el acceso al plan parcial el acceso desde la segunda calzada de la avenida la Circunvalar, con las especificaciones de ancho que se presentan en la planimetría del alineamiento, la cual hará parte de la sección transversal definitiva de la vía de la malla vial arterial sin construir.

**ARTÍCULO 48. BENEFICIOS DEL PLAN PARCIAL.** Los beneficios del Plan Parcial Centro Empresarial y Logístico “Océano Azul” se entienden como los aprovechamientos urbanísticos que son objeto de distribución equitativa entre los propietarios del suelo y que corresponden urbanísticamente al área ocupable (Índice de ocupación) para construir y a los metros cuadrados totales de construcción permitidos (Índice máximo de construcción) según usos autorizados y normas de aprovechamiento y edificabilidad previstas en este plan parcial. Los beneficios cuantificados se presentan en el Cuadro de Beneficios del Plan Parcial.

DESCRIPCIÓN	UGU - 01 MT2	UGU - 02 MT2
1. Área Bruta	79.000,00	20.000,00
2. Área de Planificación	79.000,00	20.000,00
2. Suelos no urbanizables	678,83	1.906,50
3. Sistema vial principal y de transporte	13.798,82	0,00
4. Área neta urbanizable	64.522,35	18.093,50
6.1. Área útil	52.844,63	18.093,50

Los beneficios se concretan con la expedición de la licencia de urbanismo y construcción de acuerdo con las normas del plan parcial.

**PARÁGRAFO. Valoración de los aprovechamientos urbanísticos.** La valoración de los aprovechamientos urbanísticos se hará teniendo en cuenta su incidencia o repercusión sobre el valor del suelo a partir del valor comercial por metro cuadrado construido.

**ARTÍCULO 49. EDIFICABILIDAD RESULTANTE EN EL PLAN PARCIAL.** La edificabilidad resultante en el Plan Parcial Centro Empresarial y Logístico “Océano Azul” se calculó según el producto inmobiliario. La edificabilidad resulta de calcular el área máxima construible según la norma de edificabilidad por tipo de edificación y relacionarla con el área neta urbanizable. El resultado aplicable se presenta en el Cuadro de Edificabilidad del Plan Parcial.

CUADRO DE EDIFICABILIDAD DEL PLAN PARCIAL				
UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA	USOS	PRODUCTO INMOBILIARIO		
		ÁREA DE LA ESTRUCTURA DEL SISTEMA DE ESPACIO PRIVADO	ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN SOBRE ÁREA NETA URBANIZABLE	CESIONES URBANÍSTICAS OBLIGATORIAS CESIÓN MÍNIMA LOCAL
		(% sobre el área neta urbanizable total)		
UGU 01	Uso comercial	52.844,63	7,88%	16%
UGU 02	Uso comercial	18.093,50	7,88%	16%

**PARÁGRAFO. Áreas no contabilizadas para el Índice de Construcción.** Para calcular el IC, índice de construcción no se contabilizarán las áreas destinadas a escaleras, pasos elevados entre edificios, azoteas, áreas libres sin cubrir, instalaciones mecánicas, puntos fijos, estacionamientos y equipamientos comunales.

**ARTÍCULO 50. EDIFICABILIDAD ADICIONAL A LA RESULTANTE PERMITIDA EN EL PLAN PARCIAL.** Se podrá solicitar edificabilidad adicional, teniendo en cuenta las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997 y sus Decretos reglamentarios y el Acuerdo 003 de 2007 –POT-.

**PARÁGRAFO.** Para concretar y acceder a tal edificabilidad adicional, en el momento de solicitar la licencia de construcción, el Curador Urbano deberá verificar la entrega del suelo correspondiente a las cargas generales que permiten el acceso a esta mayor edificabilidad.

**ARTÍCULO 51. ALTERNATIVAS DE VINCULACIÓN DE OTROS ACTORES PÚBLICOS O PRIVADOS**

**A LA GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL.** Se admitirá la participación en la gestión del plan parcial de terceros inversionistas interesados, que podrán ser entidades públicas o privadas o personas naturales. Su participación se concretará a través de fiducias o cualquier otro negocio jurídico que facilite la gestión asociada. Los aportes podrán consistir en recursos de capital para financiar obras de urbanismo, construcción de las edificaciones o adquisición de suelo.

La remuneración del aporte se realizará con aprovechamientos urbanísticos representados en suelo urbanizado, unidades inmobiliarias (bodegas), dinero o porcentajes de participación en el negocio, de acuerdo con las condiciones establecidas en el presente Decreto.

**PARÁGRAFO. Valoración de los aportes.** Si el aporte realizado se hace en dinero en efectivo, éste será el parámetro de valoración; si se verifica mediante la realización de obras, el aporte se valorará de acuerdo con el presupuesto detallado de costos de la respectiva obra u obras.

**ARTÍCULO 52. FINANCIACIÓN DEL PLAN PARCIAL.** Como estrategia de financiación de este plan parcial, se propone la aplicación de los diferentes mecanismos para acceder a los recursos tanto en el sistema financiero privado como en los fondos de recursos públicos, que permitan adelantar las obras necesarias para poder comercializar las unidades de uso industrial y de uso comercial. Entre estos mecanismos se podrán realizar asociaciones o alianzas público-privadas.

**ARTÍCULO 53. PROYECTO URBANISMO |1GENERAL-PGU-.** Cada una de las dos (2) Unidades de Gestión en que organiza el plan parcial se desarrollará independientemente, uno de otra, en los términos del artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

El proyecto urbanístico general es el planteamiento gráfico de un diseño urbanístico que refleja el desarrollo de uno o más predios en suelo de expansión urbana cuando se haya adoptado el respectivo plan parcial, los cuales requieren de redes de servicios públicos, infraestructura vial, áreas de cesiones y áreas para obras de espacio público y equipamiento, e involucra las normas referentes a aprovechamientos y volumetrías básicas, acordes con el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

Para las urbanizaciones por etapas, el proyecto urbanístico general deberá elaborarse para la totalidad del predio o predios de la respectiva Unidad de Gestión sobre la cual se adelantará la urbanización y deberá aprobarse mediante acto administrativo por el curador urbano.

**ARTICULO 54. ETAPAS DE DESARROLLO DEL PROYECTO.** El plan parcial ejecutará su desarrollo mediante seis (6) etapas, las cuales se grafican en el plano N° 15/15 “Plano de la Localización de las Etapas de Desarrollo Previstas”. Cada Unidad de Gestión Urbanística -UGU- ejecutara independiente sus etapas de desarrollo.

La Unidad de Gestión Urbanística -UGU-N° 1, se ejecutará en seis (6) etapas de desarrollo y la UGU N° 2 en una sola etapa.

**PARÁGRAFO.** Para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre que cuente con el documento de que trata el numeral 3 del Artículo 2.2.6.1.2.1.8 del decreto 1077 de 2015, respecto a la prestación de servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión.

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

En las urbanizaciones por etapas, la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador se hará de manera proporcional al avance del proyecto urbanístico. Los municipios y distritos establecerán los mecanismos y procedimientos para asegurar el cumplimiento de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador.

**ARTICULO 55. VIGENCIA PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.** Sin perjuicio de lo establecido en el cronograma del Documento Técnico de Soporte, las etapas de desarrollo del proyecto serán las que se fijen en la correspondiente licencia de urbanización. Adicionalmente, para precaver imprevistos la vigencia del Plan Parcial se fija en veinte (20) años.

Para efectos de este Decreto, se considera efectiva la ejecución del Plan Parcial cuando se llevan a cabo las cesiones,

obras y construcciones, de acuerdo a las condiciones señaladas en el mismo.

## CAPÍTULO VIII - DISPOSICIONES FINALES

**ARTÍCULO 56.- OBLIGACIONES GENERALES.** En el proceso de obtención de licencia de urbanización, el curador urbano deberá incluir dentro de las obligaciones a cargo del urbanizador respectivo, las siguientes:

- A. Efectuar las cesiones obligatorias para parques, equipamiento comunal, vías locales, de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, en el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito, en el presente Decreto y en las demás normas sobre la materia.
- B. Para efectos de la entrega y escrituración de las áreas de cesión gratuita, se deberá cumplir con lo establecido en el parágrafo del artículo 117 de la Ley 388 de 1997, así como en POT.
- C. Diseñar, construir y dotar las zonas de cesión para parques, producto del proceso de urbanización, de acuerdo con la normativa vigente y las especificaciones que establezca el MEPBQ y el POT y demás normas que regulen la materia.
- D. Ceder el suelo y construir las vías locales de uso público, incluidos sus andenes, cumpliendo con las especificaciones técnicas que señale el MEPBQ y el POT.
- E. Determinar el suelo de reserva para infraestructura de servicios públicos y construir las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos correspondientes.
- F. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
- G. Mantener en la obra la licencia y planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- H. Diseñar y ejecutar las obras, aplicando las disposiciones de la normativa vigente sobre accesibilidad para discapacitados y soluciones de evacuación en caso de emergencia.
- I. Implementar las recomendaciones de la autoridad ambiental.
- J. Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen.
- K. Cumplir con los compromisos derivados del concepto favorable de tránsito emitido por la Secretaría Distrital de Movilidad.

**PARÁGRAFO.** Estas obligaciones se entienden incluidas en las correspondientes licencias de urbanización, aun cuando no queden estipuladas expresamente en las citadas licencias.

**ARTÍCULO 57.- OBLIGACIONES GENERADAS DEL ACTA DE CONCERTACIÓN CON LA AUTORIDAD AMBIENTAL –C.R.A.** Son obligaciones del promotor y/o los propietarios del Plan Parcial, las siguientes:

- Para la solución hidráulica del manejo de aguas de origen pluvial se deberá implementar la solución plateada en el numeral 3.7 “Diseño de Canales” del estudio “*Evaluación de Amenaza, Vulnerabilidad y Riesgo por fenómenos de Remoción en Masa e Inundación para el lote Océano Azul; Barranquilla, Atlántico*” dejando 15 mts de retiro a lado y lado del mismo. Se requiere incorporar esta solución hidráulica (Canal Tipo A planteado en el Plano “*PF-10 M Plano de Sistema de Drenaje Pluvial. dwg*”) a los planos que conforman el Plan Parcial, especialmente a “*PF-03M Plano planteamiento urbanístico dwg*”, “*PF-06M Plano de Espacio Público y Localización de Equipamientos dwg*” y “*PF 11M Plano de Usos y Aprovechamiento dwg*” esta solución hidráulica (Canal Tipo A) tal y como se refleja parcialmente en el Plano “*PF- 10M Plano Sistema de Drenaje Pluvial dwg*”.

- A pesar de no existir riesgo de remoción en masa en el área del plan parcial, se debería implementar todas y cada una de las especificaciones técnica y cada una de la norma antisísmica colombiana y como se establece en el estudio “*Evaluación de Amenaza, Vulnerabilidad y Riesgo por fenómenos de Remoción en Masa e Inundación para el lote Océano Azul; Barranquilla, Atlántico*”, en las zonas bajas del predio se recomienda utilizar rellenos de buena calidad,



para lo cual se deberá utilizar materiales fino granulares de buena calidad compactados en capas sucesivas de poco espesor y haciendo un manejo adecuado de las zonas de drenajes.

- Las factibilidades de servicios públicos domiciliarios deben estar actualizados y vigentes para la solicitud de la licencia de urbanismo. El urbanizador o constructor deberá ajustar estudios y diseños ciñéndose a las disponibilidades si en ellas a la fecha de actualización prevén nuevos cambios.

**PARÁGRAFO: OBLIGACIONES GENERADAS DEL ESTUDIO DE RIESGO:** Se requiere ajustar la modelación y el diseño de canales conforme la norma, en un coeficiente de 0,8.

**ARTÍCULO 58.- MODIFICACIONES DEL PLAN PARCIAL.** En caso de ser necesaria la modificación del Plan Parcial, ésta deberá sujetarse a lo dispuesto en el Parágrafo 4 del Artículo 180. PROCEDIMIENTO PARA PLANES PARCIALES, del Decreto 019 de 2012, que modifica el artículo 27 de la de la Ley 388 de 1997.

**ARTÍCULO 59.- INCORPORACIÓN EN LA CARTOGRAFÍA.** La Secretaría Distrital de Planeación de oficio efectuará las anotaciones relacionadas con la adopción del presente Plan Parcial en la cartografía oficial.

**ARTÍCULO 60.- LICENCIAS.** Deberán tramitarse ante las autoridades competentes las correspondientes licencias de urbanización y construcción, de conformidad con las disposiciones contenidas en este Decreto y en las demás normas vigentes sobre la materia.

**ARTÍCULO 61.- REMISIÓN A OTRAS NORMAS.** Los aspectos no regulados en el presente Decreto, se regirán por las normas contenidas en El Plan de Ordenamiento Territorial vigente, Decretos, Circulares expedidas por la Secretaría Distrital de Planeación, conforme el artículo 102 de la Ley 388 de 1997 y Actos Administrativos expedidos en desarrollo de las facultades otorgadas a la Secretaría Distrital de Planeación.

**ARTÍCULO 63.- VIGENCIA.** Este decreto entra en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Distrital, la cual no se alterará por el hecho de que se modifique el POT, salvo que los propietarios de los predios se acojan, por escrito, a la nueva reglamentación.

Dado en el D.E.I.P. del Distrito de Barranquilla, a los doce (12) días del mes de julio de 2017.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

**JAIME PUMAREJO HEINS.**

**ALCALDE MAYOR DISTRITO ESPECIAL INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA (E)**



BARRANQUILLA  
**CAPITAL  
DE VIDA**

