

CONCEPTO TÉCNICO Y JURÍDICO DE ANÁLISIS DE NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL VILLA LAURA.

FECHA: 19 de julio de 2024

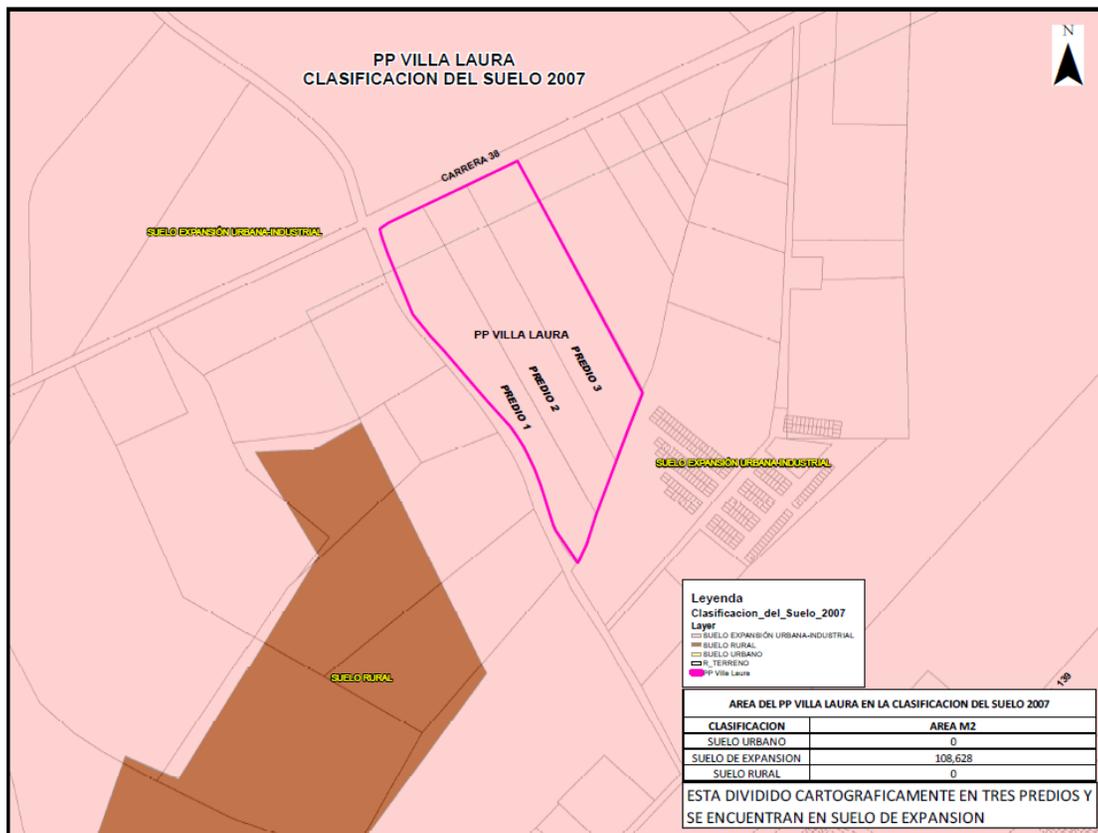
Elaborado Por: Gloria Henao González

Asunto: Análisis de la norma urbanística y determinación del hecho generador del plan parcial VILLA LAURA

En respuesta a la solicitud de analizar jurídicamente el concepto técnico de normatividad urbanística entregado por la oficina de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación y los informes técnicos enviados por la oficina de catastro sobre el hecho generador de participación en plusvalía de los planes parciales del asunto, me permito entregar los conceptos normativos y determinación de los hechos generadores de participación en plusvalía del siguiente plan parcial:

INFORME PLAN PARCIAL VILLA LAURA

El plan parcial Villa Laura involucra los siguientes predios:



1.1 COMPARATIVO DE NORMA URBANÍSTICA

Barranquilla adoptó el 28 de febrero de 2014 el nuevo plan de ordenamiento territorial que clasificó el suelo objeto del plan parcial, como suelo urbano con tratamiento de desarrollo, y suelo de expansión urbana, de conformidad con el plano No. G4 Clasificación General de Suelos



Ahora bien, el plan parcial tiene un área total de 108.645.70 M2 y está conformado por los predios identificados con los folios de matrícula No. 040-282549, 040-282550 y 040-282551

La clasificación de suelo, para los predios objeto del plan parcial, de conformidad con el plano de clasificación de suelo, del Acuerdo 3 de 2007, era la de suelo de expansión urbana, para la totalidad del plan parcial.

Norma para el suelo de expansión urbana:

Es importante señalar, que para la porción de suelo de expansión urbana, no se adoptó plan parcial alguno mientras el acuerdo 3 de 2007 estuvo vigente, y que por lo tanto, el aprovechamiento urbanístico de los predios con esa norma de conformidad en el artículo 2.2.2.1.4.1.6 del decreto 1077 de 2015, que compiló el decreto 2181 de 2006 *“por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones en materia urbanística”*, mientras los predios no fueran incorporados al suelo urbano mediante el plan parcial, el aprovechamiento urbanístico permitido de los predios era exclusivamente el de usos agrícolas y forestales.

“ARTICULO 2.2.2.1.4.1.6 Actuaciones urbanísticas en suelo de expansión urbana. En desarrollo de lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, el suelo de expansión únicamente podrá ser objeto de urbanización y construcción previa adopción del respectivo plan parcial. Mientras no se aprueben los respectivos planes parciales, en las zonas de expansión urbana solo se permitirá el desarrollo de usos agrícolas y forestales. En ningún caso se permitirá el desarrollo de parcelaciones rurales para vivienda campestre. No obstante lo anterior, en cualquier momento podrán realizarse las obras correspondientes a la infraestructura de los sistemas generales o estructurantes del orden municipal o distrital, así como las obras de infraestructura relativas a la red vial nacional, regional y departamental, puertos y aeropuertos y sistemas de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía que deban ejecutar las entidades del nivel central o descentralizado de la rama ejecutiva del orden nacional, departamental, municipal o distrital, las empresas industriales y comerciales del Estado y las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios. (Decreto 2181 de 2006, art.29)”

Es decir, bajo la norma del acuerdo 3 de 2007, que es la norma anterior al POT vigente de barranquilla, los aprovechamientos urbanísticos de los predios del plan parcial, eran los usos agrícolas y forestales pues no adoptó plan parcial alguno y por lo tanto mantuvo la norma de usos agrícolas y forestales.

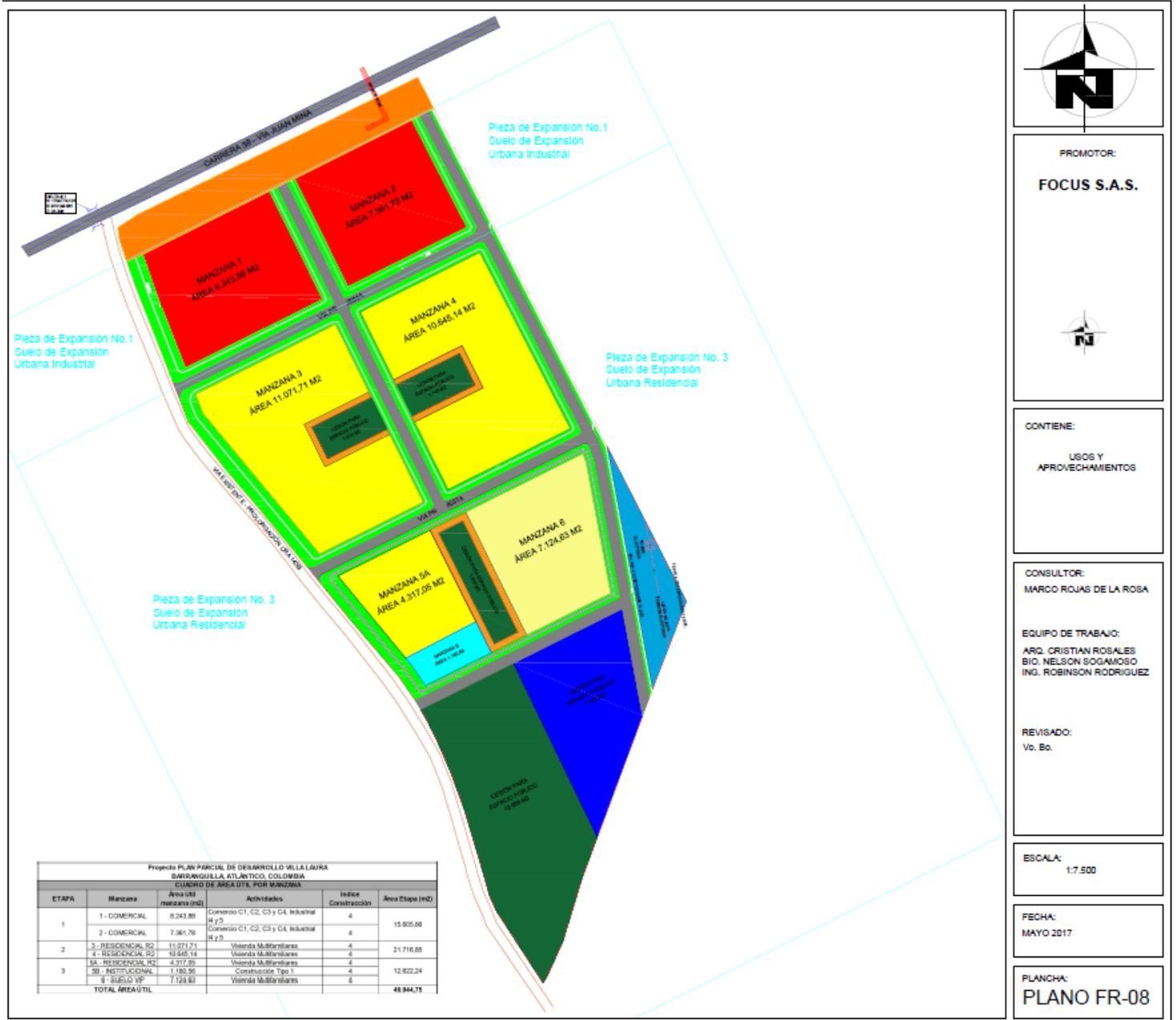
Ahora bien, con la norma del decreto 0212 de 2014 que determinó ese suelo como de expansión urbana sobre los predios objeto del análisis, el promotor del plan parcial pudo tramitar un plan parcial que le otorgara norma urbanística a los predios, y en virtud del artículo 669 del decreto 0212 de 2014, el plan parcial pudo continuar su formulación y llegar a la adopción con las normas urbanísticas de aprovechamientos urbanísticos, usos permitidos y obligaciones urbanísticas del acuerdo 3 de 2007.

Norma urbanística del Decreto 0314 del 1 de junio de 2022 que adoptó el Plan Parcial:

El aprovechamiento urbanístico con la adopción del plan parcial es el siguiente:



Plano usos de suelo y aprovechamientos.



Plano general de la propuesta urbana



Cuadro General de Áreas

Proyecto PLAN PARCIAL DE DESARROLLO VILLA LAURA					
CUADRO GENERAL DE ÁREAS					
Item	Capítulo	Area (m2)	Total Áreas (m2)	% AB	%ANU
1.0	Area Bruta (AB)				
1.1	Unidad de Actuación Urbanística 1 (Única)	108.645,70	108.645,70	100,00%	
2.0	Afectaciones				
2.1	Afectación Vial (Carretera del Algodón)	5.686,07	5.686,07	5,23%	
3.0	Área No Urbanizable				
2.2	Servidumbre Línea a Alta Tensión	2.805,73	2.805,73	2,58%	
3.0	Area Neta Urbanizable (ANU)		100.153,90	92,18%	100,00%
4.0	Area de cesión obligatoria				
4.2.	Red Vial		26.435,15	24,33%	26,39%
	Vías Vehiculares	24.561,52			
	Vías Peatonales	1.873,63			
4.1	Espacio Público		16.642,00	15,32%	16,62%
	Polígono 1	1.079,00			
	Polígono 2	1.145,00			
	Polígono 3	1.550,00			
	Polígono 4	2.151,00			
	Polígono 5	3.893,00			
	Polígono 6	6.824,00			
4.2.	Equipamientos		7.132,00	6,56%	7,12%
	Polígono 1	1.875,00			
	Polígono 3	2.333,00			
	Polígono 4	2.924,00			
6.0	Área Útil (Ver cuadros de área útil)				
6.1.	Área Util Residencial (AUR)	33.158,53	49.944,75	45,97%	49,87%
6.2.	Área Util Comercial (AUC)	15.605,66			
6.3.	Área Útil Institucional (AUI)	1.180,56			
7.0	Área Total		100.153,90	100,00%	100,00%
8,0	ÁREA DESTINADA A VIP				
8.1.	VIP	7.124,63	7.124,63	21,49%	¼ tomado con base al Área Útil Residencial

- Usos y Aprovechamientos

Pieza de Expansión No.1 Suelo de Expansión Urbana Industrial	Usos y Actividades Permitidas	Tratamiento	Tipo de Edificaciones	Altura Máxima en Pisos	Frente mínimo	Área mínima del lote (M2)	Retiros mínimos		Índice de Habitabilidad	
							Lateral	Fondo		
	Principales:	Comercio C1 Comercio C2	Desarrollo	Edificación Tipo 1	4	10	168	3	3	
				Edificación Tipo 2	4	12	216	3	4	
	Complementarios:	Industrial 4 Industrial 5	Desarrollo	Industrial 4	4			5	5	
Pieza de Expansión No. 3 Suelo de Expansión Urbana Residencial	Principales:	VIS 1 VIS 2 VIP	Desarrollo	Multifamiliar	4	12	120			9
	Complementarios:	Comercio C1	Desarrollo	Edificación Tipo 1	4	10	168	3	3	

Cuadro de usos y aprovechamientos del Plan Parcial Villa Laura





1.2 DEFINICIÓN DE HECHO GENERADOR.

Los hechos generadores de la participación en plusvalía definidos en el artículo 74 de la ley 388 de 1997 son:

- 1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.*
- 2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.*
- 3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.*

Una vez analizada la norma urbanística antes de la acción urbanística (acuerdo 3 de 2007) y después de la norma urbanística (Decreto 0212 de 2014) el hecho generador de plusvalía es el mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez y el establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.

Atentamente,

MARLÓN MERCADO MARQUEZ
Jefe Oficina Planeación Territorial
Secretaría Distrital de Planeación

GLORIA HENAO GONZALEZ
Asesora Jurídica
Secretaría Distrital de Planeación

