

GACETA DISTRITAL



No. **599** • Noviembre 13 de 2019

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





CONTENIDO

RESOLUCIÓN N° 160 de 2019 (24 octubre de 2019)	3
"Por la cual se precisan y corrigen las inconsistencias e imprecisiones cartográficas contenidas en los mapas del Plan de Ordenamiento Territorial adoptado mediante el Decreto Distrital 0212 de 2014 del 28 de febrero de 2014"	

**RESOLUCIÓN SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN****RESOLUCIÓN N° 160 de 2019**
(24 octubre de 2019)

“Por la cual se precisan y corrigen las inconsistencias e imprecisiones cartográficas contenidas en los mapas del Plan de Ordenamiento Territorial adoptado mediante el Decreto Distrital 0212 de 2014 del 28 de febrero de 2014”

LA SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial, las conferidas por los artículos 12 de la Ley 388 de 1997, 190 del Decreto Nacional 019 del 2012, y, 7, 692 y 693 del Decreto 0212 de 28 de febrero de 2014 - Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, 2012-2032, y,

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

Que la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones.

Que el artículo 58 de la Constitución Nacional señala que *“se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidas ni vulnerados por leyes posteriores”*.

Que mediante Decreto Distrital 0212 de febrero 28 de 2014 se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla y los mapas que hacen parte integral del mismo

Que el artículo 190 del Decreto Nacional 019 de 2012 adicionó el párrafo tercero **al artículo 12 de la Ley 388 de 1997, según el cual:**

“Parágrafo 3. Cuando existan inconsistencias entre lo señalado en el acuerdo que adopta el plan de ordenamiento territorial y su cartografía oficial, prevalecerá lo establecido en el texto del acuerdo y corresponderá al alcalde municipal o distrital, o la entidad delegada para el efecto, corregir las inconsistencias cartográficas, siempre que no impliquen modificación al articulado del Plan de Ordenamiento Territorial.

En el acto administrativo que realice la precisión cartográfica se definirán, con fundamento en las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial y sus reglamentaciones, las normas urbanísticas aplicables al área objeto de la precisión. Una vez expedido el acto administrativo, el mismo deberá ser registrado en todos los planos de la cartografía oficial del correspondiente plan y sus instrumentos reglamentarios y complementarios. Esta disposición también será aplicable para precisar la cartografía oficial cuando los estudios de detalle permitan determinar con mayor exactitud las condiciones jurídicas, físicas, geológicas y morfológicas de los terrenos.”

Que el Decreto 0212 de 2014, en su artículo 692 prevé:

“Artículo 692. CORRECCIÓN DE IMPRECISIONES CARTOGRÁFICAS EN LOS PLANOS OFICIALES ADOPTADOS POR EL PRESENTE PLAN DE ORDENAMIENTO. De conformidad con el artículo 190 del Decreto Nacional 019 de 2012, las imprecisiones cartográficas que surjan en los planos que se adoptan por medio del presente Plan, serán dilucidadas por la Secretaría de Planeación, mediante

resolución y cartografía que será registrada en las planchas 1: 10.000, 1:5.000 y 1:2.000 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, según el caso, y deberán adoptarse por resolución motivada, de manera que se garantice:

La armonía de las soluciones cartográficas, con las disposiciones contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

1. *La continuidad de los perímetros y de las demás líneas limítrofes entre las distintas formas de zonificación y, en general, de los límites que se tratan de definir en el respectivo plano.*
2. *La armonía con las soluciones cartográficas adoptadas para sectores contiguos, teniendo en cuenta las condiciones físicas, geológicas y morfológicas de los terrenos.*
3. *La concordancia que deben tener entre sí los distintos planos, que a diferentes escalas adopta el presente Plan.*

Parágrafo. Corregidas las imprecisiones cartográficas mediante los procedimientos señalados en el presente artículo, los predios comprendidos por ellas serán reglamentados mediante Fichas Reglamentarias del instrumento de planificación correspondiente.

Que de conformidad con el artículo 4° de la Ley 1437 de 2011, Las actuaciones administrativas podrán iniciarse:

1. Por quienes ejerciten el derecho de petición, en interés general.
2. Por quienes ejerciten el derecho de petición, en interés particular.
3. Por quienes obren en cumplimiento de una obligación o deber legal.
4. Por las autoridades, oficiosamente. (Subrayas fuera de texto).

Que ante la Secretaría Distrital de Planeación han sido radicadas varias solicitudes, y de manera oficiosa se han revisado varios casos en los que se han presentado imprecisiones que denotan una falta de armonía entre las soluciones cartográficas, con las disposiciones contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

En aras de garantizar la coherencia y armonía entre el Decreto 212 de 2014 y sus planos respectivos, esta dependencia ha realizado las verificaciones, respecto de los siguientes casos que se enuncian a continuación:

1. **INCONSISTENCIA ENTRE LO ESTABLECIDO EN EL ARTÍCULO 354 DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLANO U13-TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS:**

Mediante oficio EXT-QUILLA -19-09650, un residente del Barrio las Granjas informó a la Oficina de Planeación Territorial, que el predio de su propiedad identificado con nomenclatura domiciliar Carrera 15 Sur No. 90-152 le fue asignado tratamiento de Desarrollo en la modalidad de Desarrollo Bajo, a pesar de ser un sector con construcciones de hace años y que además cuentan con los servicios públicos domiciliarios de energía eléctrica, acueducto y alcantarillado, adjuntado una copia de la factura de servicios públicos.

Que el Decreto 212 de 2014 establece en su artículo 354 que: “*El tratamiento de desarrollo es aquel que orienta y regula la urbanización de los terrenos o conjunto de terrenos urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano o de expansión.*”

No obstante, lo anterior al verificar el plano U13 “Tratamientos Urbanísticos” del POT de Barranquilla, se encontró que el sector correspondiente al barrio las Granjas, figura señalado como de desarrollo, sin embargo, al hacer el recuento histórico y el análisis urbanístico del sector se obtuvo que:

Revisado el Decreto 0155 de 1993 por medio del cual se hizo la delimitación de barrios en la ciudad de Barranquilla, el sector donde se localiza el predio objeto de la consulta fue delimitado como el Barrio Las Granjas.

En el Decreto 0154 de 2000 -POT- al sector se le asignó como uso principal la actividad industrial.

El Acuerdo Distrital 0003 de 2007-POT, le asignó Tratamiento de Mejoramiento Integral y como actividades les definió la comercial e industrial.

En visita ocular efectuada por funcionario competente de esta Secretaría, al sector geográfico donde se localiza el predio objeto de la consulta, se evidenció, tal como consta en material fotográfico del informe técnico, que es un barrio en el cual se desarrollan actividades de carácter comercial y residencial, que cuenta con malla vial y servicios públicos domiciliarios.

Con lo anterior, se vislumbra una inconsistencia, entre lo contemplado en la norma del POT y los planos cartográficos, toda vez que dicho tratamiento se encuentra definido en el POT y la norma nacional en función de las características físicas de la zona considerada, que, para el caso en comento, a esta zona debió asignarse el tratamiento urbanístico de mejoramiento integral, dadas sus condiciones físicas y el entorno.

2. INCONSISTENCIA ENTRE LO ESTABLECIDO EN LOS ARTÍCULOS 370, 378, 386 y 413 DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLANO U16 EDIFICABILIDAD - DENSIDADES URBANÍSTICAS:

Mediante oficio EXT-QUILLA-19-083000, un ciudadano interesado, informó que el predio identificado con la nomenclatura Kr 21A No. 31-51, tiene dos niveles en el tratamiento urbanístico asignados, Consolidación Nivel IB con una altura máxima permitida de 5 pisos y la categoría de Nivel 2 con una altura máxima permitida de 11 pisos.

Que una vez revisada la cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial, se determinó que efectivamente tiene asignado doble modalidad del tratamiento.

Una revisión cartográfica al “Mapa U-16 Edificabilidad-Densidades Urbanísticas”, nos muestra que esta situación descrita para los predios referidos, también se presenta de igual manera en otros sectores geográficos de la ciudad, los cuales se relacionan en el listado denominado “Anexo 1”

Que la Curaduría urbana No. 2 de Barranquilla, efectuaron consulta respecto a un trámite radicado ante esa dependencia bajo el No. 08001-2-19-0489, el predio identificado con referencial catastral 080001000300000753000, cuenta con dos tratamientos urbanísticos en el área ubicada en suelo urbano a saber: Consolidación Nivel 2 en un 57% y Desarrollo Bajo 43%, lo cual no permite que puedan acceder a la misma altura máxima permitida.

Revisada las normas urbanísticas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial -Decreto 0212 de 2014-, en el artículo 350 se señalaron los tratamientos urbanísticos y sus modalidades así:

TRATAMIENTO	MODALIDAD
Desarrollo	Desarrollo Alto
	Desarrollo Medio
	Desarrollo Bajo
Renovación Urbana	Renovación por Reactivación (RA)
	Renovación por Redesarrollo (RR)
Mejoramiento Integral	Mejoramiento nivel 1 (MN1)
	Mejoramiento nivel 2 (MN 2)



TRATAMIENTO	MODALIDAD
Consolidación	Consolidación Nivel 1 (CN1)
	Consolidación Nivel 2 (CN2)
	Consolidación Nivel 3 (CN3)
	Consolidación Especial
Conservación	Sin modalidad

Que el POT, definió las normas urbanísticas que rigen la edificabilidad de cada predio en cuanto a aislamientos, volumetrías y alturas en artículos 370, 378, 386 y 413, según el tratamiento urbanístico y la modalidad que le aplica:

Artículo 370. EDIFICABILIDAD EN EL TRATAMIENTO DE DESARROLLO. La edificabilidad básica y máxima en el tratamiento de desarrollo teniendo en cuenta la densidad es la siguiente:

Edificabilidad base en Tratamiento de Desarrollo

TRATAMIENTO	NIVEL DE TRATAMIENTO	DENSIDAD MAX. (Unid. Viv/M2 Área Predio)	Índice Máximo de Ocupación (I.O.)	Índice Máximo de Construcción (I.C.)	Altura Máxima (Pisos)
DESARROLLO	Bajo	0,015	0,6	1,5	5
	Medio	0,020			
	Alto	0,030			

Edificabilidad máxima en Tratamiento de Desarrollo

TRATAMIENTO	NIVEL DE TRATAMIENTO	DENSIDAD MAX. (Unid. Viv/M2 Área Predio)	Índice Máximo de Ocupación (I.O.)	Índice Máximo de Construcción (I.C.)	Altura Máxima (Pisos)
DESARROLLO	Bajo	0,030	Resultante	5	8
	Medio	0,050	Resultante	7	16
	Alto	0,070	Resultante	9	50

Artículo 378. EDIFICABILIDAD EN EL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA. La edificabilidad básica y máxima en el tratamiento de renovación urbana teniendo en cuenta la densidad es la siguiente:

NORMA DE EDIFICABILIDAD - TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN

Tratamiento	Nivel de Tratamiento	PROPUESTA BASE			PROPUESTA MAXIMA		
		Rango Área del Predio (M2)	Densidad Max. (Viv/M2 Área Predio)	Altura Máxima (Pisos)	Rango Área del Predio (M2)	Densidad Max. (Viv/M2 Área Predio)	Altura Máxima (Pisos)
Renovación	Reactivación	Hasta 600 M2	0,010	2	Hasta 600 M2	0,012	3
		Entre 601 M2 y 800 M2	0,012	2	Entre 601 M2 y 800 M2	0,040	5
		Entre 801 M2 y 3000 M2	0,020	2	Entre 801 M2 y 3000 M2	0,060	8
	Mayor a 3000 M2	0,020	2	Mayor a 3000 M2 (Solo cuando lo autorice el Plan Zonal)	0,070	40	
	Redesarrollo	Conforme al Plan Parcial			Conforme al Plan Parcial hasta máximo 40 pisos		

Artículo 386. NORMAS URBANÍSTICAS APLICABLES AL TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL. Las normas generales aplicables para esta modalidad de tratamiento serán las siguientes:

NORMA DE EDIFICABILIDAD - TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL

Tratamiento	Nivel de Tratamiento	PROPUESTA BASE			PROPUESTA MAXIMA		
		Rango Área del Predio (M2)	Densidad Max. (Viv/M2 Área Predio)	Altura Máxima (Pisos)	Rango Área del Predio (M2)	Densidad Max. (Viv/M2 Área Predio)	Altura Máxima (Pisos)
Mejoramiento integral	Nivel 1	Hasta 600 M2	0,010	5	Hasta 600 M2	0,012	5
		Mayor a 601 M2	0,012	5	Mayor a 601 M2	0,040	5
	Nivel 2	Hasta 600 M2	0,010	5	Hasta 600 M2	0,012	5
		Entre 601 M2 y 800 M2	0,012	5	Entre 601 M2 y 800 M2	0,040	5
		Mayor a 801 M2	0,020	5	Mayor a 801 M2	0,050	8

Artículo 413. EDIFICABILIDAD EN EL TRATAMIENTO DE CONSOLIDACION. La edificabilidad básica y máxima en el tratamiento de consolidación teniendo en cuenta las diferentes modalidades es la siguiente:

NORMA DE EDIFICABILIDAD - TRATAMIENTO DE CONSOLIDACION

Tratamiento	Nivel de Tratamiento	PROPUESTA BASE			PROPUESTA MAXIMA		
		Rango Área del Predio (M2)	Densidad Max. (Viv/ M2 Área Predio)	Altura Máxima (Pisos)	Rango Área del Predio (M2)	Densidad Max. (Viv/ M2 Área Predio)	Altura Máxima (Pisos)
Consolidación	Nivel 1A	Todos	0,010	2	Todos	0,010	2
		Hasta 600 M2	0,010	2	Hasta 600 M2	0,012	3
	Nivel 1B	Mayor a 601 M2	0,012	2	Mayor a 601 M2	0,040	5
		Hasta 600 M2	0,010	2	Hasta 600 M2	0,012	3
	Nivel 2	Entre 601 M2 y 800 M2	0,012	2	Entre 601 M2 y 800 M2	0,040	5
		Entre 801 M2 y 4000 M2	0,020	2	Entre 801 M2 y 4000 M2	0,050	8
		Mayor a 4001 M2	0,020	2	Mayor a 4001 M2	0,050	11
	Nivel 3	Hasta 600 M2	0,010	2	Hasta 600 M2	0,012	3
		Entre 601 M2 y 800 M2	0,012	2	Entre 601 M2 y 800 M2	0,040	5
		Entre 801 M2 y 2000 M2	0,020	2	Entre 801 M2 y 2000 M2	0,050	8
		Mayor a 2000 M2	0,020	2	Mayor a 2000 M2	0,060	16
	Especial	Todos	Ver Artículos 350 y 353 del Decreto 0212 de 2014		Todos	Ver Artículos 350 y 353 del Decreto 0212 de 2014	

De la lectura e interpretación de los cuadros antes señalados se puede observar que los requerimientos normativos para la edificabilidad en cada tratamiento urbanístico y su correspondiente modalidad, aplica para el “Área del Predio (M2)”, es decir, los derechos de edificabilidad dependerán del área total que “*un determinado predio como unidad catastral*” pueda tener.

Sin embargo, comparando lo establecido en el Decreto 212 de 2014, en los artículos previamente enunciados: con lo graficado y señalado en el “*Mapa U-16 Edificabilidad-Densidades Urbanísticas*”, se puede apreciar que, en muchos casos, a un mismo predio se le asignó doble modalidad, nivel o categoría de un tratamiento urbanístico, lo cual generará la inaplicabilidad de lo establecido en los artículos 370, 378, 386 y 413 del POT, generando una inconsistencia cartográfica.

De lo descrito, se puede concluir que el “predio” es la unidad mínima catastral establecida como parámetro. En este orden de ideas, esta dualidad en la modalidad de tratamientos urbanísticos en un mismo predio es una inconsistencia cartográfica, pues no es coherente con los principios del régimen normativo del ordenamiento territorial.

3. INCONSISTENCIA ENTRE LO ESTABLECIDO EN LOS ARTÍCULOS 349 Y 350 DEL DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y EL PLANO U13 – TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS:

Que el artículo 349 del Decreto 212 de 2014, establece que:

“Los Tratamientos urbanísticos. Se refiere a las determinaciones y formas de intervención que se hacen sobre el territorio, atendiendo las características físicas de cada zona considerada y estableciendo las normas urbanísticas específicas que definen un manejo diferenciado para

*los distintos sectores en suelo urbano y de expansión urbana. **Son tratamientos urbanísticos los denominados: Tratamiento de desarrollo, de renovación urbana, de consolidación, de conservación y de mejoramiento integral.***” (Negrilla y subrayado fuera de texto)

Seguidamente, en el artículo 350, se señalaron en un cuadro las modalidades de los diferentes tratamientos urbanísticos:

TRATAMIENTO	MODALIDAD
Desarrollo	Desarrollo Alto
	Desarrollo Medio
	Desarrollo Bajo
Renovación Urbana	Renovación por Reactivación (RA)
	Renovación por Redesarrollo (RR)
Mejoramiento Integral	Mejoramiento nivel 1 (MN1)
	Mejoramiento nivel 2 (MN 2)
Consolidación	Consolidación Nivel 1 (CN1)
	Consolidación Nivel 2 (CN2)
	Consolidación Nivel 3 (CN3)
	Consolidación Especial
Conservación	Sin modalidad

Que verificados los “*Mapas U-13 Tratamientos Urbanísticos y U-16 Edificabilidad – Densidades*”, se señaló y graficó que los parques, zonas verdes, entre otros están marcados como una modalidad de tratamiento urbanístico.

Como bien puede analizarse, “*Espacio Público, Espacio Público Propuesto y Suelo de Protección*”, no están definidos como tratamientos urbanísticos en las modalidades de tratamientos establecidas en el artículo 350 del POT.

En el Documento Técnico de Soporte del Componente Urbano, en su numeral 2.2.4, se definieron los criterios para la adopción de los tratamientos urbanísticos, siendo uno de ellos “*el modelo de ordenamiento a partir de los tratamientos*”:

“2.4.2. LOS CRITERIOS DE ADOPCIÓN DE LOS TRATAMIENTOS URBANOS

La definición de los tratamientos se realizó en función de los siguientes criterios:

a) El modelo de ordenamiento a partir de los tratamientos

*A partir de la estructura urbana actual y las características barriales de homogeneidad específicas como el trazado, alturas, estado de las construcciones y del entorno urbano, **cualidades del espacio público y la presencia de equipamientos** se asignaron las categorías de intervenciones para la definición, con los tratamientos urbanos precisos. (Negrilla y subrayado fuera de texto). (...)*”

De este criterio establecido, se desprende que tanto el espacio público en sí mismo y los equipamientos colectivos son componentes de la estructura urbana que según su estado de construcción y preservación urbanística contribuyen a la definición de un determinado tratamiento urbanístico en una zona geográfica, pero el espacio público y los equipamientos no son tratamientos urbanísticos.

De lo establecido en los artículos 349 y 350 del POT, y lo señalado como en los “*Mapas U-13 Tratamientos Urbanísticos y U-16 Edificabilidad – Densidades*”, se infiere que, a las áreas graficadas como espacios públicos, son una inconsistencia cartográfica dentro de los mapas de tratamientos urbanísticos y sus modalidades y deben ser corregidas.

En mérito de lo descrito y explicado anteriormente, la Secretaria Distrital de Planeación realizará las precisiones cartográficas pertinentes, en tal consecuencia,

RESUELVE

ARTÍCULO 1. Corregir las imprecisiones e inconsistencia cartográficas contenidas en los mapas del Decreto Distrital 0212 del 2014, que adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, 2012-2032, de conformidad con el marco normativo vigente y las consideraciones establecidas en la parte motiva del presente acto administrativo, así:

1. Precisar en la cartografía correspondiente, la asignación de tratamiento urbanístico de Mejoramiento Integral Nivel 1, a aquellos predios que se encuentran señalados bajo tratamiento urbanístico de Desarrollo, del barrio Las Granjas, respetando los límites establecidos para éste en el Decreto 0155 de 1993 y los Planes de Ordenamiento Territorial anteriores (Decreto 0154 de 2000 y Acuerdo Distrital 0003 de 2007)
2. Corrijase cartográficamente en los correspondientes planos oficiales del POT y asígnese una sola modalidad de tratamiento urbanístico a aquellos inmuebles y/o predios del suelo urbano relacionados en el listado denominado “Anexo 1” que hace parte integral del presente acto administrativo, que por imprecisión cartográfica tienen señalado doble modalidad de tratamiento urbanístico dentro su misma área predial.
3. Corrijase cartográficamente en los correspondientes planos oficiales del POT y asígnese un solo tratamiento urbanístico (asignándose el tratamiento con mayor área en suelo urbano) al predio identificado con referencia catastral 08001000300000753000, que por imprecisión cartográfica tiene señalado doble tratamiento urbanístico dentro su misma área predial.
4. Precisar en la cartografía correspondiente, la exclusión de espacios públicos como modalidad de tratamiento urbanístico.

ARTÍCULO 2. PLANOS OFICIALES DEL POT. Ordénese la actualización de los mapas oficiales vigentes del Decreto 212 de 2014, específicamente los mapas U2, U13, U14, U15 y U16, con base en las disposiciones del presente acto administrativo, en cada uno de los niveles de información que la conforman, deróguese la cartografía anterior y adóptese la nueva cartografía con las precisiones antes descritas.

ARTÍCULO 3. Ordénese la publicación de este acto administrativo en la gaceta Distrital y en la página web de la Alcaldía para conocimiento de la ciudadanía en general.

ARTÍCULO 4. VIGENCIAS. El contenido de la presente resolución tendrá la misma vigencia del actual Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito.

ARTÍCULO 5. DEROGATORIAS. La presente Resolución rige a partir de la fecha de su expedición y deroga las disposiciones que le sean contrarias.

Dado a los 24 día del mes de octubre de 2019.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

PEDRO OLIVEROS RODRIGUEZ

Secretaria Distrital de Planeación

Alcaldía de Barranquilla D.E.I.P



Página en blanco





BARRANQUILLA
**CAPITAL
DE VIDA**

