

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “BOSQUES DEL GENOVÉS”

A. FASE DE DIAGNÓSTICO

La presente fase del “**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO BOSQUES DEL GENOVÉS**”, se estructura al tenor de lo dispuesto en el artículo 7° del Decreto 2181 de 2006, que establece que el Documento Técnico de Soporte debe contemplar una memoria justificativa del plan parcial y sus condiciones de partida y criterios de diseño, donde se expliquen las condiciones evaluadas en la **fase de diagnóstico**, la cual se organiza a partir del Marco Legal del proyecto, constituido por el conjunto de normas nacionales y locales sobre Ordenamiento Territorial, que le son aplicables.

Así mismo del análisis de la información disponible, la delimitación del área de planeamiento, su caracterización ambiental y la correspondiente síntesis diagnóstica, de la siguiente manera:

a. Marco Legal

1. De la planificación territorial

El ámbito legal de la planificación territorial aplicable al presente ejercicio, está conformado, entre otras, por el siguiente conjunto de normas:

- La Constitución Política de Colombia.
- La ley 152 de 1994.
- Ley 388 de 1997, sus modificaciones y Decretos reglamentarios.
- Leyes 99 de 1993 y 507 de 1999.
- Decretos 2181 de 2006, 4300 y 4259 de 2007 (Reglamentario de la Ley 1151 de 2007).
- Ley 1450 de 2011, Plan Nacional de Desarrollo 2011-2014.
- Decreto 798 de 2010, *“Por medio del cual se reglamenta parcialmente la Ley 1083 de 2006”, sobre estándares urbanísticos básicos para el desarrollo de la vivienda, los equipamientos y los espacios públicos.*
- Decreto 1469 de 2010 *“Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones: a la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disposiciones.”*
- Decreto 0154 de 2000, *“Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para el distrito de Barranquilla.”*
- Acuerdo Distrital 003 de 2007, *“Por medio del cual se adopta la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla.”*
- Decreto Distrital 0519 de 2008, *“por medio del cual se reglamenta la exigencia, realización y presentación de un estudio de tránsito o de demanda y atención de usuarios y se dictan otras disposiciones”*
- Decreto 3100 del 30 de octubre de 2003 *“por el cual se reglamente la tasa retributiva para la utilización directa del agua como receptor de los vertimientos puntuales y se toman otras disposiciones”.*

- Resolución 1433 del 13 de diciembre de 2004 *"por la cual se reglamenta el artículo 12 del Decreto 3100 de 2003, sobre Planes de Saneamiento y Manejo de Vertimientos PSMV y se adoptan otras determinaciones"*
- Resolución 2145 del 21 de diciembre de 2005, *"por la cual se modifica parcialmente la Resolución 1433 de 2004 sobre Planes de Saneamiento y Manejo de Vertimientos PSMV expedidas por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial MAVDT."*
- Reglamento Técnico del Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico RAS 2000, expedido por la Dirección de Agua Potable y Saneamiento Básico del Ministerio de Desarrollo Económico de Colombia.
- Acuerdo 014 de 2004 *"Por medio del cual se establece la aplicación de la participación en plusvalías en el Distrito de Barranquilla y se dictan otras disposiciones"*
- Artículos 126 al 147 del Decreto 0924 de 2011, *"por el cual se renumera la normativa tributaria del D.E.I.P de Barranquilla contenida en el Decreto 0180 de 2010"*.
- Decreto 917 de 2009 por el cual se adopta el Manual de Espacio Público de Barranquilla
- Plan de Ordenamiento y manejo de la cuenca hidrográfica de la ciénaga de Mallorquín - POMCA
- Acuerdo Distrital 007 de 2012, Plan de Desarrollo Distrital de Barranquilla.
- Artículo 5º del Decreto 2181 de 2006, modificado por el Artículo 1º del Decreto 1478 de 2013)
- Artículo 5o del Decreto 2181 de 2006, modificado por el Artículo 1o del Decreto 1478 de 2013)

Al respecto el numeral 7º del Art. 313 de la Constitución Política determina que corresponde a los concejos municipales: *"Reglamentar los usos del suelo"*. Sin embargo en relación a esta disposición, es necesario remitirse al Art. 50 de la misma carta, que señala que el Congreso, en su función 3ª, *"Aprobará el Plan de Desarrollo..."* y al Art. 342 sobre que *"La correspondiente ley orgánica reglamentará todo lo relacionado con los procedimientos de elaboración, aprobación y ejecución de los planes de desarrollo"*.

En consecuencia la ley orgánica del Plan de Desarrollo fue aprobada como la 152 de 1994, la cual en su artículo 41 estableció que *"para el caso de los municipios, además de los planes de desarrollo regulados por la presente ley, contarán con plan de ordenamiento que se regirá por las disposiciones especiales sobre la materia"*. De esta forma, en desarrollo de esta disposición, se expide la Ley 388 de 1997, *"Por la cual se modifica la Ley 9a de 1989, y la ley 3a de 1991 y se dictan otras disposiciones"*.

El Art. 9º de la Ley 388 de 1997, establece que: *"El plan de ordenamiento territorial que los municipios y distritos deberán adoptar en aplicación de la presente ley, al cual se refiere el artículo 41 de la ley 152 de 1994, es el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal. Se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para ordenar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo"*.

De tal manera que la competencia otorgada por la Constitución a los concejos para “*Reglamentar los usos del suelo...*”, queda por mandato de ley circunscrita al trámite de los Planes de Ordenamiento Territorial, únicos legalmente autorizados para determinar la utilización del suelo municipal.

2. De la Clasificación del Suelo.

- Ley 388 de 1997.

ARTICULO 8o. ACCION URBANISTICA. <Artículo corregido mediante FE DE ERRATAS contenida en el Diario Oficial No. 43.127 del 12 de septiembre de 1997, el texto corregido es el siguiente:>

La función pública del ordenamiento del territorio municipal o distrital se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo. Son acciones urbanísticas, entre otras:

1. *Clasificar el territorio en suelo urbano, rural y de expansión urbana.*

CAPITULO IV. CLASIFICACION DEL SUELO

ARTICULO 30. CLASES DE SUELO. *Los planes de ordenamiento territorial clasificarán el territorio de los municipios y distritos en suelo urbano, rural y de expansión urbana. Al interior de estas clases podrán establecerse las categorías de suburbano y de protección, de conformidad con los criterios generales establecidos en los artículos siguientes.*

ARTICULO 32. SUELO DE EXPANSION URBANA. *Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del plan de ordenamiento, según lo determinen los Programas de Ejecución.*

La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social.

Dentro de la categoría de suelo de expansión podrán incluirse áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas.

- Revisión del Plan de Ordenamiento Territorial. Acuerdo Distrital 003 de 2007.

2.3 CAPÍTULO III. DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS SUELOS

ARTICULO 15. Modifíquese el artículo 9 del Decreto 0154 de 2000, el cual quedará así:

Clasificación del suelo: Para efectos del ordenamiento territorial, el suelo del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla (Plano 1) y su clasificación será la establecida en el capítulo IV de la Ley 388 de 1997.

ARTICULO 19. Modifíquese el artículo 10 del Decreto 0154 de 2000, el cual quedará así:

Suelo de Expansión Urbana: Constituido por la porción del territorio Distrital destinada a la expansión urbana, que se podrá habilitar para el Uso Urbano durante la vigencia del POT. Se dividirán en Suelos de Expansión con vocación Residencial y sus complementarios, Suelos de Expansión con vocación industrial y Suelos de Expansión con vocación Comercial. Los usos Comercial, Institucional y Recreativo son complementarios de los usos Residencial, Industrial y Comercial, en los sectores dispuestos para ello. Forman parte del suelo de expansión urbana los terrenos e inmuebles que se encuentran localizados entre el Límite Urbano y el Límite Distrital. Se encuentran localizados en el Plano No. 1 del presente documento.

PARÁGRAFO. *Las áreas para usos complementarios y compatibles, Comercial, Institucional y Recreación en el suelo de Expansión Urbana, se establecerán en los diferentes Planes Parciales, y en decisiones complementarias al presente documento, por parte de la Secretaría de Planeación Distrital."*

7.4 CAPÍTULO IV. DE LOS CONCEPTOS APLICABLES A ESTE ESTATUTO SOBRE NORMAS URBANAS

ARTÍCULO 91. Modifíquese el artículo 11 del Decreto 0154 de 2000 en la parte correspondiente al Estatuto Urbanístico Distrital, el cual quedará así:

División del territorio para la aplicación de las normas urbanísticas: Con el fin de adoptar una secuencia lógica en la definición de las diferentes divisiones y subdivisiones del territorio que orienten las normas urbanísticas tanto generales como complementarias, se establecen las siguientes definiciones:

SUELO DE EXPANSIÓN URBANA. *Está constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Plan de Ordenamiento.*

10.8. CAPÍTULO VIII. SUELOS DE EXPANSIÓN

ARTÍCULO 393. Modifíquese el artículo 323 del Decreto 0154 de 2000 en la parte correspondiente al Estatuto Urbanístico Distrital, el cual quedará así:

Suelos de expansión: Son aquellos especificados en el plano N° 1 Clasificación del Suelo. Estos están ubicados fuera del perímetro de servicios pero que, en un futuro y previa configuración de un Plan Parcial, puedan ser incorporados a usos urbanos.

En el presente Plan, se define la vocación de los usos de suelo, de los suelos de expansión urbana, definiendo el uso residencial o industrial de los mismos.

En zonas de expansión urbana para usos residenciales no se permitirán desenglobes de terrenos inferiores a cinco mil (5.000) metros cuadrados (m²).

3. De la formulación y aprobación de planes parciales

El marco legal del ordenamiento territorial, contempla un conjunto de instrumentos de gestión, cuyo espíritu es generar las herramientas que *“permitan a los Municipios, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural, localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes”.*

Entre ellos, como instrumento de planificación, surge la figura de los Planes Parciales, propuesta como mecanismo de intervención desde la ley 388 de 1997 y más concretamente en el Numeral 9 del Art. 13, que permite a los municipios, a través de sus respectivos Planes de Ordenamiento Territorial, adoptar las directrices y parámetros para su formulación.

Los Planes Parciales se definen y reglamentan de manera general de acuerdo a dicha Ley, sus decretos reglamentarios y al Plan de Ordenamiento Territorial de la siguiente manera:

- Ley 388 de 1997. Modificada por la Ley 019 de 2012.

CAPITULO III. PLANES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

“ARTÍCULO 19. PLANES PARCIALES. *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 urbanísticas, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autoridades emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente ley”.*

“ARTÍCULO. 27. *Modificado por el artículo 180 del Decreto Ley 19 de 2012”:*

“ARTÍCULO 180. PROCEDIMIENTO PARA PLANES PARCIALES. *El artículo 27 de la de la Ley 388 de 1997, quedará así”:*

“ARTÍCULO 27. *Procedimiento para planes parciales. Para la aprobación y adopción de los planes parciales de que trata la presente Ley, se tendrá en cuenta el siguiente procedimiento:*

1. Los proyectos de planes parciales serán elaborados por las autoridades municipales o distritales de planeación, por las comunidades o por los particulares interesados, de acuerdo con los parámetros que al respecto determine el plan de ordenamiento territorial o el Macroproyecto de Interés Social Nacional cuando este último así lo prevea.

2. La oficina de planeación municipal o distrital, o la dependencia que haga sus veces, revisará el proyecto de plan parcial con el fin de verificar el cumplimiento de las normas tenidas en cuenta para la formulación del plan. Para la aprobación del proyecto de plan parcial, la oficina de planeación contará con un término de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha de radicación del proyecto, prorrogables por treinta (30) días hábiles más por una sola vez, so pena que se entienda aprobado en los términos en que fue presentado mediante la aplicación del silencio administrativo positivo.

3. Una vez que la oficina de planeación municipal o distrital, o la dependencia que haga sus veces, apruebe el proyecto de plan parcial, mediante acto administrativo u ocurra el silencio administrativo en los términos del numeral 2, éste se someterá a consideración de la autoridad ambiental competente, cuando se requiera según lo previsto en el reglamento del Gobierno Nacional, a efectos de que conjuntamente con el municipio o distrito acuerden los asuntos exclusivamente ambientales, para lo cual dispondrán de quince (15) días hábiles prorrogables por un término igual.

Cuando no se logre la concertación entre el municipio o distrito y la autoridad ambiental competente, la oficina de planeación municipal o distrital procederá a archivar el proyecto de plan parcial, sin perjuicio de que el interesado pueda efectuar los ajustes que consideren pertinentes y reiniciar el trámite de concertación ambiental.

(...)

4. Durante el período de revisión del proyecto de plan parcial se surtirá una fase de información pública, convocando a los propietarios y vecinos, para que éstos expresen sus recomendaciones y observaciones.

5. Una vez surtidas las etapas anteriores y dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la aprobación del proyecto de plan parcial, mediante acto administrativo expreso o ficto o la concertación ambiental, cuando sea el caso, el alcalde municipal o distrital lo adoptará mediante decreto.

Parágrafo 1. El incumplimiento de los términos previstos en el presente artículo para pronunciarse por parte de las autoridades competentes, constituirá falta grave en cabeza del Director y funcionarios responsables de la respectiva entidad.

Parágrafo 2. Las autoridades ante las cuales se deban adelantar trámites urbanísticos con posterioridad a la adopción del plan parcial estarán obligadas a emitir sus conceptos o permisos con base en lo aprobado en el plan parcial y en su documento técnico de soporte. En todo caso, desde la aprobación del plan parcial se deberán tener definidos y resueltos todos los impactos de la operación sin que se requiera para su ejecución o desarrollo la aprobación de instrumentos de planificación complementarios.

Parágrafo 3. La vigencia del plan parcial se señalará en el decreto en que se adopte y no se alterará por el hecho de que se modifique el Plan de Ordenamiento Territorial, salvo que los propietarios de los predios se acojan, por escrito a la nueva reglamentación.

Parágrafo 4. El ajuste de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan.

La solicitud de determinantes únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario”.

➤ Ley 1537 de 2012

Artículo 49. Concertaciones ambientales ante las Corporaciones Autónomas Regionales. *Sin perjuicio de las reglas contenidas en las Leyes 99 de 1993 y 388 de 1997, en la etapa de concertación de los asuntos ambientales para la adopción, ajuste o modificación de esquemas básicos de ordenamiento territorial, planes básicos de ordenamiento territorial, planes de ordenamiento territorial y planes parciales, las Corporaciones Autónomas Regionales o autoridades ambientales correspondientes, solo podrán presentar observaciones de carácter exclusivamente ambiental en lo relacionado con el ordenamiento del territorio, las cuales deberán estar técnicamente sustentadas. Las mismas podrán ser objetadas por las autoridades municipales.*

Parágrafo. No hacen parte de los asuntos exclusivamente ambientales las normas urbanísticas, arquitectónicas o estructurales, ni los demás asuntos técnicos o jurídicos no ambientales. Durante la etapa de concertación de la que trata el presente artículo, las Corporaciones Autónomas Regionales o autoridades ambientales correspondientes, no podrán desconocer los actos administrativos previos que sustentan los trámites de concertación sometidos a su consideración.

➤ Decreto 2181 de 2006

Este Decreto “*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*”, modificado por los decretos 4300 de 2007, “*Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a planes parciales de que tratan los artículos 19 y 27 de la ley 388 de 1997 y el artículo 80 de la ley 1151 de 2007, se subrogan los artículos 1°, 5°, 12 y 16 del decreto 2181 de 2006 y se dictan otras disposiciones*”, y 1478 de 2013, “*Por el cual se modifica parcialmente el Decreto número 2181 de 2006*”, reglamenta de manera general la formulación y adopción de los 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 los desarrollen o complementen.

En su contenido se destacan las definiciones pertinentes a su texto, las disposiciones generales sobre planes parciales, y la definición y delimitación de Unidades de Actuación Urbanística y/o de gestión, entre otras, de la siguiente manera:

TITULO II

DE LA FORMULACION Y ADOPCION DE PLANES PARCIALES
CAPITULO I
DISPOSICIONES GENERALES

“ARTÍCULO 3°. INICIATIVA DE LOS PLANES PARCIALES. Los proyectos de planes parciales serán elaborados por las autoridades municipales o distritales de planeación, por las comunidades o por los particulares interesados, de acuerdo con los parámetros que al respecto determine el plan de ordenamiento territorial”.

“ARTÍCULO. 4°: ETAPAS PARA LA FORMULACIÓN Y ADOPCIÓN DE LOS PLANES PARCIALES. Para la formulación y adopción de los planes parciales se seguirá la siguiente secuencia de tres etapas, conforme con lo dispuesto en los artículos siguientes:

1. Etapa de formulación y revisión.
2. Etapa de concertación y consulta.
3. Etapa de adopción”.

CAPITULO II
ETAPA DE FORMULACIÓN Y REVISIÓN

“ARTÍCULO 5°. Modificado por el **Artículo 1°** del Decreto 1478 de 2013”:

“Artículo 1°. Modificación del **Artículo 5°** del Decreto 2181 de 2006. El artículo 5 del Decreto 2181 de 2006, subrogado por el artículo 2 del Decreto 4300 de 2007, quedará así”:

“Artículo 5°. Determinantes para la formulación. Los interesados podrán optar por solicitar a la oficina de planeación municipal o distrital o la entidad que haga sus veces, que informe sobre las determinantes para la formulación del plan parcial en lo concerniente a la delimitación, las condiciones técnicas y las normas urbanísticas aplicables para la formulación del mismo, de acuerdo con los parámetros que al respecto determine el plan de ordenamiento territorial o el Macroproyecto de Interés Social Nacional, cuando este último así lo prevea.(Decreto 1478 de 2013)

“ARTÍCULO 7°. Modificado por el **Artículo 4°** del Decreto 1478 de 2013”:

“Artículo 4°. Modificación del **Artículo 7°** del Decreto 2181 de 2006. El artículo 7 del Decreto 2181 de 2006 quedará así”:

“Artículo 7°. FORMULACIÓN Y RADICACIÓN DEL PROYECTO DE PLAN PARCIAL. La formulación consiste en la elaboración de la propuesta completa del plan parcial desarrollada conforme con lo establecido en el presente decreto.

Los proyectos de planes parciales se radicarán en la oficina de planeación municipal o distrital o la dependencia que haga sus veces anexando además de los documentos exigidos en los numerales 1 y 2 del artículo 5° de este decreto, los documentos que se señalan a continuación, sin perjuicio de que para la elaboración de planes parciales en tratamiento de desarrollo se tenga en cuenta lo dispuesto en el Título III del presente decreto.

1. Documento Técnico de Soporte que contendrá como mínimo:

- 1.1. Memoria justificativa del plan parcial y sus condiciones de partida y criterios de diseño, donde se expliquen las condiciones evaluadas en la fase de diagnóstico, la pertinencia y procedencia del plan parcial, así como los objetivos y criterios que orientaron las determinaciones de planificación adoptadas en la formulación del mismo;*
- 1.2. Presentación del planteamiento urbanístico proyectado con la definición de los sistemas del espacio público y los espacios privados;*
- 1.3. Presentación de la estrategia de gestión y financiación y de los instrumentos legales aplicables para el efecto;*
- 1.4. Cuantificación general de la edificabilidad total según uso o destino y cuantificación financiera de la intervención.*

2. Cartografía en escalas 1:2000 ó 1:5000 que incluya como mínimo:

2.1. Planos del diagnóstico:

- 2.1.1. Plano topográfico del área de planificación, señalando los predios con sus Folios de Matricula Inmobiliaria.*
- 2.1.2. Plano de localización de los sistemas generales o estructurantes proyectados y existentes.*

2.2. Planos normativos de la formulación:

- 2.2.1. Plano general de la propuesta urbana o planteamiento urbanístico.*
- 2.2.2. Plano de la red vial y perfiles viales.*
- 2.2.3. Plano de espacio público y de la localización de equipamientos.*
- 2.2.4. Plano del trazado de las redes de servicios públicos.*
- 2.2.5. Plano de usos y aprovechamientos.*
- 2.2.6. Plano de asignación de cargas urbanísticas.*
- 2.2.7. Plano del proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística y/o de gestión.*
- 2.2.8. Plano de localización de las etapas de desarrollo previstas.*
- 2.2.9. Plano de delimitación de las zonas o subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas que permitan determinar el efecto de plusvalía, cuando a ello hubiere lugar”.*

3. La propuesta del proyecto de decreto que adopta el plan parcial con sus normas urbanísticas.

4. El proyecto de delimitación del área de planificación del plan parcial

5. El proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística.

6. La factibilidad para extender o ampliar las redes de servicios públicos y las condiciones específicas para su prestación efectiva”.

“ARTÍCULO 8°. INFORMACIÓN PÚBLICA, CITACIÓN A PROPIETARIOS Y VECINOS.

Radicado el proyecto de plan parcial, la oficina de planeación municipal o distrital o la entidad que haga sus veces convocará a los propietarios y vecinos colindantes en los términos de los artículos 14 y 15 del Código Contencioso Administrativo, para que conozcan la propuesta y expresen sus recomendaciones y observaciones.

La respuesta a las recomendaciones y observaciones se realizará en el acto que resuelva sobre la viabilidad de la propuesta de plan parcial”.

“ARTÍCULO 9°. Modificado por el Artículo 5° del Decreto 1478 de 2013”:

“Artículo 5°. Modificación del Artículo 9° del Decreto 2181 de 2006. El artículo 9 del Decreto 2181 de 2006 quedará así”:

"Artículo 9°. Revisión del proyecto de plan parcial. La oficina de planeación municipal o distrital o la dependencia que haga sus veces revisará el proyecto de plan parcial con el fin de verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas tenidas en cuenta para la formulación del plan y pronunciarse sobre su viabilidad, para lo cual contará con treinta (30) días hábiles, contados a partir de la fecha de radicación del proyecto, prorrogables por treinta (30) días hábiles más por una sola vez, so pena que se entienda aprobado en los términos en que fue presentado mediante la aplicación del silencio administrativo positivo. Durante este término se podrá requerir a los solicitantes por una sola vez, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, para que lleven a cabo las actualizaciones, correcciones o aclaraciones que deban realizar al proyecto y/o aporten la información técnica adicional que sea necesaria para expedir el concepto sobre su viabilidad. Una vez que la oficina de planeación municipal o distrital, o la dependencia que haga sus veces, apruebe el proyecto de plan parcial, mediante acto administrativo u ocurra el silencio administrativo, éste se someterá a consideración de la autoridad ambiental competente, cuando se requiera según lo previsto en los artículos 10 Y 11 del presente decreto, a efectos de que conjuntamente con el municipio o distrito acuerden los asuntos exclusivamente ambientales, para lo cual dispondrán de quince (15) días hábiles prorrogables por un término igual. El acto administrativo mediante el cual se expida el concepto favorable de viabilidad indicará que sobre los predios incluidos en el proyecto de plan parcial sobre el cual se rinde el concepto no se podrán adelantar otros proyectos de planes parciales, salvo que de manera concertada entre todos los interesados se redelimita la propuesta de plan parcial, en cuyo caso deberá radicarse la nueva propuesta de formulación.

Parágrafo 1. Durante la revisión de los proyectos de plan parcial en los que no se haya solicitado el concepto definición de determinantes para su formulación, conforme lo previsto en el artículo 5° de este decreto, la oficina de planeación Decreto No. 1478 Del de Hoja No. 6 "Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 2181 de 2006" municipal distrital o la dependencia que haga sus veces aprobará el proyecto de delimitación del plan parcial o lo ajustará con sujeción a los parámetros que se establecen en el presente decreto.

Parágrafo 2. La invocación del silencio administrativo positivo se someterá al procedimiento previsto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Parágrafo 3. En caso de rendirse concepto desfavorable procederán los recursos contra los actos administrativos de que trata el artículo 74 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo”.

CAPITULO III ETAPA DE CONCERTACIÓN Y CONSULTA

“ARTÍCULO 10. PLANES PARCIALES OBJETO DE CONCERTACIÓN CON LA AUTORIDAD AMBIENTAL. Serán objeto de concertación con la autoridad ambiental respectiva los planes parciales que presenten alguna de las siguientes situaciones:

1. Los que contemplen proyectos, obras o actividades que requieran licencia ambiental de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
2. Los planes parciales que precisen la delimitación de los suelos de protección y/o colinden con ecosistemas tales como parques naturales, reservas forestales, distritos de manejo integrado, distritos de conservación de suelo o zonas costeras.
3. Los que incluyan o colinden con áreas de amenaza y riesgo, identificadas por el plan de ordenamiento territorial, reglamentaciones o estudios técnicos posteriores relacionadas con las mismas.
4. Los que se desarrollen en suelo de expansión urbana”.

“ARTÍCULO 11°. Modificado por el **Artículo 6°** del Decreto 1478 de 2013”:

“Artículo 6°. Modificación del **Artículo 11°** del Decreto 2181 de 2006. El artículo 11 del Decreto 2181 de 2006 quedará así”:

“Artículo 11°. CONCERTACIÓN CON LA AUTORIDAD AMBIENTAL Y DOCUMENTOS REQUERIDOS PARA ELLO. Expedido el concepto de viabilidad de que trata el artículo 9° del presente decreto, la oficina de planeación municipal o distrital o la dependencia que haga sus veces lo someterá a consideración de la autoridad ambiental correspondiente, a efectos de que conjuntamente con el municipio o distrito adelanten la concertación de los asuntos exclusivamente ambientales, si esta se requiere de acuerdo con lo dispuesto en el artículo anterior. El proyecto de plan parcial se radicará con los documentos de que tratan los numerales 1, 2 y 5 del artículo 7° del presente decreto, ante la autoridad ambiental de conformidad con los términos en que se expidió el concepto de viabilidad.

La autoridad ambiental sólo podrá presentar observaciones de carácter exclusivamente ambiental en relación con el ordenamiento territorial, las cuales deben estar técnicamente y con base en la normativa ambiental vigente; y no podrá exigir la entrega de información adicional a la radicada con el proyecto de plan parcial en la oficina de planeación o la que haga sus veces, salvo que se trate de información que pueda suministrar la oficina de planeación municipal o distrital en relación con las condiciones ambientales propias de la escala de planificación del plan parcial. Las observaciones de la autoridad ambiental podrán ser objetadas por las autoridades municipales y distritales, a través del recurso de reposición de que trata el siguiente párrafo.

Parágrafo. La concertación culminará con un acto administrativo, que hará parte integral de los documentos constitutivos del plan parcial, y contra el cual procederá el recurso de reposición en los términos de que trata el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo. La autoridad ambiental no podrá desconocer los actos administrativos previos que sustentan los trámites de concertación sometidos a su consideración”.

“ARTÍCULO 12°. Modificado por el **Artículo 7°** del Decreto 1478 de 2013”:

“Artículo 7°. Adición del **Artículo 12°** del Decreto 2181 de 2006. El artículo 12 del Decreto 2181 de 2006, subrogado por el artículo 3 del Decreto 4300 de 2007, quedará adicionado con el siguiente párrafo”:

“ARTÍCULO 12. TÉRMINOS PARA LA CONCERTACIÓN CON LA AUTORIDAD AMBIENTAL. La autoridad de planeación municipal o distrital y la autoridad ambiental competente dispondrán de un término de ocho (8) días hábiles, contados a partir del día siguiente de la radicación del proyecto de plan parcial ante la autoridad ambiental, para adelantar el proceso de concertación del mismo y adoptar las decisiones correspondientes relacionadas con los asuntos exclusivamente ambientales.

La autoridad ambiental competente en el proceso de concertación analizará, revisará y verificará que las determinantes ambientales se encuentren debidamente definidas e incorporadas en el proyecto de plan parcial.

Los resultados de este proceso se consignarán en un acta que deberá ser suscrita por los representantes legales o delegados de la autoridad ambiental y de la autoridad de planeación municipal o distrital.

Parágrafo: Cuando no se logre la concertación entre el municipio o distrito y la autoridad ambiental competente, la oficina de planeación municipal o distrital procederá a archivar el proyecto de plan parcial, sin perjuicio de que el interesado pueda efectuar los ajustes que consideren pertinentes y solicitar a la Oficina de Planeación que reinicie el trámite de concertación ambiental.

Quando se trate de planes parciales que desarrollen los Macroproyectos de Interés Social Nacional, si la autoridad ambiental no se pronuncia definitivamente dentro del término señalado en este artículo, le corresponderá al Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible decidir sobre los asuntos ambientales para lo cual dispondrá de un término máximo e improrrogable de quince (15) días hábiles contados a partir del recibo del respectivo expediente”.

CAPITULO IV ETAPA DE ADOPCIÓN

“ARTÍCULO 16°. Modificado por el **Artículo 8°** del Decreto 1478 de 2013”:

“Artículo 8°. Modificación del artículo 16 del Decreto 2181 de 2006. El artículo 16 del Decreto 2181 de 2006, subrogado por el artículo 4 del Decreto 4300 de 2007, quedará así”:

“Artículo 16°. EXPEDICIÓN DEL DECRETO DE ADOPCIÓN DEL PLAN PARCIAL. Una vez surtidas las etapas previstas en los capítulos anteriores y dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la aprobación del proyecto de plan parcial, mediante acto administrativo expreso o ficto o la concertación ambiental, cuando sea el caso de acuerdo con lo previsto en el artículo 10 del presente decreto, el alcalde municipal o distrital lo adoptará mediante decreto.

Parágrafo. El ajuste de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario.

TITULO III
DEL CONTENIDO DE LOS PLANES PARCIALES PARA LAS AREAS
SUJETAS A TRATAMIENTO DE DESARROLLO DENTRO DEL PERIMETRO
URBANO Y LAS AREAS COMPRENDIDAS EN EL SUELO DE EXPANSION
CAPITULO I
CONTENIDO Y DELIMITACIÓN

ARTÍCULO 24. CONTENIDO. *Los planes parciales para las áreas sujetas a tratamiento de desarrollo dentro del perímetro urbano y las áreas comprendidas en el suelo de expansión, incluirán los siguientes aspectos que, en todos los casos, deberán subordinarse a las determinaciones de los diferentes contenidos del plan de ordenamiento territorial y de los instrumentos que lo desarrollen y complementen:*

- 1. La delimitación del área de planificación objeto del plan parcial, con el señalamiento de las políticas, objetivos y directrices urbanísticas que orientarán la actuación u operación urbana.*
- 2. El proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística, el cual se definirá de forma que permita el cumplimiento conjunto de las cargas de cesión y urbanización de la totalidad de su superficie, mediante el reparto equitativo de cargas y beneficios entre sus afectados.*
- 3. Las normas urbanísticas específicas para el área de planificación y las unidades de actuación urbanística en que se divida el plan parcial, mediante las cuales se defina:*
 - 3.1. La asignación específica de usos principales, compatibles, complementarios, restringidos y prohibidos.*
 - 3.2. La asignación específica de las intensidades de uso; índices de ocupación y construcción; retiros, aislamientos, empates y alturas, de conformidad con las disposiciones contenidas en el presente decreto.*
 - 3.3. La asignación de las cargas de conformidad con las disposiciones contenidas en el presente decreto.*
- 4. La identificación de los elementos que por sus valores naturales, ambientales o paisajísticos deban ser conservados, estableciendo las medidas específicas de protección para evitar su alteración o destrucción con la ejecución de la actuación u operación urbana.*
- 5. La identificación de los bienes de interés cultural del orden municipal o distrital, señalando las condiciones de manejo y los criterios de intervención que aseguren la*

conservación de los mismos. Cuando se trate de bienes de interés cultural del ámbito nacional o departamental, el plan parcial se sujetará a lo establecido en los respectivos planes especiales de protección de que trata el artículo 11 de la Ley 397 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

6. La definición del trazado y la localización de las áreas de dominio público o reservadas o afectadas al uso o servicio público que, en desarrollo de las previsiones del plan de ordenamiento y los instrumentos que lo desarrollen, constituirán:

6.1. La red vial y peatonal;

6.2. Las redes de los servicios públicos;

6.3. La red de espacios públicos, zonas verdes y parques, de acuerdo con lo señalado por el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen y complementen;

6.4. La red de equipamientos colectivos de interés público o social.

7. La fijación y localización del porcentaje obligatorio de suelo que deberá destinarse al desarrollo de programas de vivienda de interés social, sin perjuicio de que estas áreas puedan ubicarse en otras zonas de la ciudad, de conformidad con lo que para el efecto haya previsto el plan de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen.

8. La adopción de los instrumentos legales de manejo y gestión del suelo; la participación en plusvalías, y demás instrumentos que sean necesarios para la financiación y ejecución del plan parcial.

9. La asignación de cargas y beneficios en los términos que se señalan en el Capítulo Segundo del presente Título.

10. La evaluación financiera de las obras de urbanización de las unidades de actuación y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento.

11. Los planos de diagnóstico, incluido el catastral cuando exista, el documento técnico de soporte que incluya las conclusiones de los estudios que justifiquen las determinaciones del plan parcial, así como los planos normativos y el decreto de adopción en los términos que se señalan en el artículo 7° de este decreto.

PARÁGRAFO. La información planimétrica y cartográfica se presentará debidamente georreferenciada.

ARTÍCULO 25. PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO DEL PLAN PARCIAL. El planteamiento urbanístico del plan parcial definirá y delimitará las áreas de dominio público, o reservadas o afectadas al uso o servicio público de que trata el numeral 6 del artículo anterior.

El planteamiento urbanístico del plan parcial deberá contemplar las condiciones adecuadas para el desarrollo de las diferentes actividades que se vayan a desarrollar e independientemente de la división predial preexistente, en su diseño se deberán tener en cuenta las siguientes determinantes:

1. La continuidad de la red vial para lograr una adecuada interconexión y movilidad con

las zonas vecinas, asegurando la movilidad entre zonas y la coherencia entre perfiles y los usos de las edificaciones sobre las vías.

2. La conformación de los elementos ambientales de la zona como áreas protegidas o parques de uso público y la conexión de los mismos, cuando a ello hubiere lugar, con los parques o elementos ambientales de escala metropolitana, urbana o zonal.

3. La delimitación de las áreas de espacio público destinadas a parques, plazas y demás elementos relacionados con los equipamientos colectivos de interés público o social.

4. La facilidad de acceso vehicular y peatonal a los equipamientos, así como su directa relación con los espacios recreativos y ambientales.

5. La localización de actividades sobre las vías vehiculares, de manera que se facilite la accesibilidad sin afectar la circulación vial y peatonal.

6. El trazado y las características de las redes de servicios públicos domiciliarios.

PARÁGRAFO. *Las determinaciones de los planes parciales no podrán imponer condiciones asociadas a las características estéticas de las edificaciones ni exigir detalles constructivos del espacio público, equipamientos o edificaciones, salvo cuando se trate de intervenciones en bienes de interés cultural del orden municipal o distrital.*

ARTÍCULO 26. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

La oficina de planeación municipal o distrital o la dependencia que haga sus veces delimitará el área de planificación del plan parcial de acuerdo con los lineamientos del plan de ordenamiento territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y los siguientes criterios:

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

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

2. Que no se generen predios o áreas residuales adyacentes a los límites del área de planificación del plan parcial, cuyas dimensiones no permitan asegurar posteriormente el cumplimiento conjunto de las obligaciones de distribución de cargas y beneficios de la totalidad de su superficie.

3. Que haya continuidad con las urbanizaciones existentes cuando sea posible.

4. Que cuente con la factibilidad y la definición de las condiciones técnicas para la futura prestación de los servicios públicos domiciliarios por personas prestadoras de dichos servicios.

CAPITULO II CARGAS Y BENEFICIOS

ARTÍCULO 27. CARGAS LOCALES DE LA URBANIZACIÓN. Las cargas locales de la urbanización que serán objeto de reparto entre los propietarios de inmuebles de las unidades de actuación urbanística del plan parcial, incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

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

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

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

ARTÍCULO 28. Cargas generales o estructurantes. Las cargas correspondientes al costo de la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial, o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones y que cumpla con lo dispuesto en el artículo 338 de la Constitución Política.

En todo caso, serán a cargo de sus propietarios las cesiones gratuitas y los gastos de urbanización previstos en el artículo anterior.

Cuando se trate de la adecuación y habilitación urbanística de predios a cargo de sus propietarios en áreas de desarrollo concertado en suelo de expansión urbana, la

distribución de las cargas generales sobre los que se apoye cada plan parcial, se podrá realizar mediante la asignación de edificabilidad adicional en proporción a la participación de los propietarios en dichas cargas. Para ello, los planes de ordenamiento territorial podrán determinar la asignación de aprovechamientos urbanísticos adicionales, que definan para cada uso la superficie máxima construible por encima del aprovechamiento urbanístico básico que se establezca para el suelo de expansión. Los índices de edificabilidad básica y adicional y su equivalencia con las cargas generales serán establecidos por los municipios y distritos en el componente urbano del plan de ordenamiento territorial.

PARÁGRAFO. La construcción de las redes matrices de servicios públicos domiciliarios se regirá por lo dispuesto en la Ley 142 de 1994 y su reglamento o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

TITULO IV DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 29. 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, en los términos regulados por la ley y este decreto.

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 Ley 019 de 2012

ARTICULO 184. USOS Y TRATAMIENTOS. 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.

➤ Revisión del Plan de Ordenamiento Territorial. Acuerdo Distrital 003 de 2007.

6. TITULO VI. INSTRUMENTOS

6.1 CAPÍTULO I. MECANISMOS DE GESTIÓN

ARTÍCULO 59. *Modifíquese el artículo 32 del Decreto 0154 de 2000, el cual quedará así:*

Mecanismos de gestión: Los Planes Parciales, reglamentados por el Decreto 2181 de 2006, promovidos por instancias gubernamentales, el sector privado o mixto, constituyen un mecanismo de gestión que busca propiciar el desarrollo de unidades territoriales específicas, y serán obligatorios en las zonas de expansión urbana y en los demás casos establecidos en el POT y en la Ley 388 de 1997. De conformidad con lo expuesto, determinense como Planes Parciales para formulación y/o ejecución, entre otros, los siguientes:

“...- Planes Parciales para el desarrollo de las Zonas de Expansión....”

PARÁGRAFO TERCERO. *Se establecen las siguientes áreas mínimas para los Planes Parciales:*

- En suelo de expansión: Seis (6) hectáreas mínimas urbanizables.

7.5 CAPITULO V. DE LOS PLANES PARCIALES

ARTÍCULO 94. *Modifíquese el artículo 16 del Decreto 0154 de 2000 en la parte correspondiente al Estatuto Urbanístico Distrital, el cual quedará así:*

Concepto. Es la determinación de acciones e instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones emanadas del Plan de Ordenamiento Territorial, para áreas específicas del suelo urbano y para las incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse como resultado de Unidades de Actuación Urbanística UAU, macroyectos u otras operaciones urbanas especiales. Los Planes Parciales buscan equilibrar el desarrollo físico, económico y social de la población a través de la organización espacial de zonas, distritos o sectores específicos que conforman las Piezas, las Centralidades, los CAES y los Polígonos del Distrito Especial de Barranquilla. El aspecto físico de los Planes Parciales está encaminado a facilitar e inducir la planificación y reglamentación en detalle de los elementos de la estructura urbana con mayor precisión, para que ello redunde en un mejor desarrollo físico del sector.

PARÁGRAFO. *Los sectores que demanden la elaboración y ejecución de Planes Parciales por parte del sector público, privado o mixto, deberán incluir, como mínimo, los contenidos de los numerales contemplados en el Artículo 19 de la Ley 388 de 1997, así como lo establecido en el Decreto 2181 de 2006 y las normas que lo modifique o lo sustituya.*

ARTICULO 95. *Tipologías de planes parciales: Los objetivos específicos y directrices urbanísticas de los Planes Parciales se enmarcarán dentro de los siguientes conceptos, en función de las características del área afectada:*

(...)

- Desarrollo de las áreas clasificadas como suelo de expansión.

4. De los Tratamientos Urbanísticos

Los Tratamientos Urbanísticos, en el marco legal del ordenamiento territorial, establecen las características físicas de la zona considerada, de la siguiente manera:

- Decreto 4065 de 2008.

“Artículo 2. Definiciones. Para efecto de lo dispuesto en el presente decreto, se adoptan las siguientes definiciones:

6. Tratamientos urbanísticos. Son las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, que atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana. Son tratamientos urbanísticos el de desarrollo, renovación urbana, consolidación, conservación y mejoramiento integral”.

- Decreto 2181 de 2006, modificado por el Decreto 4259 de 2007.

“ARTÍCULO 2o. Modificado por el **Artículo 1°** del Decreto 4259 de 2007”: (Numeral 15)

“ARTÍCULO 2o. DEFINICIONES. Para efecto de lo dispuesto en el presente decreto, se adoptan las siguientes definiciones:

14. Tratamientos urbanísticos. Son las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, que atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana. Son tratamientos urbanísticos el de desarrollo, renovación urbana, consolidación, conservación y mejoramiento integral”.

15. Tratamiento urbanístico de desarrollo. Son las determinaciones del componente urbano del plan de ordenamiento territorial o de los instrumentos que lo desarrollen y complementen que regulan la urbanización de predios urbanizables no urbanizados en suelo urbano o de expansión urbana.

- Revisión del Plan de Ordenamiento Territorial. Acuerdo Distrital 003 de 2007.

En los artículos 136, 137 y 139 la revisión del POT indica que el Tratamiento de Desarrollo regula la urbanización de predios en el suelo urbano o de expansión urbana y el artículo 141 reglamenta el tratamiento de renovación, normalizando su aplicación, de la siguiente manera:

9.1.1 Tratamientos Urbanísticos

ARTÍCULO 135. Tratamiento urbanístico. De acuerdo a lo establecido en el Decreto 2181 de 2006. Son las determinaciones del Plan de Ordenamiento Territorial, que atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen normas urbanísticas que

definen un manejo diferenciado para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana. Son tratamientos urbanísticos el de Desarrollo, Renovación Urbana, Consolidación, Conservación y Mejoramiento Integral.

PARÁGRAFO. Las Áreas de Tratamiento se encuentran delimitadas en el Plano N° 10: Plano Áreas de Tratamientos del Anexo Planos, el cual hace parte integrante del presente Acuerdo.

ARTICULO 136. El tratamiento urbanístico de desarrollo: Son las determinantes del componente urbano del Plan de Ordenamiento Territorial ó de los instrumentos que lo desarrollan y complementan, que regulan la urbanización de predios en el suelo urbano ó de expansión urbana. Regula las actuaciones sobre predios urbanizables no urbanizados, para urbanizarlos mediante la dotación de vías y el espacio público requerido para asegurar su accesibilidad y la disponibilidad de equipamientos, parques y zonas verdes para el ejercicio sostenible de las actividades urbanas; también regula la edificación de suelos urbanizados pero no edificados, la cual consiste en la construcción de los edificios y las instalaciones requeridas para realizar eficazmente y con arreglo a las regulaciones que lo rigen las actividades permitidas en las correspondientes zonas del polígono normativo.

ARTICULO 137. Formas de regulación del tratamiento de desarrollo: El proceso de desarrollo es objeto de dos formas de regulación, dependiendo de la localización y extensión de los predios a desarrollar:

1. Predios Urbanizables no Urbanizados tanto en el suelo de expansión como en el suelo urbano, a desarrollar a través de Planes Parciales. Esta forma se regula por las disposiciones contenidas en la Ley y las establecidas en el presente acto administrativo.

(...)

PARÁGRAFO. Según el Decreto 2181 de 2006 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, Para todos los efectos relacionados con esta normatividad, lo mismo que para la correcta aplicación de la participación en Plusvalía de que trata la ley, se entenderá por:

- Área Bruta Urbanizable: Es el área total del predio o predios sujetos a Plan Parcial.
- Área Neta Urbanizable: La resultante de descontar del área bruta, las áreas correspondientes a reservas del sistema vial y de servicios públicos (canales, líneas de alta tensión, ferrocarriles, protección de recursos naturales y paisajísticos.)
- Área Útil: La resultante de restarle al área neta urbanizable el área de cesiones obligatorias para vías locales, zonas verdes, parques y las cesiones para equipamiento comunal.

“ARTICULO 139. Normas generales del tratamiento de desarrollo: Los predios sujetos a este tratamiento deberán cumplir los siguientes requisitos:

1. Generación de Espacio Público. En los predios en que se adelanta proceso de urbanización se deberá prever con destino a la conformación del espacio público las siguientes áreas:
 - a. Las áreas de cesión obligatoria y gratuita, discriminadas así:

- Las áreas de cesión de la malla vial de los predios objeto del proceso de desarrollo urbanístico.

- Áreas de cesión pública: para espacio público, las que se determinan en el Título Octavo. Áreas de Cesión obligatoria, de la Segunda Parte. Normas urbanísticas Generales.

En los Planes Parciales para los procesos de desarrollo progresivo, se definirán las obligaciones de los urbanizadores responsables de la construcción de las redes correspondientes a la malla vial, de conformidad con las disposiciones del presente Plan y las normas que lo reglamenten. No se exceptúan de la obligación de efectuar cesiones públicas para espacio público y equipamiento, los predios que se urbanicen con usos especiales institucionales y equipamientos.

2. Características de las Áreas de Cesión Pública para espacio público y equipamientos.

a. *Distribución Espacial.* El total de cesión exigida en cada proyecto se distribuye en un 50% en un solo globo de conformidad al Decreto 564 de 2006 y el resto en uno o varios globos con área mínima de 1.000 m.² y en Park-ways Se exceptúan los proyectos cuyo total de cesión sea inferior a 2.000 M², en cuyo caso esta cantidad será la mínima admisible, concentrada en un solo globo.

Se permite la cesión del 20% del total de la cesión exigida para destinarlo a la construcción de un gran parque zonal, aunque este se localice en un proyecto diferente, siempre y cuando esté ubicado en la misma zona de influencia, en este caso, se deberá ir construyendo el parque zonal, simultánea y proporcionalmente con la urbanización generadora de la cesión. Se acepta que el urbanizador construya con anterioridad, totalmente o en mayor porcentaje, el parque zonal.

b. *Localización y Acceso.* En todos los casos debe garantizarse acceso a las cesiones públicas para parques y equipamientos desde una vía pública vehicular, con continuidad vial. No se permite la localización de las cesiones en predios inundables, en zonas de alto riesgo, zonas de protección por proximidad a lagunas de oxidación plantas de tratamiento de aguas residuales y/o rellenos sanitarios (zona de mitigación), o en predios con pendientes superiores al 25%.

c. *Configuración Geométrica.* Los globos de cesión pública para zonas verdes y equipamientos no comprendidos en los literales anteriores, deben tener los siguientes parámetros normativos:

* Todos los puntos del perímetro de los globos de cesión deben proyectarse en forma continua hacia el espacio público, sin interrupción por áreas privadas.

* La relación entre el frente contra el espacio público y la profundidad de los globos de cesión se regulan por las siguientes proporciones:

* Frente entre 20 metros y hasta 50 metros: profundidad máxima, dos veces y media (2.5) veces el frente y un mínimo de 20 metros.

* Frente de más de 50 metros: profundidad máxima de cuatro (4) veces el frente y un mínimo de la mitad del frente.

* Para que el área verde entre calzadas de un Park-Way, sea considerada área de cesión, el ancho mínimo de ésta debe ser no menos de 15 m. En los park-way no se establece proporcionalidad del largo por ancho. Pero las áreas de cesión pública para zonas verdes en park-ways no podrán exceder el 30% del total de las áreas de cesión en cada proyecto.

4. Subdivisión como resultado del Proceso de Urbanización.

a. Los proyectos sometidos a procesos de urbanización se podrán agrupar en manzanas con áreas promedio de una hectárea con dimensiones aproximadas de 100 m x 100 m

de lado, pero lo que prima será la trama vial circundante de tal forma, que puedan las nuevas vías enlazar correctamente con las vías de los barrios circunvecinos o adaptarse a condiciones topográficas, límites de urbanizaciones, etc. Los polígonos de manzanas pueden estar delimitados por vías peatonales en parte y vías vehiculares en parte.

Los proyectos de urbanizaciones que se presenten sin la debida continuidad vial, no serán aprobados salvo que topográficamente sea imperativo, ó que sea el producto de un diseño vial específico para optimización de la misma red.

En súper-manzanas, se aceptarán variaciones a la manzana básica (100 m x 100 m.) siempre y cuando mantengan su área equivalente mediante vías internas, vehiculares o peatonales, de acuerdo al tipo de proyecto; siguiendo los ejes del sistema vial y de la malla vial colectora y local, al interior de cada súper-manzana existirá una red vial vehicular, peatonal, y/o ciclo rutas, de acuerdo a los estratos, que delimitará los polígonos de manzanas.

b. Cualquiera que sea la distribución de áreas y usos en una urbanización residencial, sin calzadas vehiculares, o con calzadas vehiculares y peatonales, ninguna unidad de vivienda podrá quedar a una distancia mayor de ciento veinte metros (120 m) al borde de la calzada de una vía peatonal, ni a una distancia mayor de doscientos cuarenta metros (240 m) al borde de la calzada de una vía vehicular. Para aquellas urbanizaciones con vías peatonales proyectadas a más de tres (3.00) metros y menor de seis (6.00), la distancia máxima a los bordes de las vías públicas laterales locales será de 60 metros desde el centro de la manzana a cada uno de los lados, si se agrupan en súper manzanas el área no cedida en vías deberá ser compensada en zonas verdes y parques.

c. En cualquier caso el urbanizador garantizará la continuidad del trazado vial propuesto con el existente.”

Sobre este tipo de desarrollo de Urbanización aislada en suelos de expansión, los artículos 81 y 394 reseñan que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley 388 de 1997, son Actuaciones Urbanísticas la parcelación, urbanización y edificación de inmuebles, y las que sean desarrolladas por sus propietarios directamente, sin necesidad de agrupación voluntaria u obligatoria, mediante UAU, se regirán por las normas del respectivo Plan Parcial, aplicando lo dispuesto en el artículo 51 y en el parágrafo del artículo 39 de la Ley 388 de 1997, bajo las modalidades de urbanización por loteo, urbanización por construcción simultánea, y urbanización y construcción por etapas, así:

7.2.4 De los instrumentos para la gestión del desarrollo territorial

ARTÍCULO 81. *Urbanización aislada en suelos de expansión: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley 388 de 1997, son Actuaciones Urbanísticas la parcelación, urbanización y edificación de inmuebles, que sean desarrolladas por los propietarios de predios directamente, sin necesidad de agrupación voluntaria u obligatoria, mediante Unidades de Actuación Urbanística.*

El desarrollo por urbanización de predios en suelos de expansión en el Distrito de Barranquilla, se regirá por las normas del respectivo Plan Parcial. Si de conformidad con

esas normas las actuaciones correspondientes no estuvieren ligadas a la ejecución de una UAU, se aplicará el artículo 51¹ y el párrafo del artículo 39 de la Ley 388 de 1997².

10.8. CAPÍTULO VIII. SUELOS DE EXPANSIÓN

ARTICULO 394. *Urbanización en suelo de expansión: Para los casos de Urbanizaciones en Suelo de Expansión se considerará lo establecido en el Artículo 51 de la Ley 388 de 1997.*

PARÁGRAFO PRIMERO. *Para la Urbanización en Suelo de Expansión se considerarán las siguientes modalidades: urbanización por loteo, urbanización por construcción simultánea, y urbanización y construcción por etapas.*

5. Del espacio público

El marco legal para el espacio público se encuentra fundamentalmente en los Decretos 1504 de 1998, 1469 de 2010, 4065 de 2008 y las disposiciones de la Revisión del EOT del Municipio de Juan de Acosta, Acuerdo 024 de 2012.

➤ Decreto 1504 de 1998

“Artículo 1º. *Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular. En el cumplimiento de la función pública del urbanismo, los municipios y distritos deberán dar*

¹ **ARTICULO 51. URBANIZACION EN SUELO DE EXPANSION.** La adecuación de terrenos en suelo de expansión que no formen parte de unidades de actuación, con infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos, podrá ser realizada por las entidades públicas competentes o por los propietarios correspondientes, según las previsiones de los planes de ordenamiento, pero en todo caso serán a cargo de sus propietarios las cesiones gratuitas y las obras de infraestructura previstas en el primer inciso del párrafo del artículo 39 de la presente ley.

Los planes de ordenamiento y los instrumentos que los desarrollen podrán determinar que las inversiones públicas realizadas mediante la ejecución de infraestructuras para la adecuación de las áreas de expansión, sean recuperadas a través de la aplicación de los instrumentos tales como la valorización, participación en plusvalía o compensaciones.

² **PARAGRAFO.** Las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico que serán objeto del reparto entre los propietarios de inmuebles de una Unidad de Actuación incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

Las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones.

prelación a la planeación, construcción, mantenimiento y protección del espacio público sobre los demás usos del suelo”.

➤ Decreto 4065 de 2008

“Artículo 8. Espacio público. Además de lo dispuesto en el artículo 50 del Decreto 564 de 2006 o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan, para la determinación y configuración de las áreas de cesión pública, en las licencias de urbanización y en los proyectos urbanísticos generales se deberá garantizar la continuidad de la red vial y de las áreas de espacio público destinadas a parques, plazas y zonas verdes con las redes viales existentes o proyectadas y/o con las áreas de cesión obligatoria existentes o autorizadas en las licencias vigentes en predios colindantes”.

➤ Decreto 1469 de 2010

“Artículo 57. Determinación de las áreas de cesión. Sin perjuicio de las normas nacionales que regulan la materia, los Planes de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen determinarán las especificaciones para la conformación y dotación de las cesiones gratuitas destinadas a vías, equipamientos colectivos y espacio público en general. Cuando las zonas de cesión presenten áreas interiores a las mínimas exigidas, o cuando su ubicación sea inconveniente para el municipio o distrito, se podrán compensar en dinero o en otros inmuebles, en los términos que reglamente el Concejo municipal o distrital. Estas previsiones se consignarán en las respectivas licencias de urbanización o parcelación.

Si la compensación es en dinero, se destinará su valor para la adquisición de los predios requeridos para la conformación del sistema de espacio público, y si es en inmuebles, los mismos deberán estar destinados a la provisión de espacio público en los lugares apropiados, según lo determine el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

En todo caso, por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de las zonas de cesión con destino a parques, zonas verdes o equipamientos se distribuirán espacialmente en un sólo globo de terreno y cumplirán con las siguientes características:

- 1. Garantizar el acceso a las cesiones públicas para parques y equipamientos desde una vía pública vehicular.*
 - 2. Proyectar las zonas de cesión en forma continua hacia el espacio público sin interrupción por áreas privadas.*
 - 3. No localizar las cesiones en predios inundables ni en zonas de alto riesgo.*
- Parágrafo. Los aislamientos laterales, paramentos y retrocesos de las edificaciones no podrán ser compensados en dinero, ni canjeado por otros inmuebles.”.*

➤ Revisión del Plan de Ordenamiento Territorial. Acuerdo Distrital 03 de 2007.

Las normas generales sobre espacio público, en el tratamiento de desarrollo, están incluidas en el artículo 139, reproducido en el numeral 4 “De los Tratamientos urbanísticos”, del marco legal del presente documento.

6. Del sistema vial de tránsito y transporte

El marco legal para el sistema vial de tránsito y transporte lo constituyen la Ley 1083 de 2006 “*Por medio de la cual se establecen algunas normas sobre planeación urbana sostenible y se dictan otras disposiciones*”, la Ley 1228 de 2008 “*Por la cual se determinan las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión, para las carreteras del sistema vial nacional, se crea el Sistema Integral Nacional de Información de Carreteras y se dictan otras disposiciones*” y sus decretos reglamentarios, y las disposiciones de la Revisión del EOT, así:

➤ Ley 1083 de 2006

Artículo 3º. *Con el fin de garantizar la accesibilidad de todas las personas a las redes de movilidad y transitar por las mismas en condiciones adecuadas, en especial a las niñas, niños y personas que presenten algún tipo de discapacidad, las vías públicas que se construyan al interior del perímetro urbano a partir de la vigencia de esta ley, deben contemplar la construcción de la totalidad de los elementos del perfil vial, en especial, las calzadas, los separadores, los andenes, los sardineles, las zonas verdes y demás elementos que lo conforman, según lo establezca el Plan de Ordenamiento Territorial del municipio o distrito y el Plan de Movilidad Propuesto.*

➤ Decreto 798 de 2010 “Por medio del cual se reglamenta parcialmente la Ley 1083 de 2006”

Artículo 10. *Estándares para el carril. Se podrán adoptar los siguientes estándares para la planificación, diseño, construcción y/o adaptación de los carriles de las vías del perímetro urbano de los municipios o distritos:*

a). *En las vías urbanas los anchos de carriles sin transporte público colectivo tendrán una dimensión mínima de 3.00 metros.*

b). *En las vías urbanas los anchos de carriles con transporte público colectivo tendrán una dimensión mínima de 3.20 metros.*

c). *Cuando se planteen carriles de aceleración o desaceleración, la dimensión mínima de estos será de 3.00 metros. Tratándose de pasos urbanos la dimensión mínima será de 3.65 metros.*

d). *Cuando los carriles sean de uso mixto tendrán una dimensión mínima de 3.20 metros.*

e). *Cuando se contemple carril de estacionamiento paralelo a la vía, su ancho mínimo será de 2.50 metros. En los pasos urbanos no se permitirá carril de estacionamiento paralelo a la vía.*

➤ Ley 1228 de 2008

Artículo 1°. Para efectos de la aplicación de la presente ley, las vías que conforman el Sistema Nacional de Carreteras o Red Vial Nacional se denominan arteriales o de primer orden, intermunicipales o de segundo orden y veredales o de tercer orden. Estas categorías podrán corresponder a carreteras a cargo de la Nación, los departamentos, los distritos especiales y los municipios. El Ministerio de Transporte será la autoridad que mediante criterios técnicos, determine a qué categoría pertenecen.

Parágrafo 1°. Para efectos de la aplicación artículo 1° del Decreto 2770 de 1953 las vías que allí se identifican como de primera, segunda y tercera categoría son las que en esta ley se denominan de primero, segundo y tercer orden.

Parágrafo 2°. El ancho de la franja o retiro que en el artículo 2° de esta ley se determina para cada una de las anteriores categorías de vías, constituyen zonas de reserva o de exclusión para carreteras y por lo tanto se prohíbe levantar cualquier tipo de construcción o mejora en las mencionadas zonas.

Parágrafo 3°. Reglamentado por el Decreto Nacional 2976 de 2010. El Gobierno Nacional adoptará a través de un decreto reglamentario medidas especiales para dar cumplimiento a lo previsto en la presente ley sobre fajas de retiro en pasos urbanos.

Artículo 2°. Zonas de reserva para carreteras de la red vial nacional. Establécense las siguientes fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión para las carreteras que forman parte de la red vial nacional:

1. Carreteras de primer orden sesenta (60) metros.
2. Carreteras de segundo orden cuarenta y cinco (45) metros.
3. Carreteras de tercer orden treinta (30) metros.

Parágrafo. El metraje determinado en este artículo se tomará la mitad a cada lado del eje de la vía. En vías de doble calzada de cualquier categoría la zona de exclusión se extenderá mínimo veinte (20) metros a lado y lado de la vía que se medirán a partir del eje de cada calzada exterior.

Artículo 3°. Afectación de franjas y declaración de interés público. Para efecto de habilitar las zonas de reserva, se declaran de interés público las franjas establecidas en el artículo 2° de la presente ley.

Parágrafo 1°. En cumplimiento de lo establecido en el artículo 35 de la Ley 105 de 1993, el Gobierno Nacional, a través de las entidades adscritas al Ministerio de Transporte que tengan la función de administrar la red vial nacional, los departamentos, los distritos especiales y los municipios, cuando se requiera la ampliación, cambio de categoría y construcción de vías nuevas, procederán a adelantar los trámites administrativos correspondientes para la adquisición de las fajas establecidas en el artículo 2° de la presente ley.

Parágrafo 2°. Las respectivas autoridades deberán hacer las reservas presupuestales correspondientes para el pago de las indemnizaciones a que haya lugar una vez decidan adelantar la ampliación de las vías actuales, la construcción de carreteras nuevas o el cambio de categoría con fines de ampliación. Para tal efecto lo podrán hacer mediante

compensación con gravámenes de valorización a través de las entidades administradoras de la red.

Parágrafo 3°. Los Concejos Distritales y Municipales podrán autorizar a los alcaldes la compensación parcial o total de los pagos de las indemnizaciones que se deban hacer por las franjas afectadas con cargo y de manera proporcional a impuesto predial que recaiga sobre el predio del cual se reservó la franja.

- Decreto 2976 De 2010 “Por el cual se reglamenta el parágrafo 3° del artículo 1° de la Ley 1228 de 2008, y se dictan otras disposiciones”.

Artículo 1°. Objeto. Por medio del presente decreto, se reglamentan las medidas especiales para fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión en pasos urbanos de la Red Nacional de Carreteras a cargo de la Nación y se dictan otras disposiciones.

Artículo 2°. Ámbito de aplicación. El presente decreto aplica para las carreteras de la Red Vial a cargo de la Nación que se encuentran bajo la administración del Instituto Nacional de Vías, Instituto Nacional de Concesiones o entes territoriales, incluyéndose los pasos urbanos.

Artículo 3°. Definiciones. Para efectos de interpretación y aplicación del presente decreto se describen las siguientes definiciones:

Pasos Urbanos: Se entenderán única y exclusivamente como el tramo o sector vial urbano, de la Red Vial a cargo de la Nación administrada por el Instituto Nacional de Vías Invías, el Instituto Nacional de Concesiones INCO, o los entes territoriales, que se encuentran al interior o atraviesan la zona urbana de los diferentes Municipios.

Fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión en pasos urbanos: constituyen zonas de reserva o de exclusión para carreteras.

Vías de servicio: Corresponde a aquellas vías construidas sensiblemente paralelas a la vía a cargo de la Nación, que sirven para el acceso a los predios colindantes a la vía con el fin de no interrumpir el flujo vehicular. Estas vías estarán separadas de la vía a cargo de la Nación mediante elementos físicos y estarán conectadas a ella a través de carriles de aceleración o desaceleración los cuales serán definidos por los estudios técnicos con base en el Manual de Diseño Geométrico de Carreteras vigente expedido por el Instituto Nacional de Vías, o aquel que lo adicione y/o sustituya.

Variante: Carretera que se construye por fuera del perímetro urbano de los municipios con el fin de desviar a los vehículos que realicen un recorrido y no tengan intención de ingresar a dicho perímetro.

Ampliación de vías: Entiéndase por ampliación de vías aquellas obras que se realizan en vías construidas y que contemplan la construcción de nuevos carriles.

Artículo 4°. Pasos urbanos existentes. En pasos urbanos existentes a la publicación del presente decreto, donde no se pretenda realizar ampliación de las vías a cargo de la Nación, las fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión serán definidas por

la autoridad municipal, las cuales deberán cumplir con las normas aplicables para el tipo de proyecto así como ajustarse al Plan de Ordenamiento Territorial de cada Municipio, garantizando la normal operación de la vía. En estos casos la competencia de la Nación será de paramento a paramento de la vía, siempre y cuando la vía continúe a cargo de la Nación. Cuando se requiera expedir licencias de construcción, la entidad territorial deberá consultar ante la entidad que administra la vía con el fin de conocer si existen o no proyectos de ampliación, cambio de categoría y/o construcción de vías.

Parágrafo. Los permisos y autorizaciones para proyectos de construcción, mejoramiento, mantenimiento y ampliación de edificaciones colindantes a los pasos urbanos de las vías de la Red Vial Nacional, deberán ser tramitados ante el respectivo Ente Territorial.

Artículo 5°. ampliación, cambio de categoría y/o construcción de vías en pasos urbanos. Cuando la entidad que administra la vía a cargo de la Nación requiera realizar la ampliación y/o construcción de vías nuevas en pasos urbanos, las fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión, no podrán ser inferiores al ancho de la vía y cinco (5) metros más, medidos a lado y lado de la vía, de tal forma que se permita dar secuencia y uniformidad a la infraestructura vial.

Parágrafo 1°. La ejecución de todo proyecto de infraestructura o mobiliario urbano, de carácter público o privado que se desarrollen a partir de las fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión, de que trata este artículo, se sujetarán a la normatividad del respectivo ente territorial.

Parágrafo 2°. Los proyectos de infraestructura a operar en calzada sencilla, doble calzada o par vial, deberán considerar e incluir en sus diseños la construcción de vías de servicios y su mantenimiento estará a cargo de la entidad territorial. Los cinco (5) metros serán medidos a partir del borde externo de la vía de servicio y su área respectiva podrá ser utilizada para instalación de mobiliario urbano siempre y cuando no afecte la seguridad de los usuarios.

Artículo 7°. Desarrollo de obras en fajas de retiro. En las fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión, definidas en la Ley 1228 de 2008 y en el presente decreto, solo se permite el desarrollo de obras que permitan facilitar el transporte y tránsito y de los servicios conexos a la vía, tales como construcción de carriles de aceleración y desaceleración; así como la ubicación o instalación de elementos necesarios que aseguren y organicen la funcionalidad de la vía, como elementos de semaforización y señalización vial vertical, mobiliario urbano, ciclorrutas, zonas peatonales, estaciones de peajes, pesajes, centros de control operacional, áreas de servicio, paraderos de servicio público, áreas de descanso para usuarios, y en general las construcciones requeridas para la administración, operación, mantenimiento y servicios a los usuarios de la vía, contempladas por la entidad que administra la vía dentro del diseño del proyecto vial.

Artículo 11. Reglamentación de los entes territoriales. La reglamentación sobre las fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión en pasos urbanos de la Red Nacional de Carreteras a cargo de los Departamentos, Distritos Especiales y Municipios, será establecida por las respectivas Entidades Territoriales, propendiendo en todo momento por un adecuado, armónico y articulado desarrollo de su territorio con las políticas del Gobierno Nacional, para lo cual contarán con un período de dos (2) años a partir de la promulgación del presente decreto.

Artículo 12. Redes de servicios públicos. Los Entes Territoriales, las Empresas de Servicios Públicos, las Empresas Mixtas y/o Privadas con redes o con cualquier infraestructura de transporte o suministro de bienes y servicios ubicadas en las fajas de retiro obligatorio de las vías a cargo de la Nación, deberán reportar ante la entidad que administra la respectiva vía, la ubicación y especificaciones técnicas de dichas redes en un plazo no mayor a dieciocho (18) meses, contados a partir de la publicación del presente decreto. Lo anterior no genera derechos particulares a las empresas.

Parágrafo 1º. La información correspondiente a las redes o cualquier infraestructura de transporte o suministro de bienes y servicios, deberá ser reportada en formatos compatibles con los utilizados en el Sistema Integral Nacional de Carreteras - SINC.

- Revisión del Plan de Ordenamiento Territorial. Acuerdo Distrital 003 de 2007.

2.2 CAPÍTULO II. MODELO DE ORDENAMIENTO

ARTÍCULO 11. Del transporte y movilidad. El primer hecho condicionante de la dinámica territorial es el transporte, constituido por elementos que lo estructuran, así:

1. El transporte masivo de pasajeros.
2. El transporte de carga.
3. La movilidad.

ARTÍCULO 12. Componentes del sistema de movilidad. El Sistema de Movilidad está compuesto por los siguientes sistemas:

1. Sistema vial. El subsistema vial está conformado por los siguientes componentes: Infraestructura vial principal (Malla vial arterial: vías arterias e interregionales), Infraestructura vial secundaria (Malla vial secundaria: vías semi-arterias), Infraestructura vial local (Malla vial local: vías colectoras, locales, peatonales, de servicios, la futura red de ciclo rutas) y la malla vial rural.

(...)

ARTÍCULO 13. El sistema vial: El sistema vial está compuesto por las siguientes mallas:

1. Infraestructura vial principal. Es la red de vías de mayor jerarquía, que actúa como soporte de la movilidad y la accesibilidad urbana y regional y de conexión con el resto del país.
2. Infraestructura vial secundaria. Está constituida por una serie de tramos viales que permean la retícula que conforma la infraestructura vial principal, sirviendo como alternativa de circulación a éstas. Permite el acceso y la fluidez de la ciudad a escala zonal.
3. Infraestructura vial local. Está conformada por los tramos viales cuya principal función es la de permitir la accesibilidad a los barrios y de éstos a las unidades de vivienda.
4. Intersecciones. Son soluciones viales, tanto a nivel como a desnivel, que buscan racionalizar y articular correctamente los flujos vehiculares del Sistema Vial, con el fin de incrementar la capacidad vehicular, disminuir los tiempos de viaje y reducir la accidentalidad, la congestión vehicular y el costo de operación de los vehículos.

El trazado, la clasificación y especificaciones de las vías del sistema vial se encuentran contenidas en el Plano 4 sistema Vial, el cual hace parte del presente Plan.

PARÁGRAFO: *El Distrito delegará en la Secretaría de Planeación y en las entidades que sean menester, la elaboración de los estudios técnicos para la construcción y mantenimiento de las vías que conforman cada uno de los subsistemas y sus relaciones.*

ARTÍCULO 14. Administración: *La Secretaria de Planeación Distrital, es la entidad encargada de la planificación integral y normativa del Sistema Vial y de Transporte, en coordinación con las autoridades competentes.*

La ejecución del Plan Vial de Tránsito y Transporte del Distrito de Barranquilla, estará a cargo de las entidades Distritales competentes.

PARÁGRAFO: *Todos los proyectos relacionados con el plan vial deben desarrollarse de manera obligatoria con base en el Manual de Diseño de Vías, elaborado por INVIAS.*

5. TÍTULO V. OTROS COMPONENTES ESTRUCTURALES

5.1 CAPÍTULO I

5.1.1 Del sistema vial

ARTÍCULO 27. Modifíquese el artículo 24 del Decreto 0154 de 2000, el cual quedará así:

Consideraciones para la movilidad urbana, rural y metropolitana de la clasificación vial según su función: Sin perjuicio de la clasificación vial establecida en el Estudio Integral de Transporte Urbano para el Área Metropolitana de Barranquilla y adoptada en la presente norma, la clasificación vial para el Distrito de Barranquilla es la siguiente:

1. Infraestructura o Red Vial Principal. Es la conformada por la malla vial principal o vías de mayor jerarquía, que hacen parte de los sistemas estructurantes del Plan de Ordenamiento Territorial, y actúan como soporte de la movilidad y la accesibilidad urbana en concordancia con las relaciones metropolitanas y regionales establecidas.

Hacen parte de la infraestructura o red vial principal, los siguientes tipos de vías:

Vía Interregional, son las vías denominadas autopistas y carreteras que comunican al Distrito de Barranquilla con otros centros urbanos. Son la continuación de vías arterias, y están especialmente construidas con altas especificaciones técnicas para garantizar la circulación de tráfico pesado e intenso, diseñadas para altas velocidades de operación, regularmente con los sentidos de flujo aislados por un separador central, preferiblemente sin intersecciones a nivel y con el control total de accesos. Corresponde a vías con anchos (incluidas las calzadas, los separadores y los retiros laterales) que oscilan entre los 60 y 100 metros de ancho. Para cumplir con lo anterior, la ciudad debe rediseñar sus vías interregionales.

Vía Arteria o Distribuidoras Primarias, que comunica sectores importantes de la ciudad, con prelación de circulación de tránsito sobre las demás vías, con excepción de las Autopistas.

Conforman el Plan Vial Urbano Básico, tanto a nivel Distrital como Metropolitano; normalmente, tienen continuidad dentro del Área Metropolitana, y su función principal es atraer el flujo vehicular de larga distancia al área urbana; de modo general, están destinadas a unir el sistema de tránsito entre zonas de uso residencial, industrial y de comercio con el periférico. Se caracterizan por atender grandes volúmenes de tránsito en distancias relativamente grandes, predominando en ellas el vehículo particular y la movilización de pasajeros a través del transporte colectivo. Los diseños geométricos oscilan entre los 30 y 60 metros de ancho.

Vía Semi-arteria, o de distribución secundaria, es el conjunto de vías que distribuyen y canalizan el tránsito vehicular hacia o desde el sistema de vías arterias hasta los sectores de actividad urbana, en forma directa o con intervención complementaria de vías colectoras. Generalmente unen vías arterias entre sí, y deben atender volúmenes moderados, incluyendo el transporte público colectivo. Los diseños geométricos se encuentran entre los 22 y 35 metros de ancho.

2. *Infraestructura o Red Vial Secundaria.* Es la conformada por la malla vial de nivel intermedio que articula la red vial principal con la red local como soporte de la movilidad y la accesibilidad urbana.

Hacen parte de la infraestructura o red vial secundaria, los siguientes tipos de vías:
Vías Colectoras, son las que conforman el entramado vial de un barrio o sector de servicios. Son vías vehiculares cuya función principal es canalizar el flujo vehicular desde la red vial local hacia la red vial principal

Los diseños geométricos oscilan entre los 14 y 22 metros.

3. *Infraestructura o red vial local.* Es la conformada por el conjunto de vías que se derivan de la red secundaria y permiten el acceso a cada uno de los predios y actúa como soporte de la movilidad y la accesibilidad interna de los barrios y las urbanizaciones.

Vías Peatonales. Categoría vial de uso restringido vehicular, destinada únicamente a peatones, permitiéndose, en algunos casos, sólo acceso de vehículos menores para entrega de servicios o de emergencia.

Con el objeto de garantizar solo en casos de emergencia el acceso de vehículos, tales como ambulancias, cuerpo de bomberos, patrullas de policía, servicios públicos domiciliarios, las vías peatonales se convierten en vías opcionales-vehiculares, para lo cual se determina como ancho mínimo 2.40 mts.

La red de andenes está contemplada dentro de las vías peatonales de la ciudad.

ARTICULO 30. (...)

Otros tipos de vías:

(...)

Ciclo-Rutas, franjas destinadas de manera permanente, al desplazamiento de personas en bicicleta. Poseen características especiales en su superficie, señalización, etc., que la diferencian, claramente, del resto del espacio público. Pueden hacer parte del andén o de la vía, y ser bidireccional o unidireccional según el diseño, según el tipo de vía, el espacio disponible y la concepción del sistema de movilidad. Los conductores de motocicletas no pueden utilizarlas.

Ciclo-Vías, Son aquellas vías o zonas del espacio público que, de manera temporal, se destinan al tráfico de bicicletas, patinadores y peatones, con fines recreativos. Las vías que se utilicen o se adapten para este uso, deben estar claramente demarcadas y señalizadas.

PARÁGRAFO PRIMERO. Todas las vías vehiculares nuevas dispondrán de retiros laterales a cada lado destinados a zona municipal (que incluye el andén) y antejardín; los retiros estarán definidos conforme al tipo de vía, en estrecha relación con el paramento de la construcción de las edificaciones adyacentes y su uso.

ARTÍCULO 31. Infraestructura vial principal: Conformar la infraestructura vial principal los siguientes tipos de vías: Interregionales, Arterias y Semi-Arterias.

a. Son consideradas Vías Interregionales las siguientes:

- Carretera Vía al Mar: Cartagena – Barranquilla. Prolongación de la carrera 46 a partir de su cruce con la Vía Circunvalar.

(...)

ARTÍCULO 35. Modifíquese el artículo 26 del Decreto 0154 de 2000, el cual quedará así:

Especificaciones mínimas para sección pública de vías: Las secciones mínimas para el resto de vías componentes del sistema vial son las siguientes:

SECCION DE VIA DE SERVICIO	
TIPO DE VIA: VIA LOCAL O DE SERVICIO.	
Sección sub-total: (Sin incluir el antejardín)	13.00 mts.
Andén:	3.00 mts.
Franja de Circulación Peatonal:	1.50 mts.
Franja de Amoblamiento:	1.50 mts.
Ancho de Carril para Trafico Mixto: 3.50 m. c/u. x 2	7.00 mts.
Número de Carriles:	2

PARÁGRAFO PRIMERO. Las secciones mínimas de antejardín no se contabilizan en estos perfiles.

(...)

ARTÍCULO 41. Vías sin salida: Estas deberán terminar con un diseño que permita el retorno. Cuando en una unidad inmobiliaria o urbanización, por circunstancias especiales se proyecten vías vehiculares sin salidas o sin posibilidad de continuidad, deberán estar provistas en su extremo cerrado, de un área de viraje, preferiblemente de forma circular,

en cuyo caso el centro deberá estar ubicado sobre el eje de la vía y el radio tendrá un mínimo de cinco (5.00) metros, si el área de viraje tuviere que ser en Cuadrado Simétrico, se localizará sobre el eje de la vía y tendrá lado mínimo de diez (10.00) metros, cuando el área de viraje se diseñe en forma de Cuadrado Excéntrico, este se localizará asimétricamente hasta un máximo de (uno) 1.00 metro sobre el eje de la vía y tendrá un lado mínimo de diez (10.00) metros.

ARTÍCULO 52. *Franjas de control ambiental o de aislamiento. Son franjas de mitigación, de cesión gratuita y no edificable, conformada por arborización, que separan las grandes zonas industriales de los desarrollos comerciales o residenciales, y de áreas comerciales con zonas eminentemente residenciales. Son de uso público y deberán tener, como mínimo cincuenta (50) metros de ancho, a manera de bosque lineal, y si se trata de industria pesada, altamente contaminante, deberá contar con mínimo cien (100) metros de ancho cuando separa zonas residenciales, y cincuenta (50) cuando separa áreas comerciales.*

También aquellas que se extienden a lado y lado de las vías arterias con el objeto de aislar el entorno del impacto generado por estas y para mejorar paisajística y ambientalmente su condición y del entorno inmediato. Son de uso público y deberán tener, como mínimo siete (7.00) metros de ancho a cada lado de las vías. Debe ser empedrada y arborizada, no pueden ser objeto de ningún tipo endurecimiento ni total ni parcial. Cuando se proyecta la ampliación de vías arterias actuales en el Área Urbana, que no cuentan con los siete metros (7.0m.) de espacio para tal franja, esta no será obligada.

PARÁGRAFO PRIMERO. *Las áreas de control ambiental o aislamiento en predios que adelanten proceso de urbanización mediante Plan Parcial o que realicen cesiones al espacio público por estar sometidos al tratamiento de desarrollo, no se contabilizarán como parte de las cesiones obligatorias gratuitas para parques y equipamientos, ya que estas áreas de control ambiental hacen parte del perfil vial.*

8. TÍTULO II. PLAN VIAL

ARTÍCULO 126. *Modifíquese el artículo 89 del Decreto 0154 de 2000 en la parte correspondiente al Estatuto Urbanístico Distrital, el cual quedará así:*

Infraestructura vial. El Sistema Vial para el Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla tiene como base el Plan Vial Metropolitano definido en el Acuerdo Metropolitano No. 042 de 1993, mediante el cual se adopta el Estudio Integral de Transporte Urbano para el Área Metropolitana y se ordena la ejecución de un Sistema Integral Metropolitano de Transporte Masivo de pasajeros.

La clasificación o jerarquización del sistema vial es:

*Vías Interregionales.
Vías Arterias.
Vías Semi-arterias.
Vías Colectoras.
Vías Secundarias.*

Vías Peatonales.
 Ciclo-rutas.
 Vías Veredales.
 Ciclo-vías
 Vía Férrea.
 Río Magdalena y sistema de caños y canales.

10.1.3.3 Normas para toda urbanización

ARTÍCULO 175. *Modifíquese el artículo 106 del Decreto 0154 de 2000 en la parte correspondiente al Estatuto Urbanístico Distrital, el cual quedará así:*

Características y vinculación al sistema vial existente: En todo terreno en proceso de urbanización, se deberá ceder a título gratuito el área requerida para la conformación de un sistema vial interno de uso público que debe tener las siguientes características:

1. *Que constituya una malla vial continua conectada con el sistema vial urbano Distrital y con los desarrollos aledaños.*
2. *Que los accesos de las vías internas a la del Plan Vial Arterial sean planteados de acuerdo con las Normas y especificaciones técnicas sobre la materia.*
3. *Que exista acceso holgado de las vías internas a las zonas verdes y comunales.*
4. *Que las áreas delimitadas por vías de uso público del Plan Vial no sean superiores a seis hectáreas (6 has.), y cuando sean superiores deberán tener el visto bueno de la Secretaria de Planeación Distrital. En ningún caso se podrá interferir con la malla vial principal del sector y de la ciudad.*
5. *Que el Sistema Vial Interno prevea soluciones conjuntas para tráfico vehicular, peatonal, ciclo rutas u otros, con la correspondiente solución de intersecciones, señalización y equipamiento.*

ARTÍCULO 176. *Modifíquese el artículo 107 del Decreto 0154 de 2000 en la parte correspondiente al Estatuto Urbanístico Distrital, el cual quedará así:*

Trazado del sistema vial: Las vías del Sistema Vial Interno serán proyectadas por el urbanizador. Las demás, correspondientes al Plan Vial Distrital, serán proyectadas por la Secretaria de Planeación Distrital.

PARÁGRAFO. *La propuesta del trazado vial proyectada por el urbanizador deberá contar con el visto bueno de la Secretaria de Planeación Distrital, quien verificará la debida articulación de la malla vial principal de la urbanización con el sistema vial de la ciudad, que contará con un plan de compensación que deberá ser aprobada por El Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente DAMAB, como Entidad Distrital Competente.*

ARTÍCULO 177. *Circuitos viales: Las vías vehiculares de toda Unidad Inmobiliaria deberán conformar circuitos con continuidad de circulación unidireccional y/o bidireccional completa hasta retornar al punto de partida, salvo imposibilidad manifiesta y comprobada sobre el terreno por la Secretaria de Planeación Distrital.*

En caso de que alguna vía vehicular no tenga posibilidad de continuidad y conexión con otra, deberá rematarse en un área de viraje para los vehículos de acuerdo con las dimensiones mínimas que rigen al respecto para ellas en este documento.

ARTÍCULO 178. *Modifíquese el artículo 108 del Decreto 0154 de 2000 en la parte correspondiente al Estatuto Urbanístico Distrital, el cual quedará así:*

Accesos a predios: Deberá existir para cada uno de los predios individuales establecidos en un proyecto de urbanización el acceso directo desde una vía pública o privada. En el caso de que los terrenos comprendidos en el proyecto estén ubicados frente a vías para las que se haya programado alguna ampliación, el urbanizador ejecutará las obras que sean necesarias para una adecuada accesibilidad vial.

10.1.5 Sección 3. Sistema vial

ARTÍCULO 207: *Modifíquese el artículo 131 del Decreto 0154 de 2000 en la parte correspondiente al Estatuto Urbanístico Distrital, el cual quedará así:*

Sistema vial interno: Para las Unidades Inmobiliarias se establecen tres (3) tipos de vías a saber:

- Vías vehiculares colectoras.
- Vías vehiculares de servicio.
- Vías peatonales.

En el proyecto de Unidad Inmobiliaria deberán contemplarse las vías del sistema vial de mayor jerarquía Distrital que afecte el terreno a urbanizar.

ARTÍCULO 208: *Modifíquese el artículo 132 del Decreto 0154 de 2000 en la parte correspondiente al Estatuto Urbanístico Distrital, el cual quedará así:*

Distancias a vías: Cualquiera que sea la distribución de áreas y usos en una urbanización residencial, ninguna unidad de vivienda podrá quedar a una distancia mayor de ciento veinte metros (120 m) al borde de la calzada de una vía peatonal – si cuenta con estas – ni a una distancia mayor de doscientos cuarenta metros (240 m.) al borde de la calzada de una vía vehicular. Para aquellas Unidades Inmobiliarias, con vías peatonales proyectadas a más de tres (3.00 m) metros y menor de seis (6.00 m), la distancia máxima a los bordes de las vías públicas laterales locales será de 60 metros desde el centro de la manzana a cada uno de los lados.

ARTÍCULO 209: *Modifíquese el artículo 133 del Decreto 0154 de 2000 en la parte correspondiente al Estatuto Urbanístico Distrital, el cual quedará así:*

Secciones Mínimas De Vías: Las vías para las Unidades Inmobiliarias, cumplirán las disposiciones señaladas en cuanto a secciones mínimas en el presente Estatuto.

10.1.6.2 Cesiones urbanísticas gratuitas de áreas

ARTÍCULO 212. *Modifíquese el artículo 139 del Decreto 0154 de 2000 en la parte correspondiente al Estatuto Urbanístico Distrital, el cual quedará así:*

Cesiones para vías arterias y locales: Las cesiones para vías de uso público serán las siguientes:

1. 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.

2. Todo urbanizador debe construir y ceder gratuitamente al Distrito Especial las vías locales del sistema vial interno de la urbanización, incluyendo sus respectivas zonas verdes laterales (andenes) las cuales debe entregar arborizadas, las áreas para vías locales no se contabilizan dentro del porcentaje de cesiones urbanísticas gratuitas a ceder para espacio público en general ni equipamiento comunitario.

PARÁGRAFO. Los separadores viales; independientemente de su denominación, características y longitud transversal, hacen parte de la respectiva sección vial, y su área no se contabiliza dentro de las áreas de cesión urbanísticas gratuitas para espacio público en general, con excepción de los denominados “park-ways” con separadores muy amplios (desde 15,00 m), cuyas zonas verdes sí se aceptan como cesión urbanística.

ARTICULO 234: Modifíquese el artículo 162 del Decreto 0154 de 2000 en la parte correspondiente al Estatuto Urbanístico Distrital, el cual quedará así:

Normas complementarias: Aplicables a todos los sectores residenciales R-5, salvo aquellas que sean señaladas con particularidad para algunos de ellos:

(...)

- Para multifamiliares se permite utilizar un retiro lateral como acceso vehicular.

(...)

- Los estacionamientos para propietarios serán cubiertos y para visitantes podrán ser descubiertos.

ARTÍCULO 295. De la reglamentación “estacionamientos mínimos para establecimientos de actividades económicas”:

(...)

Cuando la unidad de medida sea en área (M²), el número de estacionamientos o parqueos de visitantes o empleados (P.V. y P.E.) requeridos para una determinada edificación, según la actividad a que se destine, se calcularán con base en las áreas establecidas en la siguiente tabla, o fracción igual o superior al cincuenta por ciento (50%) a dichas áreas. Los estacionamientos para establecimientos deberán construirse desde la línea de propiedad hacia adentro.

ARTÍCULO 400. Modifíquese el artículo 334 del Decreto 0154 de 2000 en la parte correspondiente al Estatuto Urbanístico Distrital, el cual quedará así:

Tratamiento de retiros de fondo: Los retiros de fondo, en el primer piso de las edificaciones deben mantenerse descubiertos y sin voladizos y deberán tratarse, con un porcentaje de permeabilidad de mínimo el 50%, ya sea combinando piso duro impermeable con zona verde ciento por ciento permeable; ó en su totalidad como piso tipo gramoquín ó similares, garantizando siempre el 50% de permeabilidad, y pueden ser utilizados para estacionamientos.

➤ Decreto Distrital 1010 de 2011.

“ARTICULO 1. Definiciones. Para mayor comprensión del presente decreto se tendrán en cuenta las siguientes definiciones:

Categoría I: Son las vías que comunican al Distrito de Barranquilla con otros centros urbanos, caracterizadas por la circulación de alto volumen vehicular, tráfico pesado y altas velocidades.

Categoría II: Grupo de vías que comunican sectores importantes de la ciudad con prelación de circulación de tránsito sobre las vías de las Categorías III y IV. Pueden tener continuidad dentro del Área Metropolitana y su función principal es la movilidad de larga distancia con altos volúmenes.

Categoría III: Son vías cuya función principal es la distribución vehicular entre las zonas residenciales y las vías de la Categoría II y entre éstas y las zonas de actividad urbana, caracterizadas por presentar volúmenes moderados.

Categoría IV: Conjunto de vías que permiten la movilidad interna de los barrios y urbanizaciones y el acceso a cada uno de los predios. Se caracterizan por presentar bajos volúmenes vehiculares.

ARTICULO 2. Categorías. Establecer cuatro (4) categorías para la clasificación de las vías, teniendo en cuenta los siguientes criterios:

Clasificación	Ancho de Vía (m)	Longitud (m)	Volumen (Vh.eq/h)	Calificación Uso del Suelo
<i>Categoría II</i>	>8	>5000	>1200	<i>Alta</i>
<i>Categoría III</i>	>7	>1000	>200	<i>Media- Alta</i>
<i>Categoría IV</i>	<7	<1000	<200	<i>Baja</i>

PARAGRAFO. El procedimiento para determinar la categoría a la cual corresponde cada vía consiste en verificar que se cumplan las condiciones para cada uno de los parámetros, así para que una vía sea clasificada como de Categoría II, III o IV deberá cumplir con los 4 parámetros.

ARTICULO 2°. Clasificación de las vías. La clasificación de las vías según categorías es la siguiente:

Tabla 1. Vías correspondientes a la Categoría I			
Nombre	Desde	Hasta	Jerarquía POT
Carretera Vía al Mar Cartagena - Barranquilla. Prolongación de la Carrera 46	Av. Circunvalar	Limite Distrital según POT	Interregional
Carretera Barranquilla - Cartagena. Prolongación de la Vía La Cordialidad	Av. Circunvalar	Limite Distrital según POT	Interregional
Carretera del Algodón. Prolongación de la Carrera 38	Av. Circunvalar	Limite Distrital según POT	Interregional
Carretera Oriental (Barranquilla - Calamar). Prolongación de la Calle 30 o Vía al Aeropuerto	Carrera 21	Limite Distrital según POT	Interregional
Antigua Carretera a Puerto Colombia	Av. Circunvalar	Limite Distrital según POT	Interregional
Av. Circunvalar	Las Flores	Calle 30	Interregional

(...)

7. De la infraestructura de servicios públicos

El marco legal para la infraestructura de servicios públicos lo constituyen la Ley 142 de 1994, las Leyes que la modifican, los Decretos que la reglamentan y las disposiciones del POT así:

- Revisión del Plan de Ordenamiento Territorial. Acuerdo Distrital 03 de 2007.

10.1.3.3 Normas para toda urbanización

ARTÍCULO 171. *Modifíquese el artículo 105 del Decreto 0154 de 2000 en la parte correspondiente al Estatuto Urbanístico Distrital, el cual quedará así:*

Las redes de servicios públicos: deben extenderse en proyectos de urbanizaciones, en lo posible, por áreas públicas. Sin embargo cuando se proyectan por áreas privadas será obligatorio constituir el respectivo gravamen de servidumbre en favor de la entidad que presta los servicios públicos en el Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla. El interesado debe tramitar ante la empresa de servicios públicos el respectivo servicio y todo lo relativo a cesiones de fajas o servidumbres para la ubicación de las redes principales de servicios públicos de agua, alcantarillado, energía, teléfono, gas y pluviales. Estas redes podrán ser construidas por el urbanizador y/o la empresa que presta el respectivo servicio, en la extensión requerida para garantizar la prestación de los servicios públicos a cada vivienda.

ARTÍCULO 173. *Manejo de las aguas pluviales: Toda nueva urbanización que se construya sobre las vertientes nor-oriental y nor-occidental de Barranquilla, deberá contar con alcantarillado pluvial con la capacidad suficiente para encausar las escorrentías pluviales hasta canales abiertos o cubiertos, o tuberías colectoras, que deben dirigir las aguas hasta el depositario final. La entidad Distrital encargada de revisar los diseños, recibir y mantener las obras de manejo de la escorrentía pluvial, será el DAMAB o la entidad que haga sus veces.*

PARÁGRAFO. *La presentación de los diseños ante la autoridad ambiental, debe ser previa a la obtención de la licencia por la Curaduría y el concepto favorable debe ser requisito para la misma.*

8. Del componente ambiental

El marco legal para el componente ambiental, lo constituyen entre otras las siguientes leyes, decretos y acuerdos:

- Ley 99 de 1993: *“por la cual se crea el ministerio de medio Ambiente, se reordena el Sector Publico en cargado de la gestión y conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables, se organiza el Sistema Nacional Ambiental, SINA y se dictan otras disposiciones”.*

- La ley 388 de 1997: “por la cual se modifica la ley 9ª de 1989, y la ley 3ª de 191 y se dictan otras disposiciones”. Especialmente el artículo 10.
- Ley 507 de 1999; “por la cual se modifica la ley 388 de 1997”.
- Decreto 02 de 1982: “por la cual se adoptan las Normas de emisión atmosférica”.
- Decreto 2811 de 1974: “por el cual se dicta el Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y Protección del Medio Ambiente”.
- El Plan de Desarrollo Distrital 2.012-2015. Barranquilla florece para todos.
- Revisión del Plan de Ordenamiento Territorial. Acuerdo Distrital 03 de 2007.

9. De los porcentajes mínimos de suelo para vivienda de interés social o prioritario

La Ley 1537 de 2012, establece en su artículo 46, el porcentaje mínimo de suelo VIP que deben ser previstos, sobre área útil residencial, en los planes parciales o proyectos urbanísticos en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana, estableciendo además que esta obligación no aplica cuando se trate de usos industriales, dotacionales o institucionales.

- Ley 1537 de 2012

Artículo 46. *Destinación de suelo para VIS y VIP. En los planes parciales con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana o en las normas urbanísticas que reglamenten la urbanización de suelos urbanos sin plan parcial, salvo cuando se trate de usos industriales, dotacionales o institucionales, se determinarán los porcentajes de suelos que deben destinarse al desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Prioritario (VIP).*

Los planes de ordenamiento territorial o los instrumentos que los desarrollen o complementen, de los municipios o distritos con población urbana superior a 100.000 habitantes y municipios localizados en el área de influencia de los municipios y distritos con población urbana superior a 500.000 habitantes, conforme los criterios previstos en el párrafo 1º del artículo 91 de la Ley 388 de 1997; deberán determinar dichos porcentajes, calculados sobre el área útil residencial del plan parcial o del proyecto urbanístico, tanto en suelo de expansión urbana como en suelo urbanizable en el perímetro urbano, y en ningún caso podrán ser inferiores a los siguientes:

<i>Tipo de vivienda</i>	<i>Porcentaje mínimo de suelo sobre área útil residencial del plan parcial o del proyecto urbanístico en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana</i>
<i>VIP</i>	<i>20%</i>

El reglamento del Gobierno Nacional determinará las condiciones en que deberá cumplirse esta disposición, así como las condiciones para la localización de estos suelos en otras zonas de la ciudad, o para su compensación a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen los municipios y distritos con destino al desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social o de interés prioritario.

Cuando el suelo destinado para el desarrollo de proyectos VIP se encuentre en el mismo proyecto, deberá quedar expresamente señalado y determinado en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, la cual deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles. Si el suelo destinado para el desarrollo de proyectos VIP se localiza en otra zona de la ciudad, esta situación deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles.

En todo caso, las áreas correspondientes sólo podrán ser destinadas a este tipo de vivienda y deberán desarrollarse de conformidad con ese uso por sus propietarios, o por las entidades públicas competentes en los casos en los que se hubiera determinado la utilidad pública correspondiente.

Parágrafo. *El porcentaje mínimo de que trata este artículo, aun cuando no se haya incorporado en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen o complementen es de obligatorio cumplimiento y se aplicará a las nuevas solicitudes de planes parciales o de licencias de urbanización radicadas en legal y debida forma a partir de la entrada en vigencia de la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional.*

- Decreto 0075 de 2013. “Por el cual se reglamentan el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinado a programas de Vivienda de Interés Social para predios sujetos a los tratamientos urbanísticos de desarrollo y renovación urbana y se dictan otras disposiciones”.

Artículo 1°. Definiciones. *Para efectos de lo dispuesto en el presente decreto, se adoptan las siguientes definiciones:*

1. Actuación de urbanización. Comprende el conjunto de acciones encaminadas a adecuar un predio o conjunto de predios sin urbanizar para dotarlos de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, vías locales, equipamientos y espacios públicos propios de la urbanización que los hagan aptos para adelantar los procesos de construcción. Estas actuaciones podrán desarrollarse en los predios regulados por los tratamientos urbanísticos de desarrollo y de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo.

Las citadas actuaciones se autorizan mediante las licencias de urbanización, en las cuales se concretan el marco normativo sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y los demás aspectos técnicos con base en los cuales se expedirán las licencias de construcción.

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

3. *Área de actividad.* Partes del territorio de los municipios o distritos que deben ser delimitadas en la cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial y para las cuales se establece el régimen de usos en función de la estructura urbana definida por el modelo de ocupación del territorio. Son áreas de actividad entre otras, la residencial, comercial, de servicios, industrial, institucional o dotacional y mixta.

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

5. *Área o predio urbanizable no urbanizado.* Son las áreas o predios que no han sido desarrollados y en los cuales se permiten las actuaciones de urbanización, o que aun cuando contaron con licencia de urbanización no ejecutaron lo aprobado en la misma.

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

7. *Predio.* Terreno o lote individualizado, de propiedad privada o bien fiscal, identificado con un folio de matrícula inmobiliaria.

8. *Tratamientos Urbanísticos.* Son las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, que atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen en función de las mismas las normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado del territorio para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana. Son tratamientos urbanísticos el de desarrollo, renovación urbana, consolidación, conservación y mejoramiento integral.

9. *Tratamiento Urbanístico de Desarrollo.* Son las determinaciones del componente urbano del plan de ordenamiento territorial o de los instrumentos que lo desarrollen y complementen que regulan la urbanización de predios urbanizables no urbanizados en suelo urbano o de expansión urbana.

(...)

14. *Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP).* Es un tipo de vivienda cuyo valor máximo será de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 smmlmv). De conformidad con lo previsto en el parágrafo 1 del artículo 117 de la Ley 1450 de 2011, las entidades territoriales que financien vivienda en los municipios de categorías 3, 4, 5 y 6 de la Ley 617 de 2000, sólo podrán hacerlo en Vivienda de Interés Social Prioritaria.

De los porcentajes de suelo para VIP en tratamiento urbanístico de desarrollo

Artículo 4°. Porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP) en tratamiento de desarrollo. De conformidad con lo previsto en el artículo 46 de la Ley 1537 de 2012, en el componente urbano de los planes de ordenamiento territorial de los municipios o distritos con población urbana superior a 100.000 habitantes y de los municipios localizados en el área de

influencia de aquellos con población urbana superior a 500.000 habitantes conforme los criterios previstos en el parágrafo 1° del artículo 91 de la Ley 388 de 1997, se deberán definir los porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social prioritaria (VIP).

Dichos porcentajes se exigirán únicamente en las actuaciones de urbanización de predios regulados por el tratamiento de desarrollo que se encuentren ubicados en suelo urbano o de expansión urbana en zonas o áreas de actividad cuyos usos sean distintos a los industriales, dotacionales o institucionales y que se urbanicen aplicando la figura del plan parcial o directamente mediante la aprobación de la correspondiente licencia de urbanización.

Estos porcentajes se incluirán en los planes parciales o en las normas urbanísticas que regulen la urbanización de los citados suelos sin el trámite de plan parcial. En todo caso, cuando el plan parcial o el proyecto urbanístico contenga usos residenciales el citado porcentaje no podrá ser inferior al previsto en el siguiente cuadro:

Tipo de vivienda	Porcentaje mínimo de suelo sobre área útil residencial del plan parcial o del proyecto urbanístico en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana
VIP	20%

Parágrafo 1°. Los porcentajes de que trata este artículo se aplicarán a los municipios localizados en el área de influencia de los municipios y distritos con población urbana superior a quinientos mil (500.000) habitantes de que trata la Resolución número 461 de 2006 expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.

Parágrafo 2°. Para dar cumplimiento a lo previsto en el presente artículo, se tendrá en cuenta la población de la cabecera municipal o distrital, de acuerdo con la información expedida anualmente por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE).

Parágrafo 3°. Los planes de ordenamiento de los demás municipios del territorio nacional que no se encuentren determinados en la definición del inciso primero de este artículo, también podrán adoptar porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social prioritaria, según lo previsto en este decreto.

Artículo 5°. Obligatoriedad. El porcentaje mínimo de que trata el artículo anterior, aun cuando no se haya incorporado en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen o complementen es de obligatorio cumplimiento y se aplicará a las nuevas solicitudes de planes parciales o de licencias de urbanización radicadas en legal y debida forma a partir de la entrada en vigencia del presente decreto.

Parágrafo. Con el cumplimiento de los porcentajes de suelo previstos en el artículo anterior se entienden cumplidas las previsiones de vivienda de interés social de que tratan los artículos 92 de la Ley 388 de 1997 y 46 de la Ley 1537 de 2012 exigibles a los predios regulados por el tratamiento de desarrollo.

Artículo 6°. Condiciones para la exigibilidad de los porcentajes de suelo que deben destinarse al desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP). El porcentaje mínimo de suelo que se destinará al desarrollo de programas de vivienda de interés social prioritaria (VIP), solamente será exigible a aquellos predios que en el Plan de Ordenamiento Territorial se les haya asignado el tratamiento urbanístico de desarrollo, salvo que de conformidad con el artículo 46 de la Ley 1537 de 2012 se trate de suelos que se destinen a usos industriales, dotacionales o institucionales, según el régimen de usos que se concrete en la respectiva licencia de urbanización.

CAPÍTULO IV

Disposiciones comunes para el cumplimiento de los porcentajes de suelo en tratamientos de desarrollo y renovación urbana

Artículo 9°. Cumplimiento del porcentaje mínimo de suelo. Para el cumplimiento de la obligación establecida en el presente decreto, el propietario y/o urbanizador podrá optar por una de las siguientes alternativas:

1. En el mismo proyecto.
2. Mediante el traslado a otros proyectos del mismo urbanizador, localizados en cualquier parte del suelo urbano o de expansión urbana del municipio o distrito.
3. Mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen los municipios y distritos para el efecto.

Artículo 10. Cumplimiento de la obligación en el mismo proyecto. Cuando la exigencia de destinar suelo para VIS o VIP se cumpla al interior del mismo proyecto, la localización y delimitación de las áreas destinadas al cumplimiento de la obligación se hará en los planos que se aprueben con las correspondientes licencias de urbanización.

A su vez, los planes parciales correspondientes determinarán la forma de definir las localizaciones de los terrenos tendientes al cumplimiento del porcentaje expresado, así como las diferentes alternativas para su cumplimiento.

La localización de estas áreas también deberá señalarse en la incorporación del proyecto urbanístico a la cartografía oficial del municipio o distrito.

Parágrafo. Para efectos del control de los compromisos establecidos en el presente artículo, cuando los curadores urbanos expidan licencias de urbanización sobre predios sujetos a la obligación de que trata este decreto, informarán de esta circunstancia a la oficina de planeación y a los demás curadores urbanos del municipio o distrito. Para el efecto, sin perjuicio de lo previsto en los Decretos número 2150 de 1995 y 1469 de 2010, de los primeros diez (10) días calendario de cada mes, se enviará copia de las licencias de urbanización expedidas o, en caso que el correspondiente curador tenga página web, se hará la publicación de las mismas la cual deberá estar disponible de manera permanente para verificar lo previsto en este parágrafo.

Artículo 11. Cumplimiento de la obligación mediante el traslado a otro proyecto. La obligación de destinar suelo para se podrá trasladar a cualquier otra zona urbana o de expansión urbana del municipio o distrito, en terrenos sometidos a tratamiento de desarrollo o de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo.

El área a destinar en el predio donde se origina la obligación será objeto de conversión aplicando la relación que arroje la comparación de los avalúos catastrales del predio en que se debe cumplir originalmente con la obligación y de aquel a donde se trasladará su cumplimiento. Para este efecto, se aplicará la siguiente fórmula:

$$A2 = A1 \times (V1/V2)$$

Donde:

A2 = Área de VIS o VIP trasladada a otro proyecto.

A1 = Área de VIS o VIP a destinar en el proyecto original.

V1= Valor catastral del metro cuadrado de suelo donde se ubica el proyecto original.

V2 = Valor catastral del metro cuadrado de suelo a donde se traslada la obligación.

Parágrafo 1°. Se entiende por valor catastral del metro cuadrado de suelo el resultante de dividir el valor total del predio por su área.

Parágrafo 2°. Para efectos de acreditar el cumplimiento de la obligación de que trata este artículo se deberá presentar como requisito para la expedición de la licencia de urbanización ante el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, la licencia o licencias de urbanización correspondientes al suelo destinado para VIP en otros proyectos, cuyo titular sea la misma persona sobre quien recae la obligación de acreditar el cumplimiento de los porcentajes de suelo destinados a VIP.

Para efectos de verificar el cumplimiento del requisito de que trata el inciso anterior, el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente al expedir el acta de observaciones al proyecto de urbanización requerirá al interesado para que aporte la licencia o licencias de urbanización correspondientes al suelo destinado para VIS o VIP en otros proyectos dentro del término previsto en el artículo 32 del Decreto número 1469 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Parágrafo 3°. Los valores catastrales de que trata la fórmula definida en el presente artículo, podrán ser sustituidos por valores comerciales de referencia, siempre y cuando el municipio o distrito cuente con avalúos de referencia por zonas homogéneas tanto para la zona donde ubica el proyecto original como para aquella donde se ubica el proyecto adonde se debe trasladar la obligación.

En ningún caso, se podrá involucrar el valor de la edificabilidad de las áreas sujetas al cumplimiento de la obligación.

Parágrafo 4°. La obligación de que trata este artículo también podrá cumplirse en municipios localizados dentro del área de influencia de ciudades con población urbana superior a 500.000 habitantes, siempre y cuando, previamente los municipios y/o distritos se hayan asociado, celebrado convenios interadministrativos o adoptado cualquier otro mecanismo legal que permita establecer las condiciones recíprocas entre ellos para el cumplimiento y control de esta obligación, de conformidad con lo previsto en el presente decreto.

Artículo 12. *Cumplimiento de la obligación mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen los municipios y distritos para el efecto. La obligación de destinar suelo para VIP también se podrá hacer efectiva en los programas o proyectos que adelanten las entidades públicas municipales o distritales, mediante la compra de derechos fiduciarios.*

En estos casos, la estimación del área a destinar a VIS o VIP se calculará aplicando la misma fórmula descrita en el artículo anterior, pero el valor de la compra de los derechos fiduciarios se hará sobre el valor comercial del predio o predios donde se desarrollará el proyecto.

Para efectos de verificar el cumplimiento de esta obligación, el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente requerirá al interesado, dentro del mismo término a que se refiere artículo 32 del Decreto número 1469 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, para que aporte la certificación expedida por la sociedad fiduciaria correspondiente en la que conste la compra de derechos fiduciarios de fideicomisos mercantiles constituidos para la ejecución de este tipo de proyectos, conforme lo dispuesto en el inciso final del artículo 36 de la Ley 388 de 1997 y en el primer inciso del artículo 121 de la Ley 1450 de 2011 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

No se entenderá cumplida la obligación de que trata este decreto cuando se haga efectiva a través de la compra de derechos fiduciarios a terceros que, a su vez, los hayan adquirido para acreditar el cumplimiento de su obligación a destinar suelo para VIS o VIP.

Parágrafo 1°. *El valor de la compra de los derechos fiduciarios se hará sobre el valor comercial del predio o predios donde se desarrollará el proyecto.*

Parágrafo 2°. *Sin perjuicio de lo dispuesto en este artículo, los municipios y distritos podrán crear fondos para el desarrollo de programas VIS o VIP, como mecanismos de manejo de cuenta sin personería jurídica, que podrán ser administrados mediante contratos de fiducia mercantil. En todo caso, y con el fin de estimar el monto de la obligación de que trata este artículo, las entidades públicas deberán definir el portafolio de los proyectos VIS o VIP a los cuales se trasladará la obligación de suelo VIS o VIP.*

Parágrafo 3°. *Solo se permitirá, de manera excepcional, la compensación en dinero a los fondos de compensación de que tratan, entre otras disposiciones, el artículo 49 de la Ley 388 de 1997 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, como mecanismo para asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios generados en el ordenamiento urbano, cuando en las normas urbanísticas del componente urbano del plan de ordenamiento contemplen los mecanismos que garanticen que el valor de la compensación al respectivo fondo se pueda materializar en el proyecto original objeto de la obligación de destinar suelo para VIS o VIP o en cualquier otro proyecto del urbanizador responsable del cumplimiento de la obligación.*

En estos casos, el monto de la compensación se calculará con fundamento en el valor catastral del predio que podrá ser sustituido por valores comerciales de referencia, siempre y cuando el municipio o distrito cuente con avalúos de referencia por zonas homogéneas para la zona donde ubica el proyecto original.

En ningún caso, el valor de la compensación podrá involucrar el valor de la edificabilidad de las áreas sujetas al cumplimiento de la obligación.

Parágrafo 4°. *De conformidad con lo previsto en los artículos 70 y siguientes de la Ley 9ª de 1989 y 118 de la Ley 388 de 1997, cuando el municipio o distrito cuente con Banco Inmobiliario, la compensación de suelo para VIS o VIP también podrá efectuarse mediante la compra de suelo, para lo cual la estimación del área a destinar a VIS o VIP se calculará aplicando la misma fórmula descrita en el artículo anterior.*

Artículo 13. Compra de derechos fiduciarios. *Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 117 de la Ley 1450 de 2011 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, las entidades públicas de que trata este decreto celebrarán contratos de fiducia mercantil para el desarrollo de programas y proyectos VIS o VIP, a los cuales podrán vincularse quienes deban cumplir con los porcentajes de que trata el presente decreto mediante la adquisición de derechos fiduciarios.*

Con el fin de estimar el monto de la obligación de que trata este artículo, las entidades públicas deberán definir el portafolio de los proyectos VIS o VIP en los cuales se pueden comprar derechos fiduciarios y su valor comercial.

En caso que no esté definido el portafolio de los proyectos VIS o VIP, la compra de derechos fiduciarios se podrá hacer utilizando alguna de las siguientes formas:

a) Sobre predios que se pretendan adquirir, para lo cual la entidad pública deberá celebrar previamente las respectivas promesas de compraventa o los contratos para la adquisición del inmueble o inmuebles, o

b) Mediante la adhesión a un patrimonio autónomo cuyo objeto sea la adquisición de suelo para destinarlo al cumplimiento de la obligación de VIS o VIP prevista en este decreto. En este caso, la entidad pública correspondiente deberá definir un valor comercial promedio de compra de este tipo de suelo en el municipio o distrito y la forma de calcular la participación de cada uno de los constituyentes, adherentes o beneficiarios del fideicomiso.

Artículo 14. Inscripción. *Con el fin de asegurar que los porcentajes de suelo sobre área útil sean destinados a este tipo de vivienda, cuando el suelo destinado para el desarrollo de proyectos VIS o VIP se encuentre en el mismo proyecto, deberá quedar expresamente señalado y determinado en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, la cual deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles. Si el suelo destinado para el desarrollo de proyectos VIS o VIP se localiza en otra zona de la ciudad, esta situación deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles.*

10. De las Unidades de Actuación Urbanística y Unidades de Gestión

El marco legal de las UAU se encuentran en la Ley 388 de 1997, el Decreto 2181 de 2006, y la Revisión del POT DE Barranquilla, Acuerdo Distrital 003 de 2007, de la siguiente manera:

➤ Ley 388 de 1997.

“ARTICULO 39. UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA. Los planes de ordenamiento territorial podrán determinar que las actuaciones de urbanización y de construcción, en suelos urbanos y de expansión urbana y de construcción en tratamientos de renovación urbana y redesarrollo en el suelo urbano, se realicen a través de unidades de actuación urbanística.

Como Unidad de Actuación Urbanística se entiende el área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el plan de ordenamiento que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.

PARAGRAFO. Las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico que serán objeto del reparto entre los propietarios de inmuebles de una Unidad de Actuación incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

Las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones”.

➤ Decreto 2181 de 2006.

“ARTÍCULO 18. UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Es el área conformada por uno o varios inmuebles explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el plan de ordenamiento territorial que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios de la infraestructura de transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos, mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios, conforme con lo previsto en el Capítulo V de la Ley 388 de 1997.

Delimitada la respectiva unidad de actuación urbanística en los términos que se reglamentan en el Capítulo VI del presente Título, para el desarrollo de cada unidad se deberá obtener una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general en los términos del artículo 42 del Decreto 564 de 2006 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Parágrafo. Los planes de ordenamiento territorial y los planes parciales podrán determinar el desarrollo o construcción prioritaria de inmuebles que conformen unidades de actuación urbanística”.

ARTÍCULO 19. UNIDADES DE GESTIÓN. No obstante lo dispuesto en el artículo anterior, 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 respectivo 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 42 del Decreto 564 de 2006 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 y el Capítulo Sexto del presente Título”.

- Revisión del Plan de Ordenamiento Territorial. Acuerdo Distrital 003 de 2007.

7.2.4 De los instrumentos para la gestión del desarrollo territorial

ARTÍCULO 69. Áreas a desarrollar por unidades de actuaciones urbanísticas: Las áreas del territorio Distrital que se desarrollarán a través de las Unidades de Actuación Urbanística, serán definidas en los correspondientes Planes Parciales.

11. De la participación en plusvalía

Este tema lo normalizan la Ley 388 de 1997 y la Revisión POT Acuerdo Distrital 003 de 2007 así:

- Ley 388 de 1997.

“ARTICULO 73. NOCION. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 82 de la Constitución Política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal o distrital.

Los concejos municipales y distritales establecerán mediante acuerdos de carácter general, las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en sus respectivos territorios”.

“ARTICULO 74. HECHOS GENERADORES. Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía de que trata el artículo anterior, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8º de esta ley, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el respectivo Plan de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen. Son hechos generadores los siguientes:

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.

En el mismo plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere del caso.

PARAGRAFO. Para los efectos de esta ley, los conceptos urbanísticos de cambio de uso, aprovechamiento del suelo, e índices de ocupación y de construcción serán reglamentados por el Gobierno Nacional”.

➤ Revisión del Plan de Ordenamiento Territorial. Acuerdo Distrital 03 de 2007.

6.2 CAPÍTULO II. MECANISMOS DE FINANCIACIÓN

ARTÍCULO 60. *Modifíquese el artículo 34 del Decreto 0154 de 2000, el cual quedará así:*

De la participación por plusvalía: La Administración del Distrito, actuando en el marco de lo establecido en la Constitución Nacional, en la Ley 388 de 1997, en los respectivos Decretos reglamentarios y en el Acuerdo distrital No 014 del 29 del 2004 se aplicará lo concerniente a la participación por Plusvalía conforme a los procedimientos determinados por Ley, y actuando de acuerdo a los diversos hechos generadores contemplados en la misma.

PARÁGRAFO PRIMERO. *La tasa de la participación que se imputará a la plusvalía generada será equivalente al treinta y cinco (35%) del mayor valor por metro cuadrado.*

PARÁGRAFO SEGUNDO. *Cuando sobre un mismo inmueble se produzcan simultáneamente dos o más hechos generadores en razón de las decisiones administrativas detalladas en los artículos precedentes, en el cálculo del mayor valor por metro cuadrado se tendrán en cuenta los valores acumulados, cuando a ello hubiere lugar.*

PARÁGRAFO TERCERO. *En razón a que el pago de la participación en la plusvalía al distrito se hace exigible en oportunidad posterior, de acuerdo con lo determinado por el artículo 83 de la ley 388 de 1997, el monto de la participación correspondiente a cada predio se ajustará de acuerdo con la variación de índices de precios al consumidor (IPC), a partir del momento en que quede en firme el acto de liquidación de la participación.*

PARÁGRAFO CUARTO. *Atendiendo el principio de equidad, la tasa de participación será uniforme al interior de las zonas GEO-económicas homogéneas, y las variaciones entre dichas zonas sólo podrán darse cuando se constate, mediante estudios debidamente sustentados, que ello no causará distorsiones en factores como:*

1. Las calidades urbanísticas y las condiciones socioeconómicas de los hogares propietarios de los inmuebles.
2. La renta de los beneficios derivados de la valorización para los propietarios de la tierra.
3. La dinámica del desarrollo de distintas zonas del distrito.

➤ Decreto Ley 019 de 2012.

ARTICULO 181. EXIGIBILIDAD Y COBRO DE LA PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA. El artículo 83 de la Ley 388 de 1997, quedará así:

ARTÍCULO 83. Exigibilidad y cobro de la participación. La participación en la plusvalía sólo le será exigible al propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto de plusvalía, en el momento en que se presente cualquiera de las siguientes situaciones:

1. Solicitud de licencia de urbanización o construcción, según sea el caso, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 74 de la Ley 388 de 1997.
2. Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.
3. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que tratan los numerales 1 y 3 del referido artículo 74.
4. Adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos que se establece en el artículo 88 y siguientes de la presente Ley.

Parágrafo 1. En el evento previsto en el numeral 1, el monto de la participación en plusvalía para el respectivo inmueble podrá recalcularse, aplicando el efecto plusvalía liquidado por metro cuadrado al número total de metros cuadrados adicionales objeto de la licencia correspondiente.

Parágrafo 2. Para la expedición de las licencias de construcción, así como para el otorgamiento de los actos de transferencia del dominio, en relación con inmuebles respecto de los cuales se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria el efecto de plusvalía, será necesario acreditar su pago.

Parágrafo 3. Si por cualquier causa no se efectúa el pago de la participación en las situaciones previstas en este artículo, el cobro de la misma se hará exigible cuando ocurra cualquiera de las restantes situaciones aquí previstas. En todo caso, si la causa es la no liquidación e inscripción de la plusvalía, el alcalde municipal o distrital deberá adelantar el procedimiento previsto en el artículo 81 de la presente ley. Responderán solidariamente el poseedor y el propietario, cuando fuere el caso. Parágrafo 4. Los municipios podrán exonerar del cobro de la participación en plusvalía a los inmuebles destinados a vivienda de interés social

➤ Artículos 126 al 147 del Decreto 0924 de 2013.

ARTÍCULO 126. Autorización legal. La participación en Plusvalía está autorizada por el Artículo 82 de la Constitución Nacional, 73 y siguientes de la Ley 388 de 1997, el Artículo 101 de la Ley 812 de 2003 y el Decreto Nacional 1788 de 2004.

ARTÍCULO 127. Hechos generadores. Las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el Artículo 8 de la Ley 388 de 1997, y que

autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el respectivo Plan de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen, son hechos generadores:

- a. La incorporación del Suelo Rural al de Expansión Urbana o de la clasificación de parte del Suelo Rural como Suburbano.*
- b. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.*
- c. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción o ambos a la vez.*
- d. Cuando se ejecute obra pública Cuando se ejecuten obras públicas consideradas como megaproyectos de infraestructura, y no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización, se generará participación en plusvalía, en razón de tales obras, la cual se liquidará conforme a las reglas señaladas en el Artículo 87 de la Ley 388 de 1997.*

ARTÍCULO 128. Base gravable. La constituye el efecto plusvalía que liquide la administración municipal en los términos de los Artículos 75, 76, 77 y 87 de la Ley 388 de 1997.

Para efectos de permitir el pago del tributo durante el tiempo que tarde la liquidación del cálculo del efecto plusvalía, se podrá pagar un anticipo del tributo tomando como base gravable una estimación general por zona homogénea que determinará la administración Distrital.

Parágrafo Primero: El efecto de la plusvalía se determinará de acuerdo a la especificación y delimitación de las zonas o sub-zonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, según lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen.

ARTÍCULO 129. Momentos de exigibilidad de la participación en plusvalía: El propietario o poseedor deberá pagar la plusvalía cuando se den las siguientes situaciones:

- 1. Para efectos de expedición de la licencia de urbanización o construcción, en los términos del Decreto Nacional 1788 de 2004.*
- 2. Cuando se dé el cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.*
- 3. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble.*

Parágrafo: Si por cualquier causa no se efectúa el pago de la participación en los eventos previstos en este artículo, el cobro de la misma se hará exigible cuando ocurra cualquiera de las restantes situaciones aquí previstas. En todo caso responderán solidariamente el poseedor y el propietario, cuando fuere el caso.

ARTÍCULO 130. Determinación del efecto plusvalía para calcular la Base Gravable. El efecto plusvalía, es decir, el incremento en el valor del suelo derivado de las acciones urbanísticas que dieron origen a los hechos generadores, se calculará en la forma prevista en los Artículos 75, 76, 77, 80 y 87 de la Ley 388 de 1997 y en el Artículo 3 del Decreto Nacional 1788 del 2004 y en las normas que los reglamenten o modifiquen.

Parágrafo primero: La Administración Distrital procederá a la liquidación de manera general del efecto de Plusvalía de conformidad a lo establecido en el Artículo 87 Numeral 1º de la Ley 388 de 1997.

Parágrafo segundo: Para los hechos generadores dados en vigencia del Acuerdo 3 de 2007, por las decisiones administrativas que se deriven del desarrollo del POT, habrá lugar a la liquidación del cálculo del efecto plusvalía, dentro de los seis (6) meses siguientes a la vigencia del Acuerdo 030 de 2008, la Administración Distrital procederá a liquidar el efecto de plusvalía de acuerdo con las reglas vigentes.

Para el hecho generador de obra pública que se estén ejecutando, se calculará el efecto plusvalía por los megaproyectos de infraestructura a más tardar dentro de los seis (6) meses siguientes a la vigencia del Acuerdo 030 de 2008. Para las demás obras públicas que se realicen se calculará en el momento que determine la administración distrital.

ARTÍCULO 131. Procedimiento para determinar el efecto de la plusvalía y/o la estimación general del efecto plusvalía para el cálculo del anticipo. La Gerencia de Gestión de Ingresos de la Secretaria de Hacienda o quien haga sus veces será la responsable de determinar el cálculo del efecto plusvalía. Para la valoración de los predios objeto de la participación en la plusvalía podrá contratar su realización al Instituto Geográfico Agustín Codazzi o a peritos técnicos debidamente inscritos en las Lonjas e instituciones análogas, teniendo en cuenta lo establecido en el Artículo 80 de la Ley 388 de 1997 y el Artículo 4º del Decreto Nacional 1788 de 2004.

Para determinar el cálculo del efecto plusvalía se observará el siguiente procedimiento:

- 1. La Secretaría de Planeación Distrital deberán tener en cuenta los estudios y análisis de los hechos generadores de la participación en la plusvalía para la expedición de los instrumentos de desarrollo del Plan de Ordenamiento Territorial.*
- 2. Dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a la expedición de las decisiones administrativas que contengan las acciones urbanísticas generadoras de la participación en la plusvalía, la Secretaria de Planeación Distrital remitirá a la Gerencia de Gestión de Ingresos de la Secretaria de Hacienda o quien haga sus veces, copia del instrumento de desarrollo del Plan de Ordenamiento Territorial que contenga hechos generadores de plusvalía y del estudio técnico de soporte.*
- 3. Dentro de los sesenta días hábiles siguientes al recibo del instrumento de desarrollo del Plan de Ordenamiento Territorial con los hechos generadores de plusvalía y su estudio técnico de soporte, la Gerencia de Gestión de Ingresos o quien haga sus veces deberá tramitar la elaboración del cálculo del efecto de la participación en la plusvalía, efectuar su revisión y objetarla o impugnarla.*

4. En el mes de junio de cada año la Secretaría de Planeación Distrital remitirá a la Gerencia de Gestión de Ingresos una proyección de los instrumentos de desarrollo del Plan de Ordenamiento Territorial que expedirá en el año siguiente para incluir dentro del presupuesto de gastos los recursos necesarios para realizar la liquidación del cálculo del efecto plusvalía.

Parágrafo Transitorio. A más tardar el 30 de Noviembre de 2009 la Secretaría de Planeación Distrital entregará a la Gerencia de Gestión de Ingresos los informes debidamente aprobados de los hechos generados de la zona urbana y de los planes parciales que se hayan expedido y aprobados a la fecha.

El informe que remite la Secretaria Distrital de Planeación, respecto a las zonas generadoras de Plusvalía deberán ser entregadas en las condiciones señaladas en el Artículo 137 numeral 1 del presente Decreto.

ARTÍCULO 132. *Procedimiento para la verificación, objeción, revisión e impugnación del cálculo del efecto de plusvalía. Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se entregue el informe del cálculo del efecto plusvalía, la Gerencia de Gestión de Ingresos de la Secretaria de Hacienda, se encargará de revisar y objetar al evaluador el cálculo del efecto de plusvalía si este no se ha realizado de conformidad con las normas legales y reglamentarias y con los parámetros técnicos adoptados para tal fin y de acuerdo con el Artículo 15 del Decreto 1420 de 1998 o la norma que lo modifique.*

Parágrafo primero. La impugnación que se realiza ante el IGAC, puede proponerse directamente o en subsidio de la revisión y su trámite estará sometido a lo establecido por el capítulo tercero del Decreto 1420 de 1998 o la norma que lo modifique.

Parágrafo segundo. Del trámite y del resultado final del anterior procedimiento, la Gerencia de Gestión de Ingresos dejará soporte en un informe técnico que recoja el proceso de cálculo del efecto de plusvalía, incluyendo en él, el eventual trámite de revisión e impugnación.

ARTÍCULO 133. *Procedimiento para la expedición de la Resolución de Liquidación definitiva del Efecto plusvalía. La Gerencia de Gestión de Ingresos, con base en los informes técnicos, liquidará el efecto de plusvalía de los inmuebles, de conformidad con lo determinado por el Artículo 81 de la Ley 388 de 1997 y las normas reglamentarias. La resolución de liquidación se notificará a los propietarios, poseedores, fideicomitentes o titulares de los derechos fiduciarios, mediante la publicación que se señala en el Artículo 135 del presente Decreto.*

Parágrafo. La Gerencia de Gestión de Ingresos de la Secretaria de Hacienda expedirá resolución de la liquidación del efecto plusvalía por metro cuadrado dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes al recibo del cálculo del efecto plusvalía que haya realizado el respectivo evaluador o de la respuesta a la objeción o impugnación según el caso.

ARTÍCULO 134. *Englobes y subdivisiones. En el evento en que en una zona beneficiada por plusvalía que en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo modifiquen, subroguen, desarrollen o reglamenten, le permitan un uso más rentable o un mayor aprovechamiento del suelo o del espacio aéreo urbano, condicionado al englobe de un lote de terreno, el predio resultante del englobe será objeto de la participación*

en plusvalía, la cual será liquidada en el para la respectiva zona homogénea geoeconómica; para el efecto, se tendrán en cuenta las edificabilidades adicionales y/o los cambios de uso que se producirán por efecto del englobe.

Parágrafo. Las Curadurías Urbanas están obligadas a reportar a la Gerencia de Gestión de Ingresos de la Secretaría de Hacienda Distrital, los englobes de que trata este artículo, para efectuar el cálculo del efecto de plusvalía en el predio resultante del englobe.

ARTÍCULO 135. *Procedimiento para publicación de la liquidación del cálculo del efecto plusvalía.* De acuerdo con lo establecido en el Artículo 43 del Código Contencioso Administrativo, la resolución de liquidación del efecto plusvalía por metro cuadrado para cada uno de los inmuebles objeto de la participación se publicará en tres ediciones dominicales consecutivas de un diario de amplia circulación en el Distrito de Barranquilla. Igualmente se publicará mediante la fijación de edicto en lugar visible de fácil acceso al público del edificio de la Alcaldía Distrital de Barranquilla; el edicto se fijará a más tardar el mismo día de la primera publicación en el diario de amplia circulación y se desfijará en el día hábil siguiente a la última publicación del diario de amplia circulación.

La resolución de liquidación del efecto plusvalía deberá contener por lo menos la siguiente información:

- a) La zona o sub zona geoeconómica identificada por sus límites arcifinios de acuerdo con la nomenclatura oficial vigente.
- b) El hecho o los hechos generadores de la participación en plusvalía.
- c) El precio comercial inicial y el nuevo precio de referencia estimado para la respectiva zona o sub zona.
- d) El efecto plusvalía por metro cuadrado.
- e) El listado de los predios beneficiarios del efecto plusvalía comprendidos dentro de la correspondiente zona o sub zona, debidamente identificados
- f) El monto total de la participación correspondiente a cada predio, de acuerdo con el área de terreno registrada en la información catastral del Distrito.

ARTÍCULO 137. *Información a los Curadores Urbanos, a las autoridades administrativas distritales e inscripción en la Oficina de Instrumentos Públicos.* Los instrumentos de desarrollo del Plan de Ordenamiento Territorial que contengan acciones urbanísticas generadoras de plusvalía y las resoluciones de liquidación definitiva del cálculo del efecto plusvalía se comunicarán a los Curadores Urbanos y a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en las siguientes condiciones y bajo las siguientes características:

1. La Secretaría de Planeación Distrital, al día siguiente de expedición del instrumento de desarrollo del POT que contengan acciones urbanísticas generadores de plusvalía, entregará a los curadores urbanos y a la Gerencia de Gestión de Ingresos de la Secretaría de Hacienda Distrital un informe respecto de las zonas generadoras de participación en plusvalía con las siguientes características:

- a) Archivos formato shape por cada uno de los hechos generadores.
- b) Listado con las bases de datos identificados con código único de los predios afectados.
- c) Copias duras de los archivos en escala 1:10.000 o mayores.
- d) Tablas de casos de estudio de los hechos generadores con los elementos de cálculo (volumetrías generadas por edificabilidad).

2. La Gerencia de Administración de Ingresos de la Secretaria de Hacienda Distrital, una vez resuelva los recursos gubernativos de la liquidación definitiva del efecto plusvalía enviará a las curadurías urbanas y a la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos, copia del acto administrativo de liquidación definitiva del cálculo del efecto plusvalía.

ARTÍCULO 138. Tarifa de la participación. La tarifa a cobrar será del treinta y cinco por ciento (35%) por participación en Plusvalía, tal y como lo dispone el Acuerdo 3 de 2007.

ARTÍCULO 139. Exenciones. Se excluye del cobro del tributo de participación en plusvalía las zonas sur occidental y sur oriental de la Ciudad que pertenezcan a zonas de estratos 1 y 2, que no estén en el área de beneficio del corredor de Transmetro y que no se desarrollen por planes parciales.

ARTÍCULO 140. Actualización de valores. La Gerencia de Administración de Ingresos de la Secretaria de Hacienda, señalará anualmente, en el mes de diciembre de cada año, el índice de precios al consumidor (IPC), causado durante los meses de diciembre del año anterior a noviembre del año en que expide la actualización, con el cual se debe ajustar el efecto plusvalía en cada una de las Resoluciones de liquidación definitiva de efecto plusvalía expedidas, a partir del momento en que quede en firme el acto de liquidación de la participación

Parágrafo. Para efectos de actualizar los valores de efecto plusvalía determinados, respecto de las cuales no se haya notificado liquidación del efecto, se aplicará actualización en el acto administrativo de liquidación, tomando las directrices de este artículo, desde la fecha del último avalúo a la fecha de expedición del acto administrativo.

ARTÍCULO 141. Administración del Tributo. La Gerencia de Gestión de Ingresos de la Secretaria de Hacienda Distrital será responsable de la administración, liquidación del efecto plusvalía y del tributo a pagar en el momento de exigibilidad, recaudo, fiscalización, cobro, discusión y devoluciones de la participación en la plusvalía, en desarrollo de lo estipulado en el presente Decreto, en el Artículo 59 de la Ley 788 de 2002 y, de manera subsidiaria, en el Estatuto Tributario Nacional y en las disposiciones tributarias distritales que le sean aplicables. El procedimiento y sanciones serán las aplicables al impuesto predial.

ARTÍCULO 142. Procedimiento para expedir la liquidación Oficial de la participación en plusvalía del inmueble. La Gerencia de Gestión de Ingresos de la Secretaria de Hacienda, expedirá dentro de los cinco (5) días siguientes a solicitud del contribuyente propietario o poseedor del inmueble, la liquidación oficial de la participación en plusvalía a pagar, calculada conforme a la base gravable determinada por la liquidación definitiva del efecto plusvalía.

Parágrafo. Esta liquidación oficial definitiva de la participación en plusvalía a cargo, será notificado al propietario o poseedor del inmueble en los términos del Estatuto Tributario

Nacional y contra ella procede el recurso de reconsideración. Una vez en firme el título proceden intereses de mora sobre el saldo insoluto liquidado.

ARTÍCULO 145. Reglamentación de los mecanismos de pago de la participación en plusvalías. Los lineamientos para regular la operatividad de la liquidación del cálculo del efecto plusvalía, la liquidación del tributo y los mecanismos de pago de la participación en plusvalías, serán definidos por la Administración Distrital.

Parágrafo primero: Los procedimientos para la estimación y revisión del efecto de Plusvalía, y para cobro, se ajustarán a lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 y sus Decretos Reglamentarios.

Parágrafo segundo: La Administración Tributaria Distrital será responsable de la liquidación del tributo de participación en plusvalía a los inmuebles, recaudo, fiscalización, cobro, discusión y devoluciones de la Participación en la Plusvalías.

ARTÍCULO 146. Formas de acreditar el pago de la participación para que proceda la expedición de licencias o el registro de transferencias de dominio. Para la expedición de licencias de urbanismo o construcción en cualquiera de sus modalidades, así como para el registro de actos de transferencia del dominio en relación con inmuebles sujetos a la aplicación de la participación en la plusvalía, será necesario acreditar su pago total mediante la presentación de una copia de la liquidación oficial y la constancia de pago o en su defecto, presentar un certificado expedido por la Gerencia de Gestión de Ingresos de la Secretaria de Hacienda Distrital, en que conste que se ha producido el pago parcial requerido para el área autorizada en el caso de un desarrollo de construcción por etapas, o el pago anticipado por efectos de una liquidación provisional.

ARTÍCULO 147. Formas de pago de la participación en plusvalía. La participación en la plusvalía podrá pagarse así:

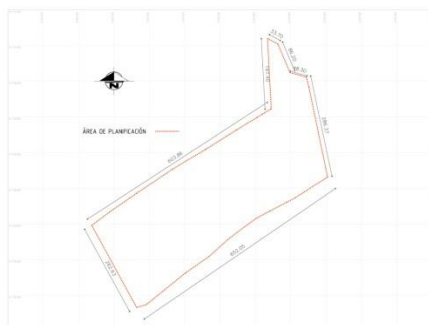
- 1. En efectivo.*
- 2. Transfiriendo al Distrito una porción del predio objeto de la participación en plusvalía cuyo valor sea equivalente al monto de la participación que se pretende cancelar.*
- 3. Transfiriendo al Distrito, un terreno localizado en otras zonas del área urbana, haciendo los cálculos de equivalencia de valores correspondientes.*
- 4. Reconociendo formalmente al Distrito una participación en un proyecto de urbanización o construcción sobre el predio objeto de participación en plusvalía.*
- 5. Reconociendo formalmente al Distrito una participación en un proyecto de urbanización o construcción sobre un predio localizado en zonas del área urbana o de las áreas de expansión diferentes al predio objeto de la participación en plusvalía.*

Parágrafo. El pago en efectivo será realizado conforme lo disponga la Gerencia de Gestión de Ingresos de la Secretaria de Hacienda Distrital. Para los demás mecanismos de pago debe existir solicitud previa del contribuyente y aceptación expresa de la propuesta por la Secretaria de Hacienda Distrital y la Secretaria de Planeación Distrital.

12. Del señalamiento de normas, y la definición de la delimitación y determinantes aplicables para la formulación del plan parcial.

Las principales normas aplicables para la formulación del plan parcial, se encuentran reseñadas en el Marco Legal del presente documento, principalmente en las definidas en la Revisión del Plan de Ordenamiento Territorial. Acuerdo Distrital 003 de 2007.

El área de planeamiento, según medidas y linderos de los certificados de tradición y libertad, es de 175.711,00 M2 y está delimitada, así:



Por el Norte: mide en línea quebrada 141,87 ml;
Por el Este: mide en línea quebrada 281,47 ml; **Por el Sur:** mide en línea quebrada 640,17 ml y **Por el Oeste:** mide en línea quebrada 973,89 ml.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO

"BOSQUES DEL GENOVÉS"

COORDENADAS DE DELIMITACIÓN

PLAN PARCIAL

PUNTO	X	Y
1	915835.39	1709506.53
2	915844.33	1709514.87
3	915856.02	1709524.98
4	915889.26	1709548.09
5	915893.93	1709551.29
6	915900.00	1709554.54
7	915902.45	1709555.86
8	915903.87	1709556.90
9	915910.10	1709561.49
10	915944.79	1709581.78
11	916014.14	1709628.59
12	916025.80	1709633.52
13	916018.70	1709647.90
14	916009.27	1709688.35
15	915988.25	1709801.22
16	915970.84	1709879.39
17	915965.08	1709907.81
18	915924.84	1709908.62
19	915917.66	1709974.85
20	915888.01	1709993.45
21	915846.31	1709811.16
22	915810.79	1709791.71
23	915787.88	1709778.38
24	915780.36	1709774.29
25	915771.85	1709769.66
26	915761.13	1709763.22
27	915755.31	1709760.03
28	915741.03	1709752.19
29	915734.61	1709748.77
30	915719.77	1709740.73
31	915713.05	1709736.43

32	915709.07	1709733.56
33	915663.88	1709707.40
34	915618.97	1709681.80
35	915610.06	1709676.48
36	915598.28	1709669.03
37	915573.23	1709654.89
38	915541.22	1709635.65
39	915514.41	1709619.08
40	915483.37	1709589.98
41	915454.42	1709585.26
42	915448.87	1709580.96
43	915425.11	1709562.55
44	915425.35	1709552.19
45	915427.28	1709530.88
46	915433.03	1709502.77
47	915496.46	1709284.25
48	915497.54	1709274.94
49	915531.89	1709299.56
50	915540.48	1709305.92
51	915565.56	1709324.47
52	915569.51	1709327.87
53	915589.75	1709345.36
54	915596.29	1709350.37
55	915608.70	1709357.15
56	915621.12	1709363.94
57	915641.81	1709377.01
58	915674.44	1709397.46
59	915699.22	1709413.43
60	915728.71	1709432.25
61	915728.94	1709432.46
62	915733.11	1709436.66
63	915747.95	1709451.62
64	915759.37	1709459.50
65	915829.31	1709502.85
66	915829.66	1709503.11

b. Diagnóstico

1. Análisis de la información disponible y delimitación del área de planeamiento

El Plan Parcial que nos ocupa está localizado en Barranquilla, una de las cuatro ciudades colombianas que tienen la categoría de distrito además de Santa Fe de Bogotá Distrito Capital, el Distrito Especial, Cultural, Turístico e Histórico de Santa Marta y el Distrito Especial, Cultural y Turístico de Cartagena de Indias.

La denominada Puerta de Oro de Colombia, es la ciudad más importante del Caribe Colombiano, ha sido la precursora de muchos acontecimientos importantes en nuestro país. Tuvo el privilegio de ser la primera en la navegación marítima y fluvial, recibir el primer teléfono, es en la capital del Atlántico donde vuela por primera vez un aeroplano en toda Colombia, y se crea el primer hotel turístico en Latinoamérica, El Prado, entre otros hechos relevantes.

En los años 60 y 70 Barranquilla crece aceleradamente, tanto es así que sus barrios se extienden hasta localidades vecinas, creándose el fenómeno de conurbación, lo que originó que en 1981 a través de la ordenanza 028 de la Asamblea Departamental del Atlántico se creara el Área Metropolitana de Barranquilla, integrada inicialmente por la ciudad y los municipios de Soledad, Malambo y Puerto Colombia y seis meses después los habitantes de Galapa votaron en una consulta popular afirmativamente por la incorporación de este municipio en el área metropolitana de Barranquilla, quedando conformada esta entidad administrativa por cinco entes territoriales.

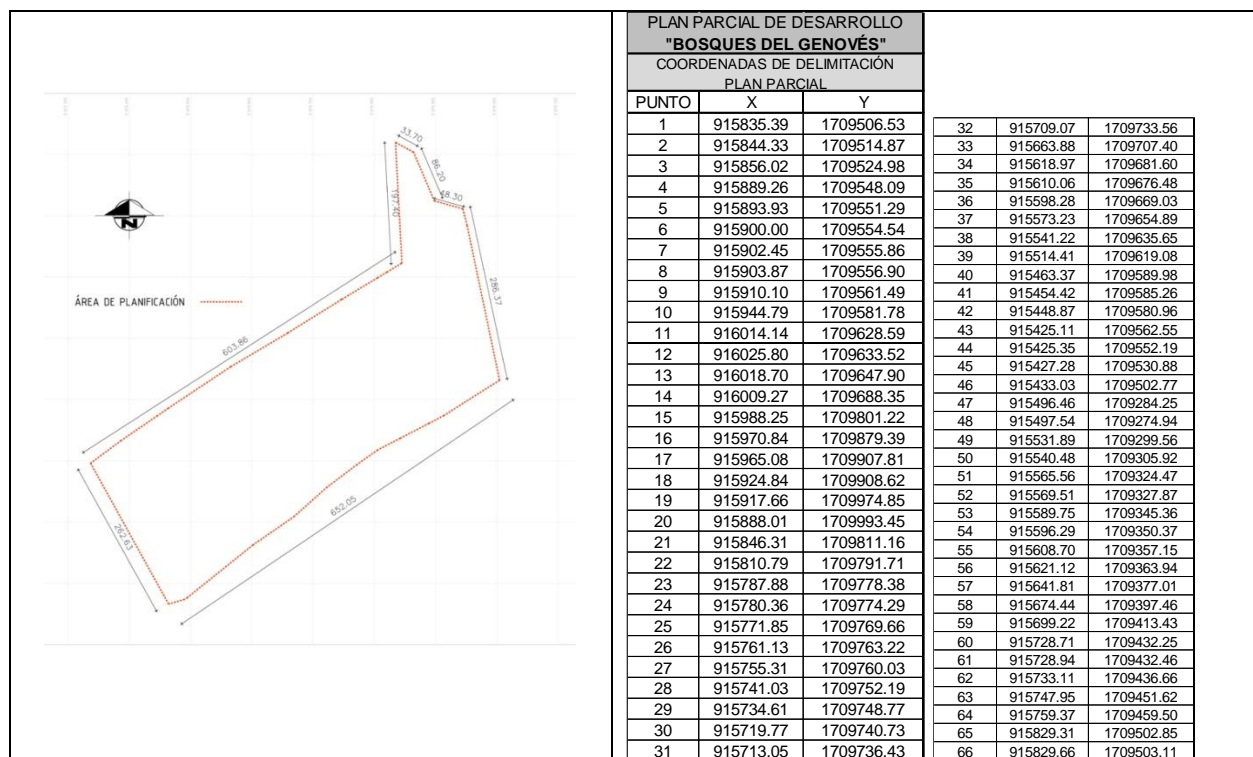


Con el propósito de aprovechar aún más las ventajas naturales de esta ciudad, por estar ubicada entre el río más importante del país y el Mar Caribe, así como su adecuada infraestructura industrial, portuaria, aeroportuaria, vial y de telecomunicaciones, el Congreso de la República, mediante el Acto Legislativo No. 01 de agosto 17 de 1993, la erigió en Distrito Especial Industrial y Portuario de Barranquilla.

A partir de este hecho los sectores públicos y privados vienen trabajando para convertir el potencial industrial y portuario de Barranquilla en un proceso pleno de desarrollo, a fin de atraer la inversión nacional y extranjera en el Distrito. La organización de Barranquilla como Distrito ha sido de gran importancia especialmente para los sectores salud y educación, los cuales se han visto beneficiados con los ingresos adicionales que por concepto del situado fiscal ha transferido el Gobierno Nacional para ser invertidos en el aumento del número de docentes y en la adecuación de la infraestructura de los centros médicos.

Por su parte los predios donde se plantea el “**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO BOSQUES DEL GENOVÉS**” se encuentran ubicados sobre la Vía al Mar, aproximadamente a 800 m de la intersección de la Circunvalar con Vía al Mar, entre Barranquilla y Puerto Colombia, en el lado sur de la Vía al Mar, al Noroccidente de la ciudad de Barranquilla, en Suelo de Expansión Urbana Residencial, perteneciente a la Pieza de Expansión N° 4, según la Revisión del Plan de Ordenamiento Territorial Distrital, Acuerdo 003 de 2007.

Su entorno inmediato son, al este las urbanizaciones Villa Santos y Miramar y al norte la clínica Portoazul y el Corredor Universitario de Puerto Colombia.



Por el Norte: mide en línea quebrada 141,87 ml; **Por el Este:** mide en línea quebrada 281,47 ml; **Por el Sur:** mide en línea quebrada 640,17 ml y **Por el Oeste:** mide en línea quebrada 973,89 ml.

2. Caracterización ambiental

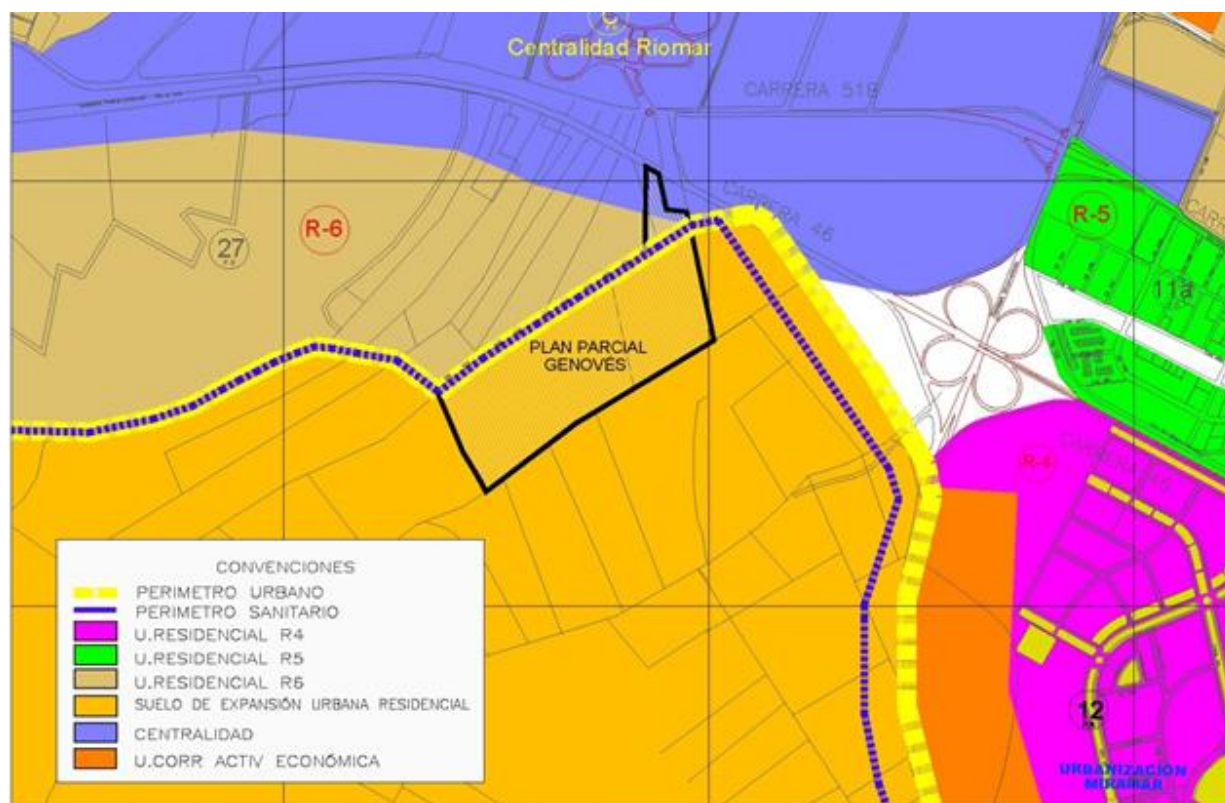
2.1 Información legal y normativa del área de estudio

2.1.1 Procesos necesarios para la legalización urbanística y predial

En el sector la situación urbanística y predial está totalmente legalizada.

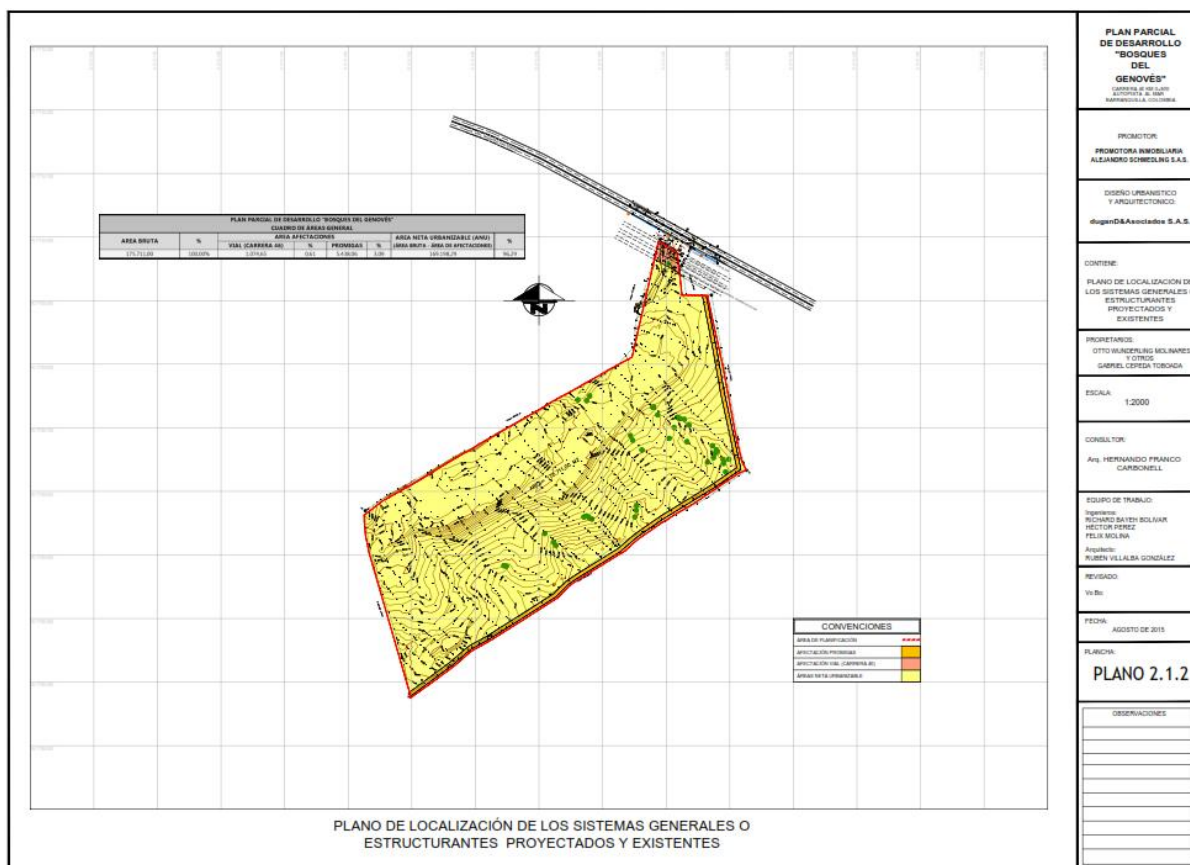
2.1.2 Normas urbanísticas, Revisión del Plan de Ordenamiento Territorial. Acuerdo 003 de 2007

Por estar en Suelo de Expansión Urbana, perteneciente a la Pieza 4, las normas urbanísticas del área de planificación serán las establecidas en el Decreto que adopte el presente Plan Parcial, sin embargo le serán también aplicables las normas generales establecidas para los procesos de urbanización, en la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial, POT, las leyes 9a de 1989, 388 de 1997, sus modificaciones y sus decretos reglamentarios y toda aquella legislación pertinente



DETALLE PLANO n-3 USOS DEL SUELO PREDIALIZADO. AJUSTE DEL POT DISTRITAL

2.2 De los sistemas generales y locales



Plano 2.1.2. Plano de localización de los sistemas generales o estructurantes proyectados y existentes

2.2.1 Estructura de servicios públicos

El área de planificación definida para el desarrollo del Plan Parcial, así como el resto del territorio distrital, se haya cubierto por el Sistema Regional, administrado por la Empresa de Economía Mixta "TRIPLE A DE BARRANQUILLA S.A E.S.P", la cual realiza el suministro de los servicios públicos domiciliarios básicos de Agua, Alcantarillado y Aseo al municipio y a la región.

Por su parte ELECTRICARIBE realiza el suministro efectivo del servicio público de Energía al área en mención.

2.2.1.1 Acueducto³

El servicio de acueducto del polígono definido como área de planificación, así como su área de influencia, hace parte del sistema regional administrado por la empresa de servicios públicos TRIPLE A DE BARRANQUILLA S.A. E.S.P, el cual cuenta con una cobertura capaz de satisfacer las necesidades distritales y regionales, dotada con la

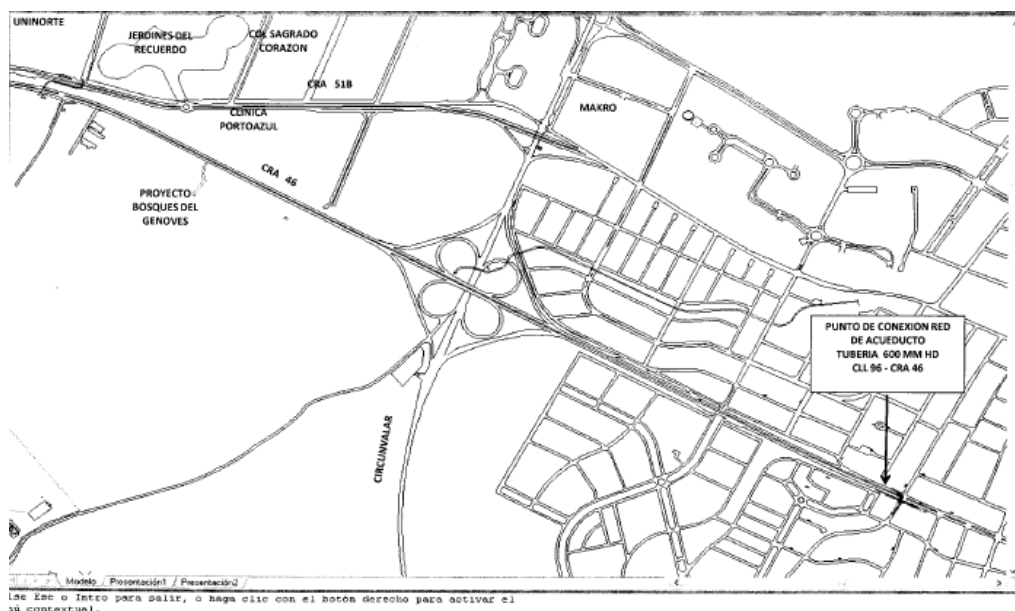
³ Fuente, TRIPLE A DE BARRANQUILLA S.A. E.S.P.

suficiente infraestructura de redes matrices y secundarias para la distribución del servicio de agua potable, la cual está conformada por un sistema de tuberías de diámetros diferente, de tanques de almacenamiento, de estaciones de bombeo y de plantas de tratamiento. El agua potable que se produce en la estación más grande, la ETAP de Barranquilla, se suministra a la capital del departamento así como a municipios del área metropolitana y zona costera.

La definición de las características del Sistema de acueducto que sirve al Distrito y municipios vecinos, establece que la fuente de captación es el Río Magdalena y en este caso concretamente en el punto denominado Barranquilla, el agua cruda es sometida al proceso de potabilización en la planta ETAP.

El punto de conexión para el servicio de Acueducto, será la tubería proyectada de 600 mm HD, localizada en la Calle 96 con carrera 46, punto desde el cual el solicitante deberá realizar extensión de la red hasta el sitio del proyecto en diámetro de acuerdo al diseño requerido, mínimo según el RAS.

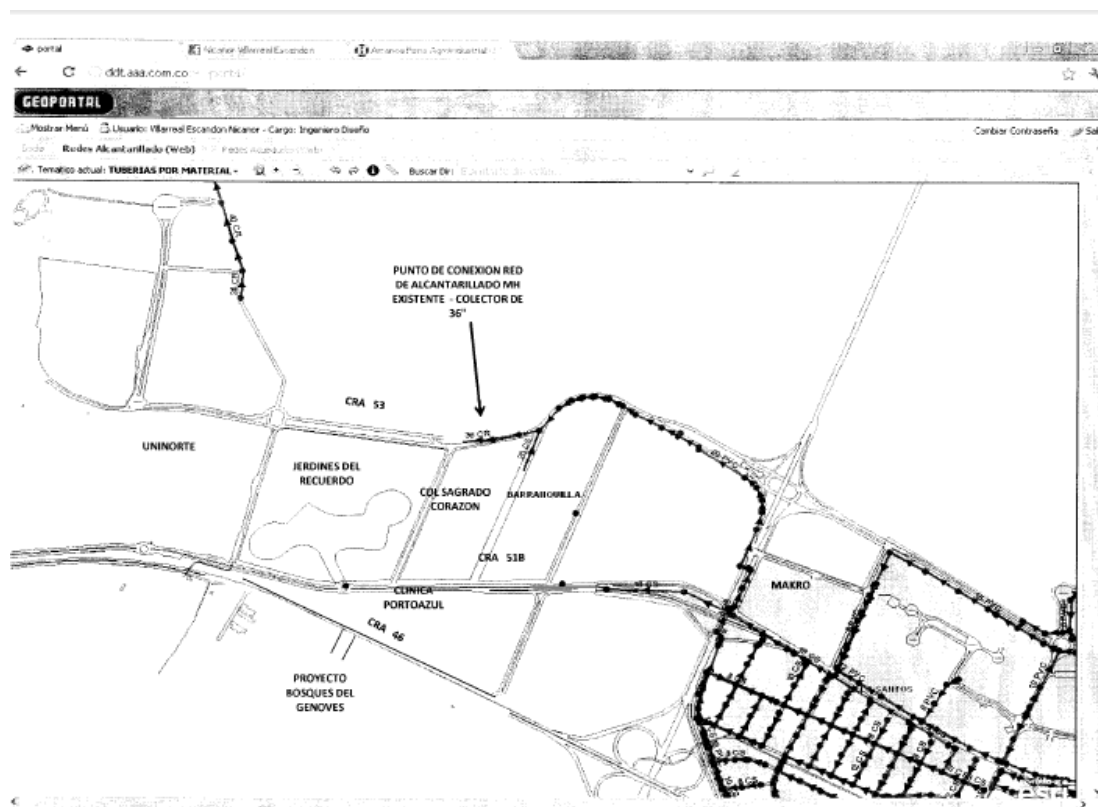
Los costos de empalme a la red y extensiones de red requerida serán asumidos por el solicitante. (Ver esquema)



Esquema Factibilidad agua potable Triple A.

2.2.1.2 Alcantarillado

El punto de conexión para el servicio de alcantarillado será el manhole existente de la red de Alcantarillado, localizado sobre la prolongación de la Carrera 53, detrás del colegio Sagrado Corazón.



Esquema Factibilidad alcantarillado Triple A.

2.2.1.3 Gas domiciliario

La cobertura de este servicio público se encuentra, según datos del 2012, en un porcentaje estimado del 99 % en el distrito de Barranquilla. La empresa encargada del suministro de gas natural es la empresa Gases del Caribe, la cual cubre a su vez la ciudad de Santa Marta.

2.2.1.4 Aseo Urbano

Al igual que el sistema de saneamiento básico (Alcantarillado) y de acueducto, el sistema de recolección de residuos sólidos del distrito hace parte del sistema regional administrado por la empresa de servicios públicos TRIPLE A DE BARRANQUILLA S.A. E.S.P.

La disposición final de los mismos se realiza actualmente en el relleno sanitario de los Pocitos, ubicado en la vía Juan Mina o carretera del algodón.

2.2.1.5 Sistema de energía eléctrica

El Sistema de Cobertura del Servicio Público de Energía Eléctrica para el área definida de planificación y sus zonas de influencia, es suministrado por ELECTRICARIBE, según la factibilidad para la prestación del servicio.

Así mismo, el servicio de Alumbrado Público se encuentra a la fecha regulado por medio de un contrato de concesión para el suministro del mismo en el Distrito, con un funcionamiento normal para el sector aledaño al área de planificación definida.

ELECTRICARIBE Crecemos con la gente									
DIAGRAMA PUNTO DE CONEXIÓN									
DATOS DE LA SOLICITUD			DATOS PUNTO DE CONEXIÓN APROBADO			DATOS CORTO CIRCUITO			
Expediente:	P11502612100021		Subestación:	RÍOMAR		Trifásico		Monofásico	
Nombre Proyecto:	PLAN PARCIAL BOSQUES DEL GENOVES		Circuito:	SOLYMAR		Sec (MVA)	87,020	Sec (MVA)	17,150
Sector:	ATLANTICO		Nivel de Tensión:	13.8 KV		Sec (kA)	3,750	Sec (kA)	2,150
Carga actual:			Carga aprobada:	3,000 KVA		R (ohm)	0,700	R (ohm)	1,630
Carga Solicitada:	3,000 KVA		Fecha de aprobación:			X (ohm)	2,250	X (ohm)	7,370
CRONOGRAMA DE ENTRADA DE LA CARGA					NOTAS PARA LA CONEXIÓN				
Etapa	Fecha	kVA	Total		1- SE APROBABA Y ACTIVIZABA PARA LA CONEXIÓN DE UNA CARGA DE 3000 KVA A 13.8KV EN EL TRAMO DE RED MT (CODIGO 11937753) DEL CIRCUITO SOLYMAR PERTENECIENTE A LA SUBESTACIÓN RÍOMAR, CONFORME AL CRONOGRAMA DE ENTRADA DE CARGAS SUMINISTRADO POR EL CLIENTE, TENIENDO EN CUENTA LA SIGUIENTE CONDICIÓN: 2- SE CONDICIONA LA ENTRADA DE LOS 3MVA SOLICITADOS CON LA ENTRADA EN OPERACIÓN DE LA NUEVA SVE NORTE Y OBRAS ASOCIADAS. 3- ESTE AMBITO TIENE VIGENCIA HASTA 365 DIAS CALENDARIO A PARTIR DE LA FECHA DE EMISIÓN 4- ADECUAR PTO. DE CONEXIÓN DE ACUERDO A NORMATIVA ECA Y RETIE. 5- PROYECTO DEBE CUMPLIR CON LAS DISTANCIAS DE SEGURIDAD DE ACUERDO A NORMA RETIE Y ECA. CONDUCTOR EXISTENTE--477 ACSR				
No. 1	Año 2015	3.000	3.000						
DIAGRAMA DE UBICACIÓN									
OBSERVACIONES									
INSTALACIÓN: 1- UTILIZAR CONECTORES TIPO CUÑA CON ESTIBOS PARA LA CONEXIÓN A RED DE MT 2- UTILIZAR FUSIBLES TIPO 'D' PARA LA CONEXIÓN DEL TRAFÓ, SEGÚN NORMATIVA ECA. 3- INSTALAR CRUCETAS AUXILIAR METÁLICAS, PARA LAS PROTECCIONES Y CONEXIONES. 4- PRESENTAR CERTIFICADO RETIE DE TRANSFORMACIÓN Y USO FINAL. 5- DEBERÁ PRESENTAR LA RELACIÓN DE CLIENTE ASOCIADO AL TRANSFORMADOR (MEDIO FÍSICO Y MAGNÉTICO) CON LA SIGUIENTE INFORMACIÓN DIRECCIÓN/NO. APTO, NOMBRE DEL CLIENTE, NO. CC, ATLANTICO DIRECCIÓN: CARRI AUTOP AL MAR KM 15 - 127									
REUBICACIÓN: TODO CAMBIO O ADECUACIÓN DE LAS ESTRUCTURAS Y REDES EXISTENTES, CORRE POR CUENTA DEL CLIENTE									
DESMONTE: 1-									
OTROS: 1- TODOS LOS MATERIALES DEBEN SER REVISADOS POR ECA - APPLUS NORCONTROL, ANTES DE SER INSTALADOS DEBE PRESENTAR CERTIFICADO DE PRODUCTO DE CADA UNO DE ESTOS, SUS ESPECIFICACIONES TÉCNICAS DEBEN ESTAR COMPLETAMENTE VISIBLES 1-ABRIR CT--									
RECOMENDAMOS QUE EL PROYECTO REQUIERE TRAMITAR LOS SIGUIENTES PERMISOS:									
AMBIENTALES <input type="checkbox"/> DE PASO <input type="checkbox"/> SERVIDUMBRE <input type="checkbox"/> ESPECIAL DEL MINISTERIO TRANSPORTE (LEY 1228/08) <input type="checkbox"/> Valor estimado pérdida de mercado \$ REVISADO POR: HUMBERTO PINO					USO DE RED PARTICULAR <input type="checkbox"/> OTROS <input type="checkbox"/> INDIQUE CUAL:				
DEBE CUMPLIR CON LAS NORMAS ECA/ DEBE PRESENTAR CERTIFICADO RETIE									

2.2.1.6 Sistema de telefonía

El servicio público de telefonía es suministrado, por las empresas METROTEL y CLARO, entre otras, cuya cobertura satisface las necesidades requeridas a la fecha.

2.2.2 Sistema vial actual general y local

El polígono delimitado para la formulación del Plan Parcial hace parte del área de influencia de la Vía al Mar y el Corredor Universitario, corredores viales de mayor importancia en la región, que garantiza la comunicación vial de escala nacional, como lo contempla el Artículo 31 de la Revisión del POT, que define la conexión vial distrital con el resto del país a través de la Circunvalar y de su conexión con otras vías importantes,

entre ellas, la Vía 40, la carretera del algodón, la cordialidad, la prolongación de la Av. Murillo y la Oriental.

2.2.3 Espacio público

El Espacio Público ha sido objeto de regulación desde el período de la Conquista y de la Colonia, particularmente asociado con la forma y disposición con que debían fundarse las ciudades (Leyes de Indias), cuyo elemento urbano básico de partida lo constituyó la plaza pública, propiciando un marco legal de amplia tradición histórica y cultural acerca de este importante componente ciudadano. Más recientemente, la normativa sobre el Espacio Público es objeto de tratamiento en las siguientes disposiciones:

- Código Civil, en sus artículos 674, 675, 678 y 680.
- Ley 4ª de 1913, artículo 208 y 338.
- Ley 97 de 1913, artículo 4º.
- Ley 113 de 1928, artículo 10º.
- Decreto 640 de 1937, artículo 1º.
- Ley 9ª de 1989, Capítulo II.
- Constitución Política de 1991.
- Ley 388 de 1997 (Planes de Ordenamiento).
- Decreto Reglamentario 1504 del 4 de agosto de 1998

Según este último, el espacio público está conformado por elementos constitutivos y complementarios⁴, correspondiendo a los primeros los espacios naturales y los artificiales o contruidos, mientras el segundo incluye aspectos como los siguientes: vegetación natural o intervenida, amoblamiento urbano (mobiliario), señalización, nomenclatura urbana, entre otros.

El Espacio Público constituye una categoría fundamental del uso de suelo urbano, como tal es indispensable, no sólo para la circulación de los habitantes y de los vehículos de la ciudad, sino como elemento estructurante del espacio urbano. Como fundamento de su estructura, toman allí expresión los espacios destinados a la recreación pública, activa o pasiva, el encuentro y las expresiones cívicas, políticas y culturales; la ornamentación de la ciudad (por ejemplo: estatuas, fuentes de agua), la ambientación natural, el paisaje urbano (preservación y diseño del paisaje) y, en general, las manifestaciones de la adecuada convivencia entre espacio interior y espacio exterior.

Incluye las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, los parques, las plazas, las zonas verdes y similares, las áreas necesarias para el mantenimiento de los servicios públicos básicos, las establecidas para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amoblamiento urbano en todas sus expresiones, para la preservación de obras de interés público y de los elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos y artísticos, los elementos naturales del entorno de la ciudad, las áreas protegidas, las

⁴ Ver contenido del Artículo 5º del Decreto 1504 de 1998.

rondas de los ríos, arroyos y ciénagas y, en general, todas aquellas en que se manifieste el disfrute y uso individual o colectivo del espacio urbano.

En ese contexto la estructura de espacio público del área de influencia del Plan Parcial, obedece básicamente a su concordancia con el sistema vial, más concretamente a la Vía al Mar, y con la existencia de áreas de cesiones para zonas verdes en las urbanizaciones Villa Santos y Miramar, en las cuales se atiende el tema de la recreación y el deporte para la comunidad, en este sector, como en toda la ciudad, el indicador de Espacio Público está muy por debajo de lo dispuesto en el Decreto 1504 de 1998⁵.

2.2.4 Equipamientos

En el entorno del área de planeamiento están ubicados los siguientes equipamientos:

- Corredor Universitario
- Clínica Portoazul
- Cementerio Jardines del Recuerdo

2.2.5 Patrimonio histórico, cultural y arquitectónico

El área de planificación no está sujeta a Planes de Manejo de Protección -PEMP-.

2.3 De las condiciones de la estructura ecológica

2.3.1 Introducción

La crisis ambiental sentida actualmente, especialmente en aquellas ciudades con características de conurbación y de altos índices de poblamiento, motivan a estudios y evaluaciones constantes, enfocados a promover diversas estrategias que permitan atender no sólo los problemas ambientales que se generan por los asentamientos propios de nuestras ciudades y su entorno, sino también diseñar y aplicar políticas poblacionales y de planificación urbana efectivas a fin de asegurar el interés colectivo de un ambiente sano y adecuadamente protegido y la integridad del patrimonio natural de la Nación, tal como lo consagra nuestra Constitución Política de 1991.

La urbanización e industrialización urbana se han convertido en una tendencia demográfica dominante en nuestro país, y por lo mismo, las presiones socioeconómicas generadas por los asentamientos humanos son las mayores causantes de la degradación ambiental y del agotamiento de los recursos naturales, además de ser sus habitantes las principales víctimas de deterioro de la calidad de vida de las personas y la disminución del bienestar general de la población, en una especie de ciclo o círculo vicioso.

El crecimiento demográfico, la alta densidad poblacional, la urbanización no planificada, la industrialización, las migraciones desordenadas, el desplazamiento forzoso, la

⁵ Quince (15 m2) metros cuadrados por habitante.

violencia en el campo, la falta de tierras, la inequidad y la pobreza, son entre otros, factores que debilitan la calidad de vida de los habitantes urbanos.

Revertir esta tendencia es uno de los objetivos de la Política Nacional Ambiental del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, en el marco del Plan Nacional de Desarrollo “Estado Comunitario: desarrollo para todos” (2006 – 2010) y en el numeral 2.6 de la Ley 1450 de 2011 Plan Nacional de Desarrollo (2010 – 2014), “Prosperidad para todos”

Consecuencia de lo anterior es que claramente una de las metas propuestas para contribuir al logro del mismo, es la de generar planes sectoriales con criterios ambientales, que disminuyan la migración y ocupación insostenibles y orienten los procesos poblacionales con mejores garantías en materia de vivienda, saneamiento básico y regulaciones sobre usos del suelo.

Entre ellos se destacan los Planes de Ordenamiento de acuerdo con el nuevo escenario planteado por la llamada Ley de Desarrollo Territorial (Ley 388 de 1997) de forma articulada con los procesos regionales, e intersectoriales, ya que los impactos ambientales se inician en el momento mismo de la “construcción” de un territorio.

No obstante la expedición de gran cantidad de normas legislativas y reglamentarias para la organización y el funcionamiento de los municipios, ciudades intermedias o centros urbanos, no se ha producido un desarrollo urbano adecuado que mitigue la gran cantidad de problemáticas ambientales que se registran como consecuencia de la acelerada “urbanización”.

Afortunadamente el entorno del polígono, objeto de diagnóstico ambiental dentro del proyecto del Plan Parcial que nos ocupa, escapa en buena medida a la realidad anteriormente descrita por tratarse de un Suelo de Expansión Urbana.

Dada la diversidad de la temática que involucra la gestión ambiental, en este proyecto se revisarán los principales tópicos relacionados con el tema hábitat urbano y problemática ambiental, tales como los aspectos hidrológicos (clima y red hídrica), bióticos (flora y fauna), y edafológicos (suelos).

2.3.2 Aspectos hidrológicos

2.3.2.1 Clima⁶

En el área de estudio, definida para la formulación y desarrollo del Plan Parcial, el clima es de tipo tropical seco o *xeromegatermo tropical*, es decir, correspondiente a una vegetación propia de la sequedad y bajo altas temperaturas.

La temperatura promedio es de 27,4 °C. De noviembre hasta principios de abril, coincidiendo con el invierno boreal, soplan los vientos alisios del noreste, mitigando en

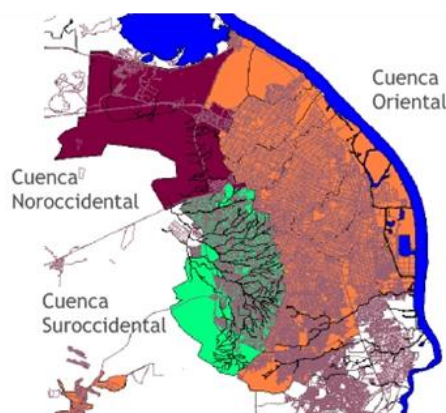
⁶ IDEAM. Atlas climatológico de Colombia

parte el intenso calor. Hacia fines de junio soplan los alisios del sureste, produciendo el Veranillo de San Juan. Es por esto que en esa época se vive un ambiente parecido a diciembre.

El régimen de precipitación de Barranquilla se rige por dos periodos: uno seco, de diciembre a abril, y otro lluvioso que abarca de abril a principios de diciembre. En abril o mayo empiezan las lluvias de "primera". Hacia fines de junio, gran parte de julio y a veces en agosto, tiende a disminuir la lluvia, constituyéndose una "seca" conocida como Veranillo de San Juan. La precipitación anual promedio es de 821 mm.

2.3.2.2 Hidrología⁷

El territorio de Barranquilla se encuentra dividido en dos (2) grandes vertientes: La **Vertiente Oriental**, que drena o conduce sus aguas hasta el río Magdalena y su sistema de Caños y la **Vertiente Occidental** que drena sus aguas al sistema lagunar costero, y comprende las zonas Sur- occidental y Nor-occidental de la ciudad.



El entorno inmediato del plan parcial que nos ocupa se encuentra ubicado en la vertiente Occidental, Cuenca Noroccidental.

2.3.3 Aspectos bióticos

2.3.3.1 Flora

Según el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, a Barranquilla corresponde una vegetación de bosque muy seco tropical (bms-T), sobresaliendo la Flor de la Cayena y entre los árboles frutales el mango, el níspero, el mamón, la guayaba, la uva playa, la guinda, el anón, el tamarindo, la ciruela, el marañón, la guanábana, el limonero y el limoncillo. Sin embargo en el área de planificación no se presenta un mayor número de especies.

2.3.3.2 Fauna

⁷ TRIPLE A S.A. E.S.P

El entorno el área de planificación no registra presencia de Fauna alguna.

2.3.4 Suelos

El área de planificación no se encuentra incluida en el territorio señalado como laderas occidentales de Barranquilla.



2.3.5 Calidad del aire

De acuerdo con la orientación de los flujos de aire de Barranquilla, los contaminantes atmosféricos se desplazan desde norte y noreste, y en épocas de vientos suaves y moderados quedan más uniformemente distribuidos sobre la ciudad, por su parte las condiciones de la calidad del aire en la zona están determinadas por los impactos que genera el flujo vehicular de la Via al Mar y del Corredor Universitario.

Es importante señalar que el sector posee condiciones atmosféricas propias de tipo rural, distintas a las de los otros núcleos urbanos, cuyas características no favorecen la dispersión rápida de los contaminantes atmosféricos. Otro aspecto a reseñar, nada deleznable, es la generación de ruido ambiental, también de características significativas, al respecto no se tiene certeza de la elaboración de estudios de ruido ambiental en la zona, pero se colige que no hay un significativo impacto ambiental en el sector a causa de las emisiones de ruido. Ello porque no se tiene dentro de la zona factores comerciales o establecimientos productores de ruido.

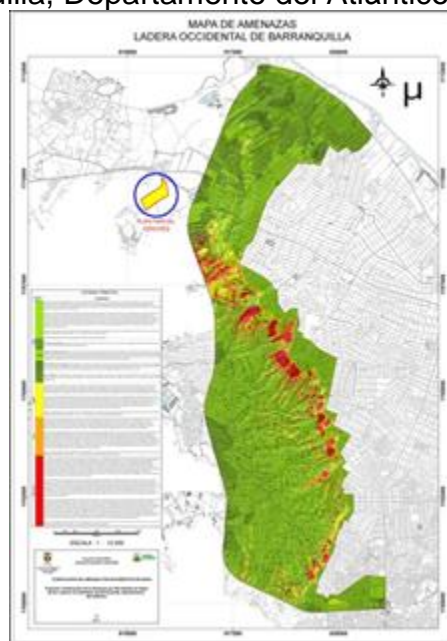
2.3.6 Residuos sólidos

La zona tiene cobertura total en la recolección de residuos sólidos domiciliarios, por la empresa Triple A. No se observó durante la fase de diagnóstico presencia de escombros o residuos de construcción, al menos en áreas públicas y consecuentemente no se presenta ni advierte en el área un inadecuado manejo de los residuos, ni alguna problemática ambiental asociada.

2.3.7 Otros aspectos ambientales. Las consideraciones y determinantes ambientales, correspondientes al POMCA de la Ciénaga de Mallorquín, hacen parte del Anexo 2. Estudios ambientales y de Riesgos

Otras determinantes ambientales tenidas en cuentas son las siguientes:

- a) En el área de planificación no hay elementos del Sistema Estructurarte Ecológico Principal del Distrito de Barranquilla.
- b) No se encontraron drenajes ni arroyos existentes en el Área de Planificación del Plan Parcial.
- c) No existen suelos de protección, ni áreas de reserva que afecten el área de planificación del plan parcial.
- d) No hay elementos que por sus valores naturales, ambientales o paisajísticos deban ser conservados. c.
- e) El área objeto del plan parcial no presenta características geológicas, ni geotécnicas especiales, así mismo la topografía presenta suaves ondulaciones, con presencia de áreas escarpadas en el fondo de los predios, y las ambientales las constituyen todas las que se describen en este título.
- f) No hay áreas de conservación y protección ambiental incluidas y las condiciones específicas para su manejo.
- g) La disponibilidad, cantidad y calidad del recurso hídrico es suministrada por Triple A así mismo el manejo integral de vertimientos líquidos y los residuos sólidos, y no hay residuos peligrosos en el proyecto.
- h) En el área de planificación no hay zonas de amenazas según las señaladas en el plano "Zonificación de Amenazas por Movimiento en Masa" del Acuerdo Interadministrativo 028/2008 suscrito entre INGEOMINAS y la Alcaldía Distrital de Barranquilla y en el denominado "Zonificación de amenaza por movimientos en masa de las laderas occidentales de Barranquilla, Departamento del Atlántico del año 2011.



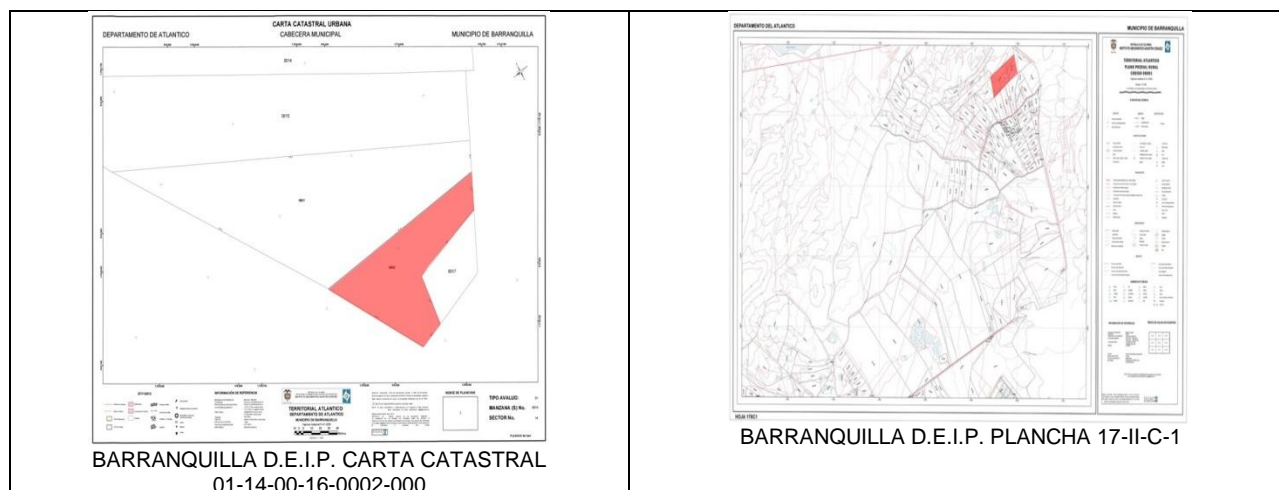
- i) No existen zonas de amenazas por tendido de redes eléctricas de alta tensión.
- j) Se tuvieron en cuenta las normas urbanísticas del Acuerdo Distrital 003 de 2007, entre otras, establecidas en los siguientes artículos: 100, 101, 102, 179 al 185, 187 (excepto el párrafo quinto, octavo y noveno), 188, 189, 190, 191, 192, 202 (Estudios geotécnicos), 220 (excluyendo sus párrafos), 225 (Teniendo como base de zonificación el plano "Zonificación de Amenazas por Movimiento en Masa" del Acuerdo Interadministrativo 028/2008, artículos 226, 227 y 228.

2.3.8 Condiciones técnicas particulares del sector

La única condición técnica particular del sector la constituye su cercanía con el relleno sanitario, sobre lo cual la CRA se pronunciará en la consulta interinstitucional.

2.4 Análisis de la división predial actual

La información catastral disponible se encuentra consignada en la Carta Catastral 01-14-00-16-0002-000 y la Plancha 17-II-C-1 del IGAC, Dirección Territorial Atlántico, Barranquilla D.E.I.P.



REF. CATASTRAL	DIRECCIÓN	NOMBRE	MATRICULA INMOBILIARIA
08001000200000283000	EL GENOVES	WUNDERLIN MOLINARES ENRIQUE ANTONIO	040-62830
08001000200000282000	PEATONAL GENOVES LT.4-5-Y-6	CEPEDA TABOADA GABRIEL ANTONIO WUNDERLIN MOLINARES FABIOLA ELENA WUNDERLIN MOLINARES MARIANNE JOSEFINA WUNDERLIN MOLINARES CARLOS ALBERTO	040-62828
08001011400160002000	PEATONAL GENOVES LT-1 GLOBO 2	CEPEDA TABOADA GABRIEL ANTONIO WUNDERLIN MOLINARES MARIA MARTHA WUNDERLIN MOLINARES ENRIQUE ANTONIO WUNDERLIN MOLINARES OTTO EDUARDO	040-269964

3. Caracterización de las condiciones financieras y económicas que hacen posible el reparto de cargas y beneficios

El análisis de las condiciones socio económicas, de la población residente y flotante, y la identificación de actores del Plan Parcial es expedito, en la medida en que no existen en el área de planeamiento, ni población residente ni flotante. Así mismo las condiciones socio económicas están dadas por el proyecto en sí mismo y sus promotores, que son sus mismos propietarios.

c. Síntesis diagnóstica.

1. En lo Ambiental

Las consideraciones y determinantes ambientales, correspondientes al POMCA de la Ciénaga de Mallorquín, hacen parte del Anexo “Estudios ambientales y de Riesgos” entregado el 20 de diciembre de 2013.

En materia de suelos, se estima según el diagnóstico, que en la mayor parte del área de planificación, se trata de un suelo con el debido soporte para actividades constructivas, exento de movimientos en masa y/o deslizamientos.

2. En lo Social

El sector presenta la disponibilidad para lograr una configuración social adecuada, con todas las necesidades básicas satisfechas, favorecido con la posibilidad de comunicarse a través de la Vía al Mar con todo el país.

3. En lo Económico

La viabilidad económica del proyecto se garantiza por la pertinencia del producto inmobiliario contemplado, respecto del momento que vive este sector de la ciudad como punto de desarrollo urbano integral, dada su equidistancia entre el desarrollo residencial tipo alto de Barranquilla y los clusters logísticos de Puerto Colombia, y la calidad de su oferta urbanística, en la que se destacan sus parkways, y su paisajismo tropical.

4. En lo Prospectivo

La presencia de importantes desarrollos urbanísticos en el sector como las urbanizaciones Villa Santos y Miramar, el corredor universitario, el cementerio Jardines del Recuerdo y la clínica Portoazul, actualmente en funcionamiento, ponen en evidencia la tendencia a la consolidación del área de influencia en el mediano plazo, sobre todo por estar sobre la Vía al Mar, como el más importante punto de desarrollo integral de la costa norte del país.

B. FASE DE FORMULACIÓN

En concordancia con las condiciones evaluadas en la etapa de diagnóstico, el presente aparte desarrolla el proceso de formulación y gestión del “**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO BOSQUES DEL GENOVÉS**” ubicado sobre la Vía al Mar, aproximadamente a 800 m de la intersección de la Circunvalar con Vía al Mar, entre Barranquilla y Puerto Colombia, en el lado sur de la Vía al Mar, al Noroccidente de la ciudad de Barranquilla, en Suelo de Expansión Urbana Residencial, perteneciente a la Pieza de Expansión N° 4, según la Revisión del Plan de Ordenamiento Territorial Distrital, Acuerdo 003 de 2007.

1. Documento Técnico de Soporte

1.1 Memoria justificativa del plan parcial y sus condiciones de partida y criterios de diseño.

Las condiciones de partida y criterios de diseño, que orientarán las determinaciones de planificación que se adoptaran en la formulación del plan parcial, son los mismos que orientan las políticas nacionales y locales sobre ordenamiento territorial, referidas a la vivienda y al comercio, 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 del corredor de la Vía al Mar, que a través de su cruce con la Av. Circunvalar, se integra al resto de la ciudad.

En este sentido las condiciones de su privilegiado acceso, así como la estructura y peso socio económico del sector, lo perfilan como una magnífica oportunidad para un desarrollo inmobiliario, principalmente residencial y con actividad comercial complementaria, generador de procesos de economía urbana, eficientes social y espacialmente, que contribuyan en equidad para esta zona y para el conjunto Distrital, frente a lo cual la gestión privada garantiza la consecución de los objetivos y las políticas diseñadas para el fortalecimiento y aprovechamiento del área de intervención.



Nuevo Colegio Alemán

Dado lo anterior el proyecto debe desarrollarse como un núcleo residencial con actividad comercial complementaria, 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.

1.1.1 Explicación de las condiciones evaluadas en la fase de diagnóstico y la pertinencia y procedencia del plan parcial.

Las condiciones evaluadas en la fase de diagnóstico, en lo Ambiental, indican que el proyecto se encuentra ubicado en la vertiente Occidental,

En materia de suelos lo primero que hay que ratificar es que el área de planificación no se encuentra incluida en el territorio señalado como laderas occidentales de Barranquilla, garantizándose de esta manera el debido soporte para actividades constructivas, exentos de movimientos en masa y/o deslizamientos, sobre todo por la ausencia de pendientes escarpadas en el sector que nos ocupa.

Así mismo, en lo social, el sector presenta la disponibilidad para lograr una configuración social adecuada, con todas las necesidades básicas satisfechas.

Por otra parte, en lo económico, la viabilidad del proyecto se garantiza por la pertinencia del producto inmobiliario contemplado, respecto del momento histórico que vive Barranquilla como destino territorial industrial, comercial y residencial y la tradición de eficiencia y gestión que caracterizan a su impulsor PROMOTORA INMOBILIARIA ALEJANDRO SCHMEDLING S.A.S.

Para finalizar las condiciones evaluadas en la fase de diagnóstico, en lo prospectivo, es pertinente señalar la presencia de importantes proyectos inmobiliarios, como el Centro Internacional del Caribe, CIC, de Vivienda y Comercio, e institucionales como la clínica Porto Azul y el Nuevo Colegio Alemán.

Ahora bien 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.

También es sabido que, el crecimiento demográfico, la alta densidad poblacional, la urbanización no planificada, la industrialización, las migraciones desordenadas, el desplazamiento forzoso, la violencia en el campo, la falta de tierras, la inequidad y la pobreza, son entre otros, factores que debilitan la calidad de vida de los habitantes, en este caso de la ciudad de Barranquilla.

Revertir esta tendencia es uno de los objetivos de la Política Nacional Ambiental del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, en el marco del Plan Nacional de Desarrollo “Estado Comunitario: desarrollo para todos” (2006 – 2010) y en el numeral 2.6 de la Ley 1450 de 2011 Plan Nacional de Desarrollo (2010 – 2014), “Prosperidad para todos”.

Consecuencia de lo anterior es que claramente una de las metas propuestas para contribuir al logro del mismo, es la de generar planes sectoriales con criterios ambientales, que disminuyan la migración y ocupación insostenibles y orienten los procesos poblacionales con mejores oportunidades en materia de empleo, saneamiento básico y regulaciones sobre usos del suelo, tal como lo asume la Revisión del POT Distrital, cuando determina la gran importancia de este tipo de iniciativas, así:

ARTICULO 7. Objetivos del plan:

Los específicos propenden por:

a. Desde el Punto de Vista Social:

- Determinar los territorios aptos para la localización de las actividades urbanas de acuerdo con las tendencias de expansión de la población sobre el territorio Distrital, en especial los equipamientos demandados.

b. Desde el Punto de Vista Económico:

- Posicionar al Distrito de Barranquilla como una ciudad líder en el escenario internacional en los sectores industrial, comercial y de servicios, en el marco de la globalización y los tratados de libre comercio.

c. Desde el Punto de Vista Territorial:

- Mejorar la calidad urbana, mediante estrategias que favorezcan la continuidad y la estética del espacio urbano y la compatibilidad entre las construcciones e instalaciones que lo conforman.

- Determinar racionalmente la incorporación de las áreas periféricas a la estructura urbana de la ciudad, atendiendo consideraciones ambientales y de sostenibilidad.

- Optimizar los usos de las nuevas áreas de desarrollo urbano y rural en el Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla.

- Concebir el escenario de desarrollo urbano de Barranquilla en la escala metropolitana como factor de articulación funcional (social y económicamente) con los restantes municipios.

- Fomentar el adecuado aprovechamiento de los suelos, para facilitar el acceso... al desarrollo de actividades productivas y la disposición de nuevas dotaciones urbanísticas; desestimulando así la especulación de suelos.

d. Desde el Punto de Vista Administrativo:

- Facilitar la participación de la comunidad en la plusvalía generada por las diferentes actuaciones urbanísticas.

ARTÍCULO 8. Modifíquese el artículo 7 del Decreto 0154 de 2000, el cual quedará así:

Políticas y estrategias:

a. Son políticas del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla las siguientes:

11. USOS DEL SUELO. (...)

Respecto de los usos residenciales, es preciso ampliar las áreas de expansión urbana con el fin de prever la ubicación de población como resultado de su propio crecimiento, así como las áreas de reserva ecológica que éstas requieran para la debida preservación ambiental de los nuevos desarrollos urbanos.

La política sobre usos del suelo comprende el uso racional de la zona rural del Distrito, cuyos desarrollos estarán sujetos, además, a las directrices metropolitanas. En todo caso la política se orientará a su preservación y racionalidad en la disposición de las áreas de expansión.

b. Son estrategias del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla las siguientes:

9. ESPACIO URBANO. *Son estrategias de espacio urbano las siguientes:
(...)*

Implementar la aplicación de planes parciales para todos los nuevos procesos de urbanización que se adelanten tanto en suelo urbano como de expansión, los cuales además de ajustarse a los principios contemplados en la ley y en sus decretos reglamentarios vigentes deben ajustarse a las políticas contempladas de densificación, concentración de equipamientos y servicios, reparto equitativo de cargas y beneficios, necesidades prioritarias de articulación de la malla primaria de movilidad. Los planes parciales además deben contemplar las consideraciones relativas al medio ambiente que se expresan en el aparte correspondiente.

1.1.2 Definición de los objetivos y criterios que orientarán las determinaciones de planificación que se adoptarán en la formulación del plan parcial

1.1.2.1 Desde la Dimensión Política

OBJETIVO:

Coadyuvar las políticas nacionales de impulso a la activación de zonas de expansión urbana con miras al fortalecimiento de la competitividad del territorio.

POLÍTICA:

Aplicar los instrumentos de gestión del territorio, entre ellos los planes parciales contemplados en la Ley 388 de 1997 y la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial Distrital.

ESTRATEGIA:

Aprovechar las oportunidades que la actual dinámica de reindustrialización y consolidación comercial generan en Barranquilla, implementando un proyecto inmobiliario habitacional, moderno, flexible y amable con el medio ambiente.

1.1.2.2 Desde la Dimensión Ambiental

OBJETIVO:

Respetar el ecosistema y la protección y conservación de los elementos ambientales.

POLÍTICA:

Promover procesos urbanísticos racionales para territorios funcionales y sostenibles.

ESTRATEGIA:

Generación de una adecuada propuesta de espacio público, con oferta sustancial de masa vegetal, combinada con modernos conceptos de espacios lúdicos que combinan diversión con calidad de vida.

1.1.2.3 Desde la Dimensión Social

OBJETIVO:

Garantizar que estas áreas o espacios con potencial para la vivienda y el comercio, que actualmente se encuentran desocupados, se implementen actividades encaminadas a la adecuación y optimización de los suelos y los recursos naturales presentes, tendientes al mejoramiento de las condiciones productivas y la calidad de vida en el marco del desarrollo sostenible.

POLÍTICA:

Procurar una dinámica urbana permanente para el sector, fortaleciendo la actividad habitacional, complementado con edificaciones comerciales, en consonancia de lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial Distrital para el área de planificación definida.

ESTRATEGIA:

Estructurar un proyecto con excelentes condiciones urbanísticas, ambientales y sociales, con una adecuada oferta de espacio público, con el desarrollo de un correcto equilibrio entre este y los usos del suelo definidos para el espacio privado, de forma que se garantice el adecuado funcionamiento del proyecto.

1.1.2.4 Desde la Dimensión Económica

OBJETIVO:

Implementar un esquema financiero autosuficiente, que permita generar un territorio diverso, incluyente, equilibrado, viable y sostenible.

POLÍTICA:

Propiciar la inversión privada, implementando un proyecto inmobiliario habitacional con actividad comercial complementaria, que fortalezca la competitividad del entorno y del territorio distrital en general.

ESTRATEGIA:

Aplicar los instrumentos de gestión del suelo y las herramientas jurídicas y financieras, que faciliten el proceso de la implementación y ejecución del Plan, en aras de capturar el interés del sector inversionista que desee participar.

El anterior conjunto de objetivos, políticas y estrategias acorde con lo dispuesto en el POT constituyen el componente estratégico de la formulación del Plan Parcial, a fin de optimizar los usos de las nuevas áreas de desarrollo urbano en la ciudad, concebir su escenario de desarrollo en la escala metropolitana como factor de articulación funcional con los restantes municipios del Área Metropolitana y fomentar el adecuado aprovechamiento de los suelos, el desarrollo de actividades productivas y la disposición de nuevas dotaciones urbanísticas; desestimulando así la especulación inmobiliaria.

1.2 Estructuración del planteamiento urbanístico proyectado con la definición de los sistemas del espacio público y los espacios privados.

1.2.1 Propuesta urbana o planteamiento urbanístico

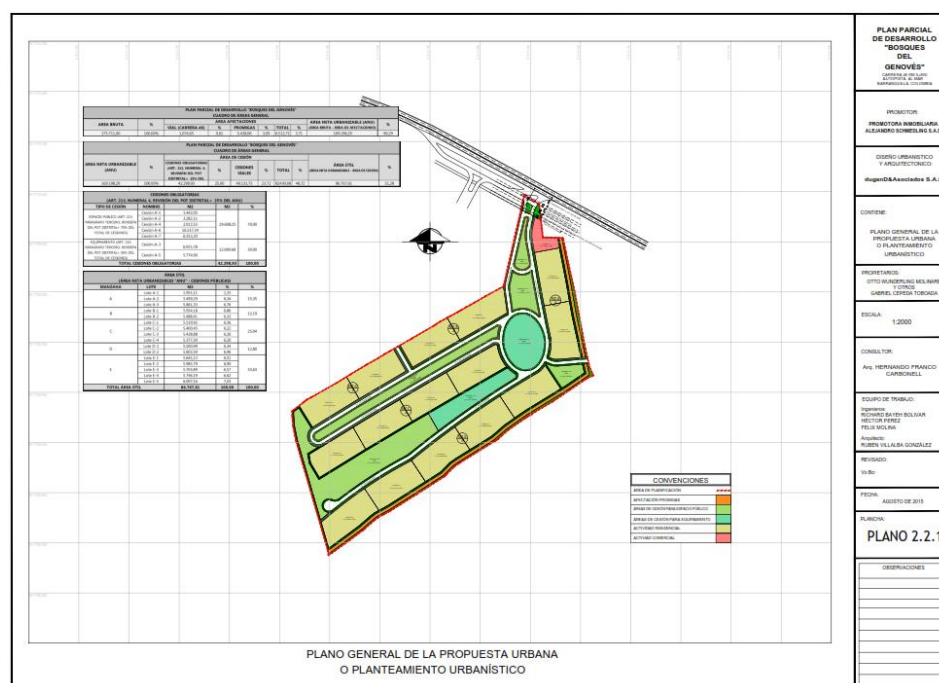
Como proceso urbanístico propende por fomentar el adecuado aprovechamiento de los suelos, para facilitar el desarrollo de actividades habitacionales y la disposición de nuevas dotaciones urbanas, desestimulando así la especulación de suelos, fundamentado para tal efecto en lo contemplado en el PLANO n-1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO de la Revisión del POT, en el cual señala el sector como Suelo de Expansión Urbana Residencial, sujeto para su desarrollo a la implementación del respectivo plan parcial.

La anterior estrategia territorial se espacializará, en el contexto de las normas urbanísticas del Ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial Distrital, aplicables a la formulación del **“PLAN PARCIAL DE DESARROLLO BOSQUES DEL GENOVÉS”**, principalmente a través del desarrollo de las siguientes acciones:

- ✚ La estructuración de un eficiente plan vial para el proyecto, debidamente articulado con La Autopista al Mar y la Avenida Circunvalar, de acuerdo a lo señalado en el Decreto Distrital 0519 de 2008.

- La generación de nuevos espacios públicos de gran calidad ambiental, mejorando la calidad de vida del sector y garantizando la presencia de una adecuada dinámica urbana.
- La implementación de un desarrollo de actividades habitacionales con comercio complementario, que propicien nuevas actividades económicas, aplicando los instrumentos de gestión del suelo y definiendo nuevas formas de gestión y promoción inmobiliaria.

Para tal efecto el proceso se inicia definiendo los sistemas estructurantes del planteamiento urbanístico a partir de su sistema vial y la localización de las áreas de cesión para parques y equipamiento, lo cual a su vez genera, al interior del predio, el área útil del proyecto, representado en 16 manzanas o lotes, 15 de ellas residenciales y 1 residencial y comercial.



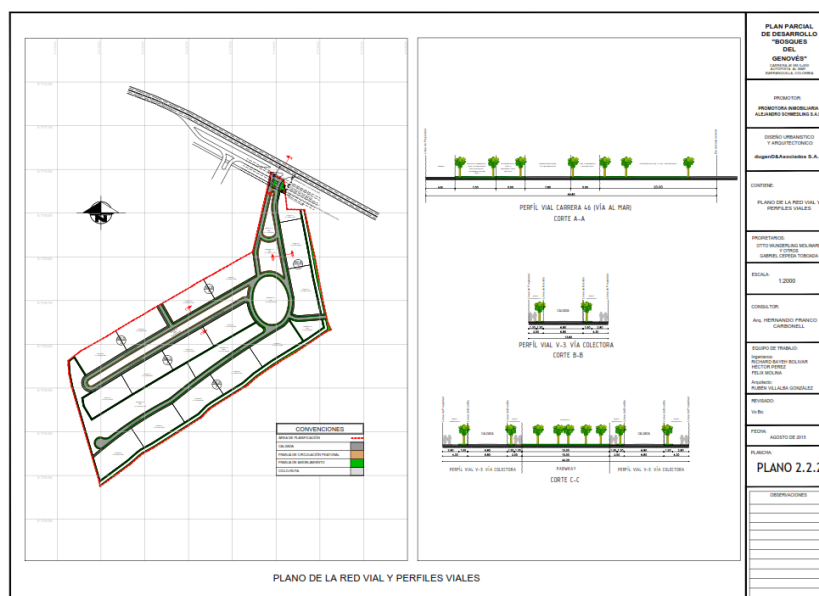
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "BOSQUES DEL GENOVÉS"									
CUADRO DE ÁREAS GENERAL									
AREA BRUTA	%	AREA AFECTACIONES						AREA NETA URBANIZABLE (ANU)	
		VIAL (CARRERA 46)	%	PROMIGAS	%	TOTAL	%	ÁREA BRUTA - ÁREA DE AFECTACIONES	%
175.711,00	100,00%	1.074,65	0,61	5.438,06	3,09	6.512,71	3,71	169.198,29	96,29

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "BOSQUES DEL GENOVÉS"									
CUADRO DE ÁREAS GENERAL									
AREA NETA URBANIZABLE (ANU)	%	ÁREA DE CESIÓN						ÁREA ÚTIL	
		CESIONES OBLIGATORIAS (ART. 213, NUMERAL 4, REVISIÓN DEL POT DISTRITAL= 25% DEL	%	CESIONES VIALES	%	TOTAL	%	ÁREA NETA URBANIZABLE - ÁREA DE CESIÓN	%
169.198,29	100,00%	42.298,93	25,00	40.131,75	23,72	82430,68	48,72	86.767,61	51,28

CESIONES OBLIGATORIAS (ART. 213, NUMERAL 4, REVISIÓN DEL POT DISTRITAL= 25% DEL ANU)				
TIPO DE CESIÓN	NOMBRE	M2	M2	%
ESPACIO PÚBLICO (ART. 213, PARÁGRAFO TERCERO, REVISIÓN DEL POT DISTRITAL= 70% DEL TOTAL DE CESIONES)	Cesión A-1	1.442,05	29.608,25	70,00
	Cesión A-2	3.282,11		
	Cesión A-4	2.013,55		
	Cesión A-6	16.517,34		
	Cesión A-7	6.353,20		
EQUIPAMIENTO (ART. 213, PARÁGRAFO TERCERO, REVISIÓN DEL POT DISTRITAL= 30% DEL TOTAL DE CESIONES)	Cesión A-3	6.915,78	12.690,68	30,00
	Cesión A-5	5.774,90		
TOTAL CESIONES OBLIGATORIAS			42.298,93	100,00

ÁREA ÚTIL (ÁREA NETA URBANIZABLES "ANU" - ÁREA DE CESIÓN)				
MANZANA	LOTE	M2	%	%
A	Lote A-1	1.955,11	2,25	15,35
	Lote A-2	5.499,29	6,34	
	Lote A-3	5.861,33	6,76	
B	Lote B-1	5.954,18	6,86	13,19
	Lote B-2	5.488,41	6,33	
C	Lote C-1	5.519,92	6,36	25,04
	Lote C-2	5.400,45	6,22	
	Lote C-3	5.428,88	6,26	
	Lote C-4	5.377,30	6,20	
D	Lote D-1	5.500,99	6,34	12,80
	Lote D-2	5.603,59	6,46	
E	Lote E-1	5.645,13	6,51	33,63
	Lote E-2	5.985,79	6,90	
	Lote E-3	5.703,89	6,57	
	Lote E-4	5.746,19	6,62	
	Lote E-5	6.097,16	7,03	
TOTAL ÁREA ÚTIL		86.767,61	100,00	100,00

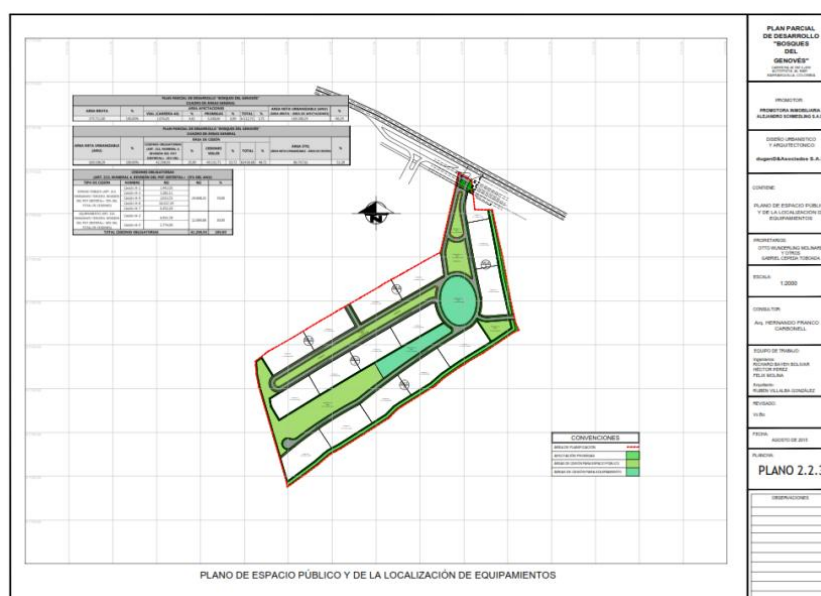
1.2.1.1 Red vial



La red vial del proyecto se estructura para el plan parcial, a partir de una vía de acceso desde la Autopista al Mar, que se bifurca en dos vías longitudinales, a través de las cuales se plantea su continuidad a los predios vecinos.

1.2.1.2 Espacio público

El espacio público del proyecto resulta de la red vial que se estructura para el plan parcial, a partir de una vía de acceso desde la Autopista al Mar, que se bifurca en dos vías longitudinales, a través de las cuales se plantea su continuidad a los predios vecinos. Las cesiones para parques y equipamiento se organizan en 2 parkway y 4 globos articulados a la malla vial. La utilización de los globos destinados a equipamientos se definirán con la oficina de Planeación Distrital, en la etapa de concertación con la Secretaría de Planeación, sobre la propuesta de urbanización, previo a la expedición del correspondiente Alineamiento.



1.2.1.3 Infraestructura de servicios públicos propuesta

1.2.1.3.1 Acueducto

El servicio de acueducto del polígono definido como área de planificación, así como su área de influencia, hace parte del sistema regional administrado por la empresa de servicios públicos TRIPLE A DE BARRANQUILLA S.A. E.S.P, el cual cuenta con una cobertura capaz de satisfacer las necesidades distritales y regionales, dotada con la suficiente infraestructura de redes matrices y secundarias para la distribución del servicio de agua potable, la cual está conformada por un sistema de tuberías de diámetros diferente, de tanques de almacenamiento, de estaciones de bombeo y de plantas de tratamiento. El agua potable que se produce en la estación más grande, la ETAP de Barranquilla, se suministra a la capital del departamento así como a municipios del área metropolitana y zona costera.

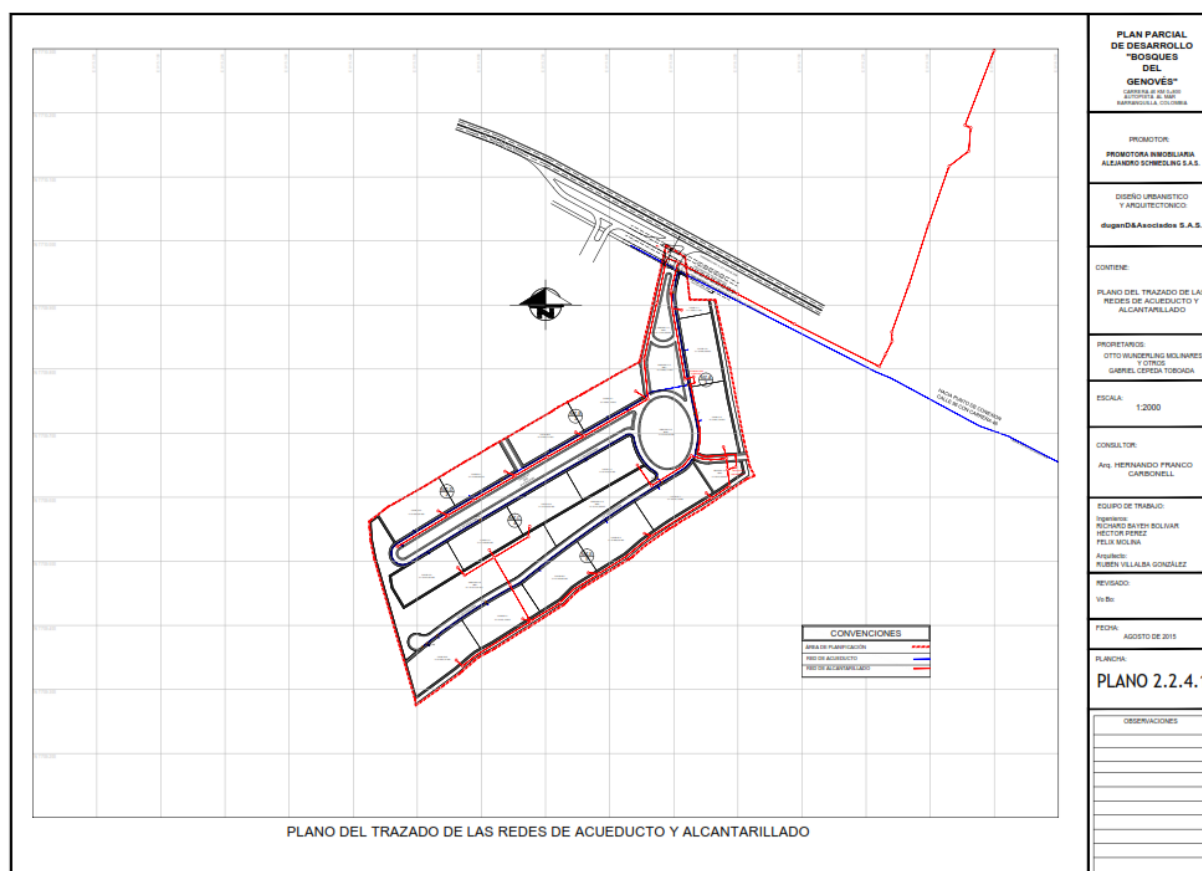
La definición de las características del Sistema de acueducto que sirve al Distrito y municipios vecinos, establece que la fuente de captación es el Río Magdalena y en este caso concretamente en el punto denominado Barranquilla, el agua cruda es sometida al proceso de potabilización en la planta ETAP.

El punto de conexión para el servicio de Acueducto, será la tubería proyectada de 600 mm HD, localizada en la Calle 96 con carrera 46, punto desde el cual el solicitante deberá realizar extensión de la red hasta el sitio del proyecto en diámetro de acuerdo al diseño requerido, mínimo según el RAS. Los costos de empalme a la red y extensiones de red requerida serán asumidos por el solicitante.

A partir de esta información suministrada por la Empresa Triple A, se elaboró el plano del Trazado de redes de Acueducto y Alcantarillado del proyecto.

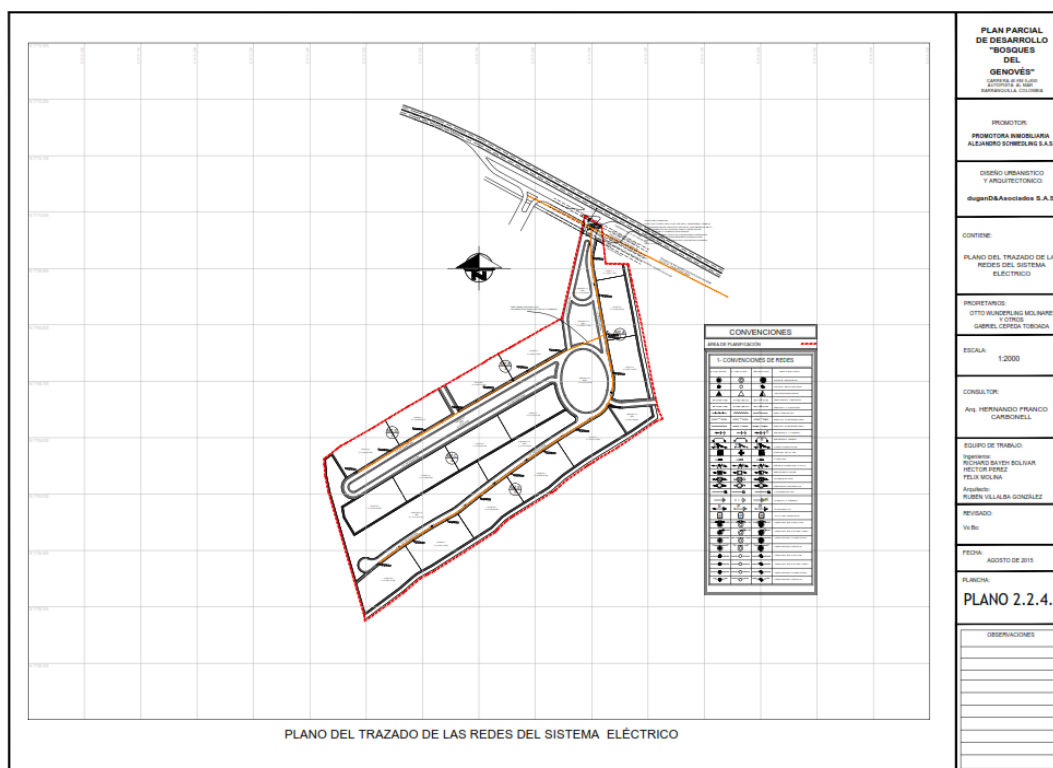
1.2.1.3.2 Alcantarillado.

El punto de conexión para el servicio de alcantarillado será el manhole existente de la red de Alcantarillado, localizado sobre la prolongación de la Carrera 53, detrás del colegio Sagrado Corazón.



1.2.1.3.3 Sistema de energía eléctrica.

El Sistema de Cobertura del Servicio Público de Energía Eléctrica para el área definida de planificación y sus zonas de influencia, es suministrado por ELECTRICARIBE, según la factibilidad otorgada, asociada al Circuito SOLYMAR y Subestación RIOMAR. A partir de esta información suministrada por ELECTRICARIBE, se elaboró el plano del Sistema Eléctrico del proyecto.



1.2.1.3.4 Gas Natural.

La cobertura de este servicio público se proveerá por la empresa encargada del suministro de gas natural, Gases del Caribe.

1.2.2 Plan de usos, aprovechamientos y normas urbanísticas.

El plan de usos, aprovechamientos y normas urbanísticas, para el proyecto, el cual más adelante se convierte en la unidad de actuación urbanística, UAU, del plan parcial, se constituye de la siguiente manera:

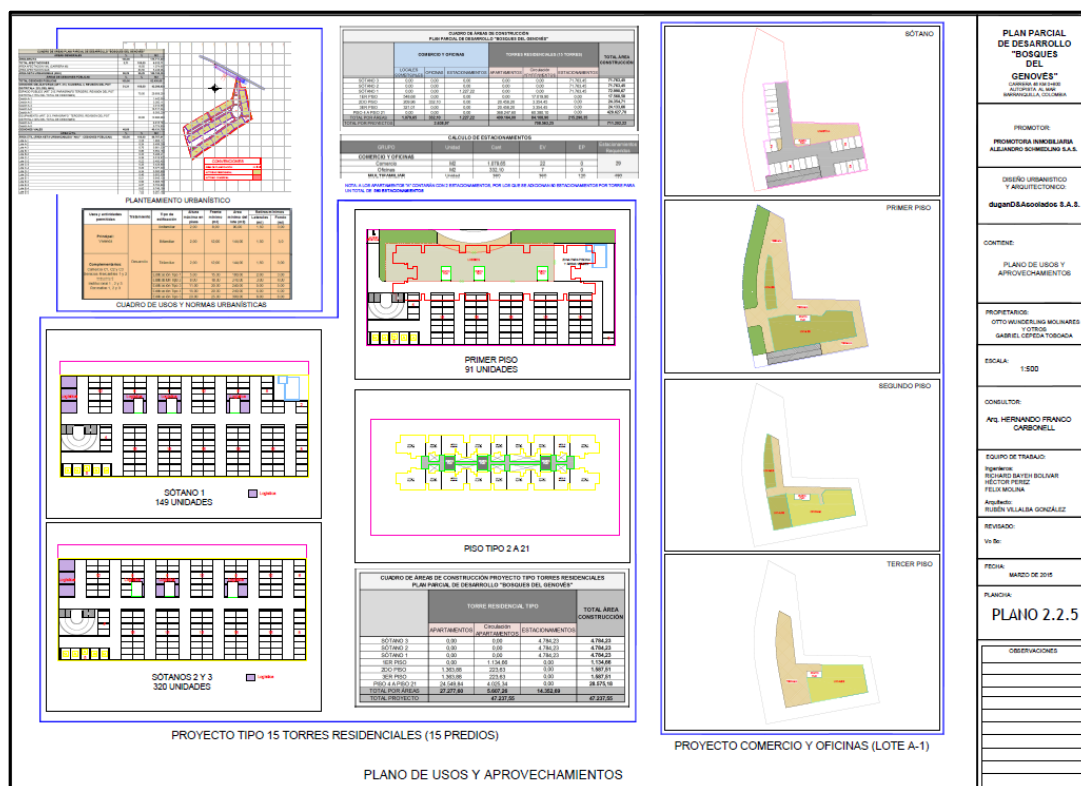
Usos y normas urbanísticas: Se determinan como usos y normas urbanísticas las contempladas en el siguiente cuadro:

Usos y actividades permitidas	Tratamiento	Tipo de edificación	Altura máxima en pisos	Frente mínimo (m)	Área mínima del lote (m2)	Retiros mínimos						
						Laterales (m)	Fondo (m)					
Principal: Vivienda	Desarrollo	Unifamiliar	2,00	8,00	96,00	1,50	3,00					
		Bifamiliar	2,00	12,00	144,00	1,50	3,0					
Complementarios: Comercio C1, C2 y C3 Servicios Mercantiles 1 y 2 Industria 6 Institucional 1 , 2 y 3 Recreativo 1, 2 y 3												
						Trifamiliar	2,00	12,00	144,00	1,50	3,00	
						Edificación Tipo 1	5,00	15,00	180,00	2,00	3,00	
						Edificación Tipo 2	8,00	18,00	216,00	3,00	4,00	
						Edificación Tipo 3	11,00	20,00	240,00	5,00	5,00	
						Edificación Tipo 4	15,00	20,00	240,00	6,00	6,00	
Edificación Tipo 5	20,00	25,00	300,00	8,00	8,00							

Así mismo se conservan los índices de ocupación y construcción, contenidos en los Artículos 408 y 409 del Ajuste del POT, Acuerdo 003 de 2007. Los retiros de antejardín serán los indicados en los perfiles viales.

Aprovechamiento. El aprovechamiento del proyecto, está representado en la construcción de un proyecto de urbanización abierta, destinado al desarrollo de actividades habitacionales con comercio complementario.

Sólo para efecto de la simulación Urbano Financiera, del ítem 1.4. Cuantificación de la edificabilidad según uso y cuantificación financiera de la intervención, por proyectos y general, se representa un proyecto inmobiliario multipropósito, conformado por diferentes actividades urbanas, que incluyen entre otros, desarrollos residenciales, comerciales, de oficinas y recreativos. Ver anexo No.1



el artículo 42 de la Ley 388 de 1997 y el Capítulo Sexto del Título II del Decreto 2181 de 2008.

En cualquiera de los dos casos, la unidad, de actuación urbanística o de gestión, desarrollará las actuaciones urbanísticas que conforman el proyecto inmobiliario de logística comercial.

Estrategia de Financiación. La financiación, proviene de la venta de los 86.767,61 M2 de área vendible urbanizable y/o los 410.575,75 M2 de área construible de vivienda y comercio que contempla el proyecto inmobiliario. Ver ítem 1.4 Cuantificación general de la edificabilidad total según uso o destino y cuantificación financiera de la intervención.

Instrumentos legales. De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 18 del Decreto 2181 de 2008 y el Artículo 38 de la Ley 388 de 1997, se establece como Reparto de Cargas y Beneficios, lo siguiente:

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO BOSQUES DE GENOVÉS Cuadro I					
Reparto De Cargas y Beneficios					
Reparto de Cargas Locales	Área (M2)	Área (Ha)	Vr. M2	Costo Total	Convenciones
Área de Cesión para vías locales (vehiculares y peatonales)	40.131,75	4,01	222.140,08	8.914.870.229,69	
Área de Cesiones urbanísticas gratuitas para zonas verdes y parques	29.608,25	2,96	95.351,85	2.823.201.513,33	
Área de Cesiones urbanísticas gratuitas para equipamiento colectivo	12.690,68	1,27	65.153,96	826.848.056,98	
Subtotal				12.564.919.800,00	
Estudios y Permisos				3.141.229.950,00	
Área y costo total Cargas Locales del proyecto	82.430,68	8,24		15.706.149.750,00	

La vía paralela sobre la Cra 46 es carga local y está incluida

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO BOSQUES DE GENOVÉS Cuadro II					
Reparto De Cargas y Beneficios					
Reparto de Cargas Generales (Diseño preliminar)	Unidad (UN)	Unidad (UN)	Vr. UN	Costo Total	Convenciones
Sistema de retorno Carrera 46					
Puente peatonal sobre la Carrera 46					
Afectación vial Carrera 46					
Total					
	Mts Lineales	Kms Lineales	Vr.ML	Costo Total	
Redes Matrices de Alcantarillado					
Redes Matrices de Acueducto					
Total Redes					
Total Costo Carga Generales					

Las cargas generales correspondientes a la red matriz de acueducto y alcantarillado, así como el puente peatonal y el retorno se encuentran fuera del plan parcial

Nota: LEY 388 de 1997 - ARTÍCULO 28. CARGAS GENERALES O ESTRUCTURANTES. Las cargas correspondientes al costo de la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial, o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones y que cumpla con lo dispuesto en el artículo 338 de la Constitución Política.

Cargas. El proyecto inmobiliario asume todas las Cargas de la Unidad de Actuación Urbanística, representadas en las áreas de cesión para espacio público, destinada a parques y equipamientos, dotación de servicios públicos y la red vial interna, de tal

manera que las cargas locales de urbanización, serán a su cargo de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 27 del Decreto 2181 de 2006 para cargas locales de urbanización⁸ Beneficios. El proyecto inmobiliario, recibe como Beneficios de la Unidad de Actuación Urbanística, la propiedad y explotación de los 86.767,61 M2 de área vendible urbanizable y/o los 410.575,75 M2 de área construible que se derivan de la urbanización abierta.

1.3.2 Unidades de Actuación Urbanística

En cumplimiento de lo establecido en el numeral 4. del Artículo 7° del Decreto 2181 de 2006, se define una Unidad de Actuación Urbanística, de las contempladas en el Artículo 39 de la Ley 388 de 1997⁹, de acuerdo a lo establecido en el plano 2.2.7.

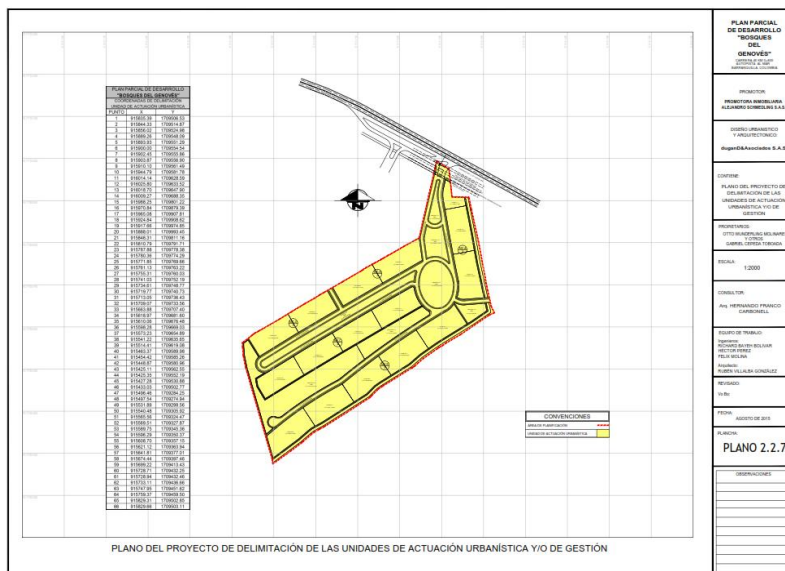
⁸ **ARTÍCULO 27. CARGAS LOCALES DE LA URBANIZACIÓN.** Las cargas locales de la urbanización que serán objeto de reparto entre los propietarios de inmuebles de las unidades de actuación urbanística del plan parcial, incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

⁹ “**ARTICULO 39. UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA.** Los planes de ordenamiento territorial podrán determinar que las actuaciones de urbanización y de construcción, en suelos urbanos y de expansión urbana y de construcción en tratamientos de renovación urbana y redesarrollo en el suelo urbano, se realicen a través de unidades de actuación urbanística.

Como Unidad de Actuación Urbanística se entiende el área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el plan de ordenamiento que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.

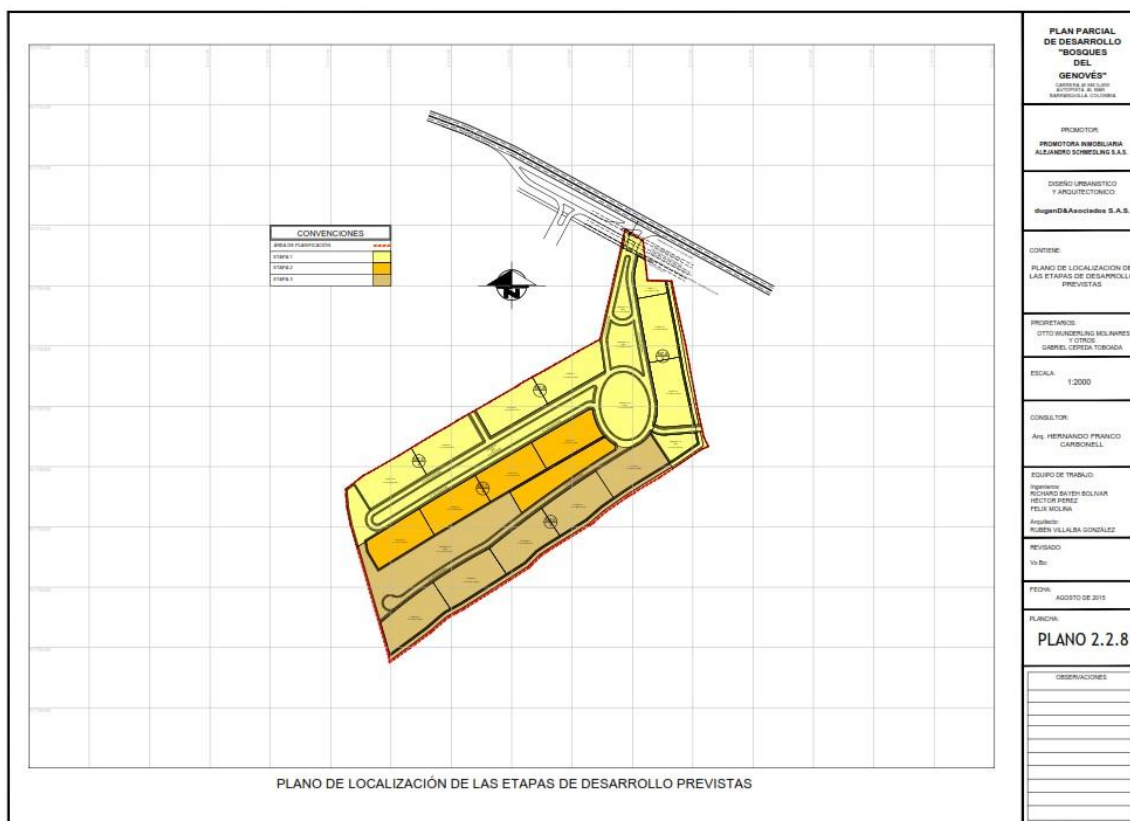
PARAGRAFO. Las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico que serán objeto del reparto entre los propietarios de inmuebles de una Unidad de Actuación incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

Las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones”.



1.3.3 De las etapas de desarrollo previstas

La Unidad de Actuación Urbanística se desarrollará en tres etapas de acuerdo a lo establecido en el plano 2.2.8 Plano de localización de las etapas de desarrollo previstas.



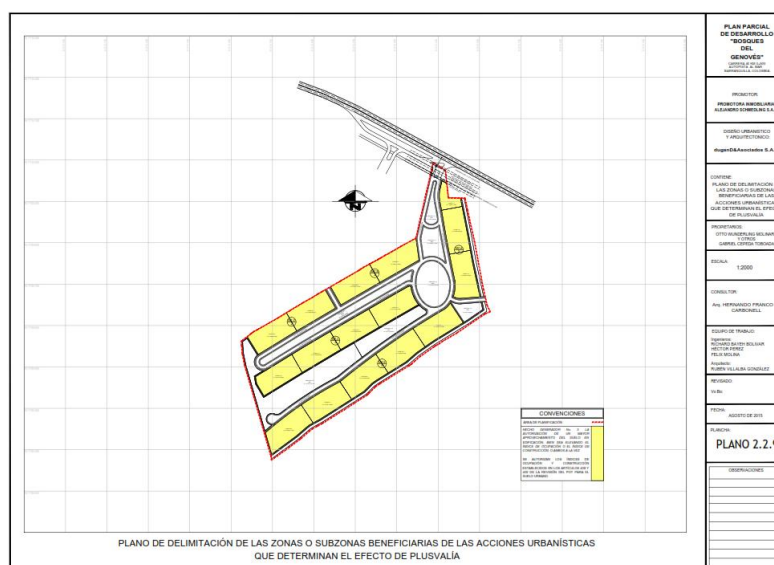
1.3.4 De la Participación en Plusvalías.

Las determinaciones del presente Plan Parcial contempla el siguiente Hecho Generador de Plusvalía¹⁰:

Hecho generador 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. Se adoptan los índices de ocupación y construcción establecidos en los Artículos 408 y 409 de la revisión del POT para el Suelo Urbano.

En este sentido el Decreto Distrital 0924 de 2011, define el procedimiento por el cual las diferentes dependencias de la administración distrital ejecutarán la determinación, liquidación, discusión y recaudo de la participación en la plusvalía.

Por lo tanto para ejecutar la Plusvalía que se deriva del Presente Plan Parcial, es indispensable implementar los procedimientos definidos en el Decreto Distrital 0924 de 2011.



1.3.5 De la obligación de generar terrenos para VIP.

El presente Plan Parcial de Desarrollo, no incluye en el Área de Planificación la generación de terrenos para VIP, dado que el Artículo 46 de la Ley 1537 de 2012¹¹ y los Artículos 4, 9, 11, 12 y 13 del Decreto 0075 de 2013¹², contemplan que se pueden

¹⁰ Ley 388 de 1997. Artículo 73.

¹¹ **Ley 1537 de 2012. Artículo 46.** Destinación de suelo para VIS y VIP. En los planes parciales con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana o en las normas urbanísticas que reglamenten la urbanización de suelos urbanos sin plan parcial, salvo cuando se trate de usos industriales, dotacionales o institucionales, se determinarán los porcentajes de suelos que deben destinarse al desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Prioritario (VIP).

¹² **Decreto 0075 de 2013. Artículo 4°.** Porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP) en tratamiento de desarrollo. De conformidad con lo previsto en el artículo 46 de la Ley 1537 de 2012, en el componente urbano de los planes de ordenamiento territorial de los municipios o distritos con

ejecutar en otro predio, según los procedimientos señalados en la legislación vigente. En este caso se plantean dos posibilidades, numeradas de acuerdo como aparecen en el artículo 9 del mencionado Decreto 0075 de 2013:

“2. Mediante el traslado a otros proyectos del mismo urbanizador, localizados en cualquier parte del suelo urbano o de expansión urbana del municipio o distrito.

3. Mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen los municipios y distritos para el efecto”.

En cualquier caso, una vez se apruebe el proyecto urbanístico general, previa adopción del plan parcial, el cumplimiento de la obligación de generar terrenos para VIP será requisito proporcional a la expedición de las respectivas licencias urbanísticas de urbanización de cada etapa del proyecto, de acuerdo con lo establecido en el artículo 48 del Decreto 1469 de 2010 y el parágrafo 2 del Artículo 11 o los Artículos 12 y 13 del Decreto Nacional 0075 de 2013, según corresponda.

1.3.6 Cronograma

El cronograma de ejecución del proyecto se establece en ocho años, como se observa en el siguiente gráfico.

10. CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN										
			1era Etapa				2da		3ra Etapa	
FASE	ACTIVIDADES	Años	1	2	3	4	5	6	7	8
EJECUCIÓN	1 Promoción del Proyecto	6								
	2 Elaboración estudios técnicos	0,5								
	3 Obtención de Permisos	0,5								
	4 Ejecución de la Unidad de Gestión	6								
	5 Comercialización y Post-ventas	7								

Sin perjuicio de lo establecido en el presente cronograma, 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 20 años.

1.4 Cuantificación general de la edificabilidad total según uso o destino y cuantificación financiera de la intervención.

población urbana superior a 100.000 habitantes y de los municipios localizados en el área de influencia de aquellos con población urbana superior a 500.000 habitantes conforme los criterios previstos en el parágrafo 1° del artículo 91 de la Ley 388 de 1997, se deberán definir los porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social prioritaria (VIP).

Dichos porcentajes se exigirán únicamente en las actuaciones de urbanización de predios regulados por el tratamiento de desarrollo que se encuentren ubicados en suelo urbano o de expansión urbana en zonas o áreas de actividad cuyos usos sean distintos a los industriales, dotacionales o institucionales y que se urbanicen aplicando la figura del plan parcial o directamente mediante la aprobación de la correspondiente licencia de urbanización.

Para la cuantificación financiera de la intervención se plantean dos escenarios, el primero con una **SIMULACIÓN URBANO-FINANCIERA DE DESARROLLO POR URBANIZACIÓN**, en el cual se plantea la urbanización y venta del área útil del predio (86.767,61 M2), por M2 de lote urbanizado. Ver Anexo No. 1.

En el segundo se plantea una **SIMULACIÓN URBANO-FINANCIERA DE DESARROLLO POR CONSTRUCCIÓN** en la cual la cuantificación general de la edificabilidad total según uso o destino y cuantificación financiera de la intervención, se plantea a partir de los 410.575,75 M2 de área útil que se derivan de la urbanización abierta, y que a su vez configura la fuente del financiamiento de la intervención. Ver Anexo No. 1, en medio magnético.

En ambos escenarios se obtienen utilidades favorables, con indicadores financieros positivos que indican claramente la viabilidad de las dos alternativas de negocio.

SIMULACIÓN URBANO-FINANCIERA ALTERNATIVA DESARROLLO POR URBANIZACIÓN Y VENTA					
CUANTIFICACIÓN FINANCIERA DE LA INTERVENCIÓN PLANTEADA					
Lote	Uso o Destino	Área Útil Mt2	Valor m2 de Venta	Valor Venta por Uso	% del Valor en Ventas Proyecto
	Lote Urbanizado Vivienda	84.812,50	\$ 1.200.000	\$ 101.775.000.000	97,20
	Lote Urbanizado Comercio	1.955,11	\$ 1.500.000	\$ 2.932.665.000	2,80
TOTAL		86.767,61		\$ 104.707.665.000	100,00
FACTIBILIDAD FINANCIERA					
Ítem			Valor (miles)	%	
Valor predios (\$35.142.200.000,00 + 8,64 % de Plusvalía) (Ver 7.1.1 Plusvalía)			\$ 38.179.066.350	36,46	
Estudios y permisos			\$ 3.141.229.950	3,00	
Costos directos de Urbanización (86.767,61 M2 x \$144.811,18)			\$ 12.564.919.800	12,00	
Publicidad y Mercadeo			\$ 3.141.229.950	3,00	
Imprevistos			\$ 3.141.229.950	3,00	
Utilidad Proyectada			\$ 44.539.989.000	42,54	
Valor Proyecto			\$ 104.707.665.000	100,00	

SIMULACIÓN URBANO-FINANCIERA POR CONSTRUCCIÓN Y VENTA			
ESTRUCTURA DE CARGAS Y BENEFICIOS DEL PROYECTO INMOBILIARIO			
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO BOSQUES DEL GENOVÉS			
Valor predios (\$35.142.200.000,00 + 8,64 % de Plusvalía) (Ver 7.1.1 Plusvalía)	\$ 38.179.066.350	\$ 50.743.986.150	3,71%
Costos directos de Urbanización (86.767,61 M2 x \$144.811,18)	\$ 12.564.919.800		
Estudios y permisos (Ver 7.2.1)		\$ 67.453.073.399	4,93%
Ambiental (PGA) (Ver 7.2.2)		\$ 1.715.521.361	0,13%
Costos directos de construcción (Incluye AIU)		\$ 853.324.945.891	62,38%
Intereses (Ver 7.2.3)		\$ 24.888.644.255	1,82%
Publicidad y Comercialización (Ver 7.2.4)		\$ 12.880.260.000	0,94%
Imprevistos		\$ 41.040.402.750	3,00%
Utilidad neta		\$ 315.966.591.194	23,10%
Valor Proyecto (409.164,00 M2 x \$3.300.000,00) + (1.079,65 M2 x \$15.000.000,00) + (332,10 M2 x \$4.750.000,00)		\$ 1.368.013.425.000	100,00%

2. Cartografía. Ver Anexo No. 2

De acuerdo a lo estipulado en el ARTÍCULO 7°. FORMULACIÓN Y RADICACIÓN DEL PROYECTO DE PLAN PARCIAL, del Decreto 2181 de 2006, modificado por los Decretos 4300 de 2007 y 4065 de 2008, la Cartografía que se anexa al presente documento es la siguiente:

2.1 Planos del diagnóstico

Listado de Planos	Escala
2.1.1. Plano topográfico del área de planificación, señalando los predios con sus Folios de Matricula Inmobiliaria	1:2000
2.1.2. Plano de localización de los sistemas generales o estructurantes proyectados y existentes	1:2000

2.2 Planos normativos de la Formulación.

Listado de Planos	Escala
2.2.1. Plano general de la propuesta urbana o planteamiento urbanístico	1:2000
2.2.2. Plano de la red vial y perfiles viales	1:2000
2.2.3. Plano de espacio público y de la localización de equipamientos	1:2000
2.2.4.1 Plano del trazado de las redes de Acueducto y Alcantarillado	1:2000
2.2.4.2 Plano del trazado de las redes del Sistema Eléctrico.	1:2000
2.2.5. Plano de usos y aprovechamientos	1:2000
2.2.6. Plano de asignación de cargas urbanísticas	1:2000
2.2.7. Plano del proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística y/o de gestión	1:2000
2.2.8. Plano de localización de las etapas de desarrollo previstas	1:2000
2.2.9. Plano de delimitación de las zonas o subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas que permitan determinar el efecto de plusvalía	1:2000

3. Proyecto de decreto que adopta el Plan Parcial

DECRETO No. de 2015

"Por el cual se adopta el "PLAN PARCIAL DE DESARROLLO BOSQUES DEL GENOVÉS"

EL ALCALDE DISTRITAL DE BARRANQUILLA

En ejercicio de las atribuciones constitucionales y legales y en especial las que le confiere numeral 5 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, artículo 16 del Decreto 2181 de 2006, modificado por el Artículo 8 del Decreto 1478 de 2013.

y

CONSIDERANDO:

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

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

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

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

Que el principio de concordancia normativa del Artículo 100 de la Ley 388 establece que "*(...) las normas urbanísticas que se expidan para una determinada área o zona del municipio, deben*

estar en armonía con las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, de acuerdo con los niveles de prevalencia señalados en la presente ley."

Que el Decreto 2181 de 2006, modificado por los Decretos 4300 y 4259 de 2007, el 4065 de 2008, y el 1478 de 2013, reglamentó la normativa relativa a planes parciales, en lo que se refiere al procedimiento para su formulación, adopción y contenido, la cual se cumplió totalmente.

Que el plan parcial de que trata este Decreto se origina en la solicitud elevada por el Dr. FRANCISCO A. MARTINEZ RESTREPO – Representante legal de ARQUITECTURA Y CONCRETO S.A.S., quien presentó solicitud de determinantes para la formulación del “PLAN PARCIAL DE DESARROLLO BOSQUES DEL GENOVÉS” sobre terrenos ubicados en suelo de expansión residencial, radicada bajo el número 47F 162324 de Noviembre 30 de 2012, ante la Secretaría Distrital de Planeación. Posteriormente, bajo el radicado 48021 del 30 de Abril de 2013, los señores OTTO WUNDERLIN MOLINARES y GABRIEL A. CEPEDA TABOADA, en representación de todos los propietarios, asumieron el trámite designando al Sr. ALEJANDRO FRANCISCO SCHMEDLING ESCOBAR como promotor del Plan Parcial, quien presentó la formulación del proyecto respectivo ante la Secretaría Distrital de Planeación, a través de la radicación 141746 del 20 de Diciembre de **2013 y en la misma los propietarios autorizan para que PROMOTORA INMOBILIARIA ALEJANDRO SCHMEDLING S.A.S. continúe en calidad de PROMOTOR del Plan Parcial.**

Que finalmente, la PROMOTORA INMOBILIRIA ALEJANDRO SCHMEDLING S.A.S presentó el día 23 de septiembre de 2015, las respuestas a las observaciones de la Oficina de Desarrollo Territorial de la Secretaria de Planeación Distrital.

Que para calcular el área neta urbanizable, objeto del reparto equitativo de cargas y beneficios, se descontaron las áreas pertenecientes al sistema vial principal y de transporte, representadas en las franjas de reserva, consagradas en la Ley 1228 de 2008, correspondientes a la Autopista al Mar, y las servidumbres para las tuberías del Gas Natural.

Que, en resumen, dentro del trámite del plan parcial de que trata el presente Decreto, entre otras, se surtieron las siguientes actuaciones:

- A. Viabilidad de servicios públicos: Las empresas de servicios públicos se pronunciaron sobre la viabilidad de la prestación de servicios públicos, según consta en los respectivos documentos de soporte del presente plan, que se detallan más adelante.
- B. Aprobación del estudio de tráfico: Mediante Resolución No. __ del __ de Diciembre de 2013, la Secretaría de Movilidad del Distrito de Barranquilla aprueba el estudio presentado para la adopción del proyecto de plan parcial.
- C. Concertación con la autoridad ambiental, en este caso, la CRA.
- D. Información pública, citación a propietarios y vecinos: De conformidad con el artículo 8 del Decreto 2181 de 2006 se surtió la fase de información pública a los propietarios y vecinos del área objeto del plan parcial. La Oficina de Desarrollo Territorial de la Secretaría de Planeación, mediante oficios ODT ____ al ____ del __ de Diciembre de 2013, citó a los propietarios y vecinos de los predios objeto del plan, con el ánimo de dar a conocer la propuesta del proyecto de plan parcial, con el fin de que se hicieran parte del trámite e hicieran valer sus derechos.

Las citaciones se remitieron a los domicilios de los propietarios y vecinos de los predios ubicados dentro del ámbito del plan parcial, como se señala a continuación:

Así mismo, en aras de garantizar el principio de publicidad, se publicó en el Diario _____ el día ____ de Diciembre de 2013, la convocatoria a los propietarios de derechos reales y vecinos colindantes, a la asamblea realizada el ____ de Diciembre del 2013 a las 8 a.m. en la sede Combarranquilla Boston.

A raíz de la jornada informativa a propietarios, residentes, vecinos y colindantes del plan parcial, surgieron una serie de observaciones, de conformidad con el artículo 8o del Decreto Nacional 2181 de 2006, fueron respondidas de manera oportuna y precisa.

A continuación relacionamos la comunicación radicada _____ de 2013, presentada por el Sr, _____ - representante legal de _____ establecimiento ubicado en la _____.

A continuación se transcribe el texto de las respuestas contenida en el oficio O.D.T. _____ del ____ de Noviembre de 2013:

Que el “PLAN PARCIAL DE DESARROLLO BOSQUES DEL GENOVÉS”, cumplió las exigencias normativas contenidas en la Ley 388 de 1997, en el Decreto Nacional 2181 de 2006, 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. Se adopta el “PLAN PARCIAL DE DESARROLLO BOSQUES DEL GENOVÉS”, ubicado en suelo de expansión urbana, en los términos establecidos en el presente Decreto.

ARTÍCULO 2.- LOCALIZACIÓN Y AMBITO DE APLICACIÓN. El “PLAN PARCIAL DE DESARROLLO BOSQUES DEL GENOVÉS” se encuentra ubicado sobre la Vía al Mar, aproximadamente a 800 m de la intersección de la Circunvalar con Vía al Mar, entre Barranquilla y Puerto Colombia, en el lado sur de la Vía al Mar, al Noroccidente de la ciudad de Barranquilla, en Suelo de Expansión Urbana Residencial, perteneciente a la Pieza de Expansión N° 4, según la Revisión del Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 003 de 2007, y presentan la siguiente delimitación en coordenadas MAGNA SIRGAS, con un área total del plan parcial, de 175.711,00 M2 (17,57 Has):

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "BOSQUES DEL GENOVÉS"								
COORDENADAS DE DELIMITACIÓN PLAN PARCIAL								
PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y
1	915835.39	1709506.53	23	915787.88	1709778.38	45	915427.28	1709530.88
2	915844.33	1709514.87	24	915780.36	1709774.29	46	915433.03	1709502.77
3	915856.02	1709524.98	25	915771.85	1709769.66	47	915496.46	1709284.25
4	915889.26	1709548.09	26	915761.13	1709763.22	48	915497.54	1709274.94
5	915893.93	1709551.29	27	915755.31	1709760.03	49	915531.89	1709299.56
6	915900.00	1709554.54	28	915741.03	1709752.19	50	915540.48	1709305.92
7	915902.45	1709555.86	29	915734.61	1709748.77	51	915565.56	1709324.47
8	915903.87	1709556.90	30	915719.77	1709740.73	52	915569.51	1709327.87
9	915910.10	1709561.49	31	915713.05	1709736.43	53	915589.75	1709345.36
10	915944.79	1709581.78	32	915709.07	1709733.56	54	915596.29	1709350.37
11	916014.14	1709628.59	33	915663.88	1709707.40	55	915608.70	1709357.15
12	916025.80	1709633.52	34	915618.97	1709681.60	56	915621.12	1709363.94
13	916018.70	1709647.90	35	915610.06	1709676.48	57	915641.81	1709377.01
14	916009.27	1709688.35	36	915598.28	1709669.03	58	915674.44	1709397.46
15	915988.25	1709801.22	37	915573.23	1709654.89	59	915699.22	1709413.43
16	915970.84	1709879.39	38	915541.22	1709635.65	60	915728.71	1709432.25
17	915965.08	1709907.81	39	915514.41	1709619.08	61	915728.94	1709432.46
18	915924.84	1709908.62	40	915463.37	1709589.98	62	915733.11	1709436.66
19	915917.66	1709974.85	41	915454.42	1709585.26	63	915747.95	1709451.62
20	915888.01	1709993.45	42	915448.87	1709580.96	64	915759.37	1709459.50
21	915846.31	1709811.16	43	915425.11	1709562.55	65	915829.31	1709502.85
22	915810.79	1709791.71	44	915425.35	1709552.19	66	915829.66	1709503.11

Parágrafo 1. Los predios que componen el "PLAN PARCIAL DE DESARROLLO BOSQUES DEL GENOVÉS", son los siguientes:

REF. CATASTRAL	DIRECCIÓN	NOMBRE	MATRICULA INMOBILIARIA
08001000200000283000	EL GENOVES	WUNDERLIN MOLINARES ENRIQUE ANTONIO	040-62830
08001000200000282000	PEATONAL GENOVES LT.4-5-Y-6	CEPEDA TABOADA GABRIEL ANTONIO WUNDERLIN MOLINARES FABIOLA ELENA WUNDERLIN MOLINARES MARIANNE JOSEFINA WUNDERLIN MOLINARES CARLOS ALBERTO	040-62828
08001011400160002000	PEATONAL GENOVES LT-1 GLOBO 2	CEPEDA TABOADA GABRIEL ANTONIO WUNDERLIN MOLINARES MARIA MARTHA WUNDERLIN MOLINARES ENRIQUE ANTONIO WUNDERLIN MOLINARES OTTO EDUARDO	040-269964

Parágrafo 2. El área definitiva de los predios que hacen parte de la delimitación del presente Plan Parcial, será el que resulte del levantamiento topográfico de cada predio que hace parte del

mismo, elementos que se establecerán en las licencias de urbanismo que se adopten con base en el presente Decreto.

ARTÍCULO 3.- DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL. El presente Plan Parcial está integrado, además del presente Decreto, por los siguientes documentos:

1. Documento Técnico de soporte

1.1 Memoria justificativa del plan parcial y sus condiciones de partida y criterios de diseño.

1.2 Estructuración del planteamiento urbanístico proyectado con la definición de los sistemas del espacio público y los espacios privados.

1.3 Identificación de la estrategia de gestión y financiación y de los instrumentos legales aplicables para el efecto.

1.4 Cuantificación general de la edificabilidad total según uso o destino y cuantificación financiera de la intervención.

2. Cartografía. Según lo estipulado en el artículo 7°. FORMULACIÓN Y RADICACIÓN DEL PROYECTO DE PLAN PARCIAL, del Decreto 2181 de 2006, modificado por los Decretos 4300 y 4259 de 2007, 4065 de 2008 y 1478 de 2013, se anexa lo siguiente:

2.1 Planos del diagnóstico

Listado de Planos	Escala
2.1.1. Plano topográfico del área de planificación, señalando los predios con sus Folios de Matricula Inmobiliaria	1:2000
2.1.2. Plano de localización de los sistemas generales o estructurantes proyectados y existentes	1:2000

2.2 Planos normativos de la Formulación.

Listado de Planos	Escala
2.2.1. Plano general de la propuesta urbana o planteamiento urbanístico	1:2000
2.2.2. Plano de la red vial y perfiles viales	1:2000
2.2.3. Plano de espacio público y de la localización de equipamientos	1:2000
2.2.4.1 Plano del trazado de las redes de Acueducto y Alcantarillado	1:2000
2.2.4.2 Plano del trazado de las redes del Sistema Eléctrico	1:2000
2.2.5. Plano de usos y aprovechamientos	1:2000
2.2.6. Plano de asignación de cargas urbanísticas	1:2000
2.2.7. Plano del proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística y/o de gestión	1:2000
2.2.8. Plano de localización de las etapas de desarrollo previstas	1:2000
2.2.9. Plano de delimitación de las zonas o subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas que permitan determinar el efecto de plusvalía	1:2000

3. Las factibilidades de servicios públicos.

4. Concepto de viabilidad expedido por la Secretaría Distrital de Planeación.

5. Concepto Técnico favorable del estudio de tránsito, emitido por la Secretaría Distrital de Movilidad.

6. Acta de Concertación Ambiental y Concepto Técnico de la CRA.

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 residenciales y 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 del corredor de La Autopista al Mar, que como se ha expresado anteriormente, a través de su cruce con la Av. Circunvalar, se integra a este eje vial periférico de la ciudad.

Dado lo anterior el proyecto debe desarrollarse como un núcleo residencial con actividad comercial complementaria, 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 siguientes:

En lo Ambiental, las consideraciones y determinantes ambientales, correspondientes al POMCA de la Ciénaga de Mallorquín, hacen parte del Anexo 2. Estudios ambientales y de Riesgos. En materia de suelos, se estima según el diagnóstico, que en la mayor parte del área de planificación, se trata de un suelo con el debido soporte para actividades constructivas, exento de movimientos en masa y/o deslizamientos.

Así mismo, en lo social, el sector presenta la disponibilidad para lograr una configuración social adecuada, con todas las necesidades básicas satisfechas, favorecido con la posibilidad de comunicarse a través de la Vía al Mar con todo el país.

Por otra parte, en lo económico, la viabilidad económica del proyecto se garantiza por la pertinencia del producto inmobiliario contemplado, respecto del momento que vive este sector de la ciudad como punto de desarrollo urbano integral, dada su equidistancia entre el desarrollo residencial tipo alto de Barranquilla y los clusters logísticos de Puerto Colombia, y la calidad de su oferta urbanística, en la que se destacan sus parkways, y su paisajismo tropical.

Para finalizar las condiciones evaluadas en la fase de diagnóstico, en lo prospectivo, la presencia de importantes desarrollos urbanísticos en el sector como las urbanizaciones Villa Santos y Miramar, el corredor universitario, el cementerio Jardines del Recuerdo y la clínica Portoazul, actualmente en funcionamiento, ponen en evidencia la tendencia a la consolidación del área de influencia en el mediano plazo, sobre todo por estar sobre la Vía al Mar, como el más importante punto de desarrollo integral de la costa norte del país.

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.- DEFINICIÓN DE LOS OBJETIVOS Y CRITERIOS. Los objetivos y criterios que orientaron las determinaciones de planificación que se adoptaron en la formulación del plan parcial, son los siguientes:

Desde la Dimensión Política

OBJETIVO:

Coadyuvar las políticas nacionales de impulso a la activación de zonas de expansión urbana con miras al fortalecimiento de la competitividad del territorio.

POLÍTICA:

Aplicar los instrumentos de gestión del territorio, entre ellos los planes parciales contemplados en la Ley 388 de 1997 y la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial Distrital.

ESTRATEGIA:

Aprovechar las oportunidades que la actual dinámica de reindustrialización y consolidación comercial generan en Barranquilla, implementando un proyecto inmobiliario habitacional, moderno, flexible y amable con el medio ambiente.

Desde la Dimensión Ambiental

OBJETIVO:

Respetar el ecosistema y la protección y conservación de los elementos ambientales.

POLÍTICA:

Promover procesos urbanísticos racionales para territorios funcionales y sostenibles.

ESTRATEGIA:

Generación de una adecuada propuesta de espacio público, con oferta sustancial de masa vegetal, combinada con modernos conceptos de espacios lúdicos que combinan diversión con calidad de vida.

Desde la Dimensión Social

OBJETIVO:

Garantizar que estas áreas o espacios con potencial para la vivienda y el comercio, que actualmente se encuentran desocupados, se implementen actividades encaminadas a la adecuación y optimización de los suelos y los recursos naturales presentes, tendientes al

mejoramiento de las condiciones productivas y la calidad de vida en el marco del desarrollo sostenible.

POLÍTICA:

Procurar una dinámica urbana permanente para el sector, fortaleciendo la actividad habitacional, complementado con edificaciones comerciales, en consonancia de lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial Distrital para el área de planificación definida.

ESTRATEGIA:

Estructurar un proyecto con excelentes condiciones urbanísticas, ambientales y sociales, con una adecuada oferta de espacio público, con el desarrollo de un correcto equilibrio entre este y los usos del suelo definidos para el espacio privado, de forma que se garantice el adecuado funcionamiento del proyecto.

Desde la Dimensión Económica

OBJETIVO:

Implementar un esquema financiero autosuficiente, que permita generar un territorio diverso, incluyente, equilibrado, viable y sostenible.

POLÍTICA:

Propiciar la inversión privada, implementando un proyecto inmobiliario habitacional con actividad comercial complementaria, que fortalezca la competitividad del entorno y del territorio distrital en general.

ESTRATEGIA:

Aplicar los instrumentos de gestión del suelo y las herramientas jurídicas y financieras, que faciliten el proceso de la implementación y ejecución del Plan, en aras de capturar el interés del sector inversionista que desee participar.

El anterior conjunto de objetivos, políticas y estrategias acorde con lo dispuesto en el POT constituyen el componente estratégico de la formulación del Plan Parcial, a fin de optimizar los usos de las nuevas áreas de desarrollo urbano en la ciudad, concebir su escenario de desarrollo en la escala metropolitana como factor de articulación funcional con los restantes municipios del Área Metropolitana y fomentar el adecuado aprovechamiento de los suelos, el desarrollo de actividades productivas y la disposición de nuevas dotaciones urbanísticas; desestimulando así la especulación inmobiliaria.

CAPÍTULO III

ESTRUCTURACIÓN DEL PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO PROYECTADO CON LA DEFINICIÓN DE LOS SISTEMAS DEL ESPACIO PÚBLICO Y LOS ESPACIOS PRIVADOS

ARTÍCULO 8.- PROPUESTA URBANA O PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO. Como proceso urbanístico propende por fomentar el adecuado aprovechamiento de los suelos, para facilitar el desarrollo de actividades productivas vecinas y la disposición de nuevas dotaciones urbanas, desestimulando así la especulación de suelos, fundamentado en lo contemplado en el PLANO N-1 CLASIFICACIÓN DEL SUELO del ajuste del POT, en el cual señala el sector como suelo de expansión urbana residencial, sujeto para su desarrollo a la implementación del respectivo plan parcial.

La anterior estrategia territorial se espacializará, en el contexto de las normas urbanísticas Ajuste del Plan de Ordenamiento Territorial Distrital, aplicables a la formulación del “PLAN PARCIAL DE DESARROLLO BOSQUES DEL GENOVÉS”, principalmente a través del desarrollo de las siguientes acciones:

1. La estructuración de un eficiente plan vial para el proyecto, debidamente articulado con La Autopista al Mar y la Avenida Circunvalar, de acuerdo a lo señalado en el Decreto Distrital 0519 de 2008.
2. La generación de nuevos espacios públicos de gran calidad ambiental, mejorando la calidad de vida del sector y garantizando la presencia de una adecuada dinámica urbana.
3. La implementación de un desarrollo de actividades habitacionales con comercio complementario, que propicien nuevas actividades económicas, aplicando los instrumentos de gestión del suelo y definiendo nuevas formas de gestión y promoción inmobiliaria.

Para tal efecto el proceso se inicia definiendo los sistemas estructurantes del planteamiento urbanístico a partir de su sistema vial y la localización de las áreas de cesión para parques y equipamiento, lo cual a su vez genera, al interior del predio, el área útil del proyecto, representado en 16 lotes, 15 de ellos residenciales y 1 residencial y comercial.

ARTÍCULO 9.- RED VIAL. La red vial local del proyecto se estructura para el plan parcial, a partir de una vía de acceso desde la Autopista al Mar, que se bifurca en dos vías longitudinales, a través de las cuales se plantea su continuidad a los predios vecinos.

ARTÍCULO 10.- AREAS DE CESIONES GRATUITAS PARA ESPACIO PÚBLICO. El espacio público del proyecto resulta de la red vial que se estructura para el plan parcial, a partir de una vía de acceso desde la Autopista al Mar, que se bifurca en dos vías longitudinales, a través de las cuales se plantea su continuidad a los predios vecinos.

Las áreas de cesiones gratuitas para parques, zonas verdes y equipamiento se organizan en 2 parkway y 4 globos articulados a la malla vial.

La utilización de los globos destinados a equipamientos se definirá con la Oficina de Planeación Territorial, en la etapa de concertación con la Secretaría Distrital de Planeación, sobre la propuesta de urbanización, **previo a la expedición del correspondiente Alineamiento.**

ARTÍCULO 11.- INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS. La infraestructura de servicios públicos se implementa de la siguiente manera:

Acueducto. El servicio de acueducto del polígono definido como área de planificación, así como su área de influencia, hace parte del sistema regional administrado por la empresa de servicios

públicos TRIPLE A DE BARRANQUILLA S.A. E.S.P, el cual cuenta con una cobertura capaz de satisfacer las necesidades distritales y regionales, dotada con la suficiente infraestructura de redes matrices y secundarias para la distribución del servicio de agua potable, la cual está conformada por un sistema de tuberías de diámetros diferente, de tanques de almacenamiento, de estaciones de bombeo y de plantas de tratamiento.

El agua potable que se produce en la estación más grande, la ETAP de Barranquilla, se suministra a la capital del departamento así como a municipios del área metropolitana y zona costera.

La definición de las características del Sistema de acueducto que sirve al Distrito y municipios vecinos, establece que la fuente de captación es el Río Magdalena y en este caso concretamente en el punto denominado Barranquilla, el agua cruda es sometida al proceso de potabilización en la planta ETAP.

El punto de conexión para el servicio de Acueducto, será la tubería proyectada de 600 mm HD, localizada en la Calle 96 con carrera 46, punto desde el cual el solicitante deberá realizar extensión de la red hasta el sitio del proyecto en diámetro de acuerdo al diseño requerido, mínimo según el RAS. Los costos de empalme a la red y extensiones de red requerida serán asumidos por el solicitante.

A partir de esta información suministrada por la Empresa Triple A, se elaboró el plano del Trazado de redes de Acueducto y Alcantarillado del proyecto.

Alcantarillado. El punto de conexión para el servicio de alcantarillado será el manhole existente de la red de Alcantarillado, localizado sobre la prolongación de la Carrera 53, detrás del colegio Sagrado Corazón.

El Sistema de Cobertura del Servicio Público de Energía Eléctrica para el área definida de planificación y sus zonas de influencia, es suministrado por ELECTRICARIBE, según la factibilidad otorgada, asociada al Circuito SOLYMAR y Subestación RIOMAR.

A partir de esta información suministrada por ELECTRICARIBE, se elaboró el plano del Sistema Eléctrico del proyecto.

Gas Natural. La cobertura de este servicio público se proveerá por la empresa encargada del suministro de gas natural, Gases del Caribe.

La empresa encargada del suministro de gas natural, Gases del Caribe, elabora sus propios planos del Sistema de Gas Natural del proyecto.

ARTÍCULO 12.- PLAN DE USOS, NORMAS URBANÍSTICAS Y APROVECHAMIENTOS. El plan de usos, aprovechamientos y normas urbanísticas, para el proyecto, el cual más adelante se convierte en la unidad de actuación urbanística, UAU, del plan parcial, se constituye de la siguiente manera:

1. **Usos y normas urbanísticas:** Se determinan como usos y normas urbanísticas las contempladas en el siguiente cuadro:

Usos y actividades permitidas	Tratamiento	Tipo de edificación	Altura máxima en pisos	Frente mínimo (ml)	Área mínima del lote (m2)	Retiros mínimos	
						Laterales (ml)	Fondo (ml)
Principal: Vivienda	Desarrollo	Unifamiliar	2,00	8,00	96,00	1,50	3,00
		Bifamiliar	2,00	12,00	144,00	1,50	3,0
Trifamiliar		2,00	12,00	144,00	1,50	3,00	
Edificación Tipo 1		5,00	15,00	180,00	2,00	3,00	
Edificación Tipo 2		8,00	18,00	216,00	3,00	4,00	
Edificación Tipo 3		11,00	20,00	240,00	5,00	5,00	
Edificación Tipo 4		15,00	20,00	240,00	6,00	6,00	
Edificación Tipo 5		20,00	25,00	300,00	8,00	8,00	
Complementarios: Comercio C1, C2 y C3 Servicios Mercantiles 1 y 2 Industria 6 Institucional 1, 2 y 3 Recreativo 1, 2 y 3							

Se autorizan los índices de ocupación y construcción establecidos en los artículos 408 y 409 del Acuerdo 003 de 2017, con las siguientes precisiones:

2. **Índice de construcción.** Está constituido por un coeficiente que expresa la relación máxima admisible entre el área total construida de una edificación y la superficie del terreno sobre la cual se levanta, a partir de la aplicación de la siguiente formula:

$$I_c = \frac{\text{Área total construida}}{\text{Área del lote}}$$

El índice de construcción máximo permitido para el plan parcial es de diez (10). Todo proyecto de construcción a desarrollar en el área urbana del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla que supere un índice de construcción de diez (10), requerirá del visto bueno de la Secretaría de Planeación Distrital, ajustándose a lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial y a conceptos como densificación, funcionalidad y solución de problemas, acorde con el artículo 408 del del Acuerdo 003 de 2017.

No se contabilizarán dentro del índice de construcción las áreas destinadas a:

- Parqueadero privado o para visitantes al servicio del proyecto, siempre y cuando se localicen en sótanos, semisótanos, primer y segundo nivel. .
- Balcones y terrazas tomados de la línea de paramento hacia el exterior, siempre y cuando sean de uso y disfrute común, así como marquesinas, cubiertas de antejardín y parasoles, que no configuren áreas utilizables.
- Áreas construidas para equipamientos colectivos, cuando éstos se dejen al interior del proyecto.
- Las zonas de escaleras y circulaciones comunes de la edificación.

3. **Índice de ocupación.** Los índices de ocupación será la resultante de aplicar los retiros correspondientes en cada caso.
4. **Índices de habitabilidad.** El Índice de habitabilidad es la relación que existe entre el área de una vivienda y su número de alcobas, con el fin de establecer las condiciones mínimas aceptables para cada tipo de vivienda como una unidad, en área construida, según la cantidad de alcobas.

Para su desarrollo se dará aplicación a las condiciones establecidas en el artículo 410 del Acuerdo 003 de 2007 **y corresponderá a la Zona Residencial R5.**

5. **Aprovechamiento.** El aprovechamiento del proyecto, está representado en la construcción de un proyecto de urbanización abierta, destinado al desarrollo de actividades habitacionales con comercio complementario. De igual manera cumpliendo con el marco normativo definido se puede plantear cualquier proyecto que reemplace, total o parcialmente al contemplado.

En consecuencia, el área total construida de vivienda y de comercio será resultante de la correcta aplicación de los índices de construcción, ocupación y de habitabilidad, razón por la cual el número de unidades calculadas utilizadas para efectos del reparto equitativo de las cargas y beneficios podrá aumentar o disminuir.

En el otorgamiento de las correspondientes licencias urbanísticas, la verificación del cumplimiento de las normas corresponde al Curador(a) Urbano, de conformidad con lo señalado en los artículos 3°, 73, 74 y 75 del Decreto Nacional 1469 de 2010, compilado en el Decreto Nacional 1077 de 2015.

6. Estacionamientos.

Tabla 6. Estacionamientos para zonas residenciales		
TIPO DE VIVIENDA	NUMERO DE ESTACIONAMIENTOS MINIMOS REQUERIDOS POR UNIDAD DE VIVIENDA	
	ZONA RESIDENCIAL	
	R-5	
	PR	PV
Multifamiliar Tipo 1-6	1:1	1:3

Tabla 8. Estacionamientos para establecimientos de actividades económicas.				
TIPO DE ESTABLECIMIENTO	CAES/ CENTRALIDADES/ POLIGONOS		UNIDAD DE MEDIDA PARA PV	UNIDAD DE MEDIDA PARA
	PV	PE		
Centro comercial	01:50	01:40	Superficie útil de venta	Área
Edificio para oficinas	01:50	01:30	Área neta de	Área

CONVENCIONES:

PR= Parqueaderos residentes

PV= Parqueaderos visitantes

PE= Parqueaderos empleados

7. **Aislamientos frontales.** Los aislamientos frontales aplicables para el desarrollo constructivo de las edificabilidades dentro del plan parcial son los establecidos en los perfiles viales señalados en Plano 2.2.2 “Plano de la Red Vial y Perfiles Viales”

CAPÍTULO IV

IDENTIFICACIÓN DE LA ESTRATEGIA DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN Y DE LOS INSTRUMENTOS LEGALES APLICABLES PARA EL EFECTO.

ARTÍCULO 13.- ESTRATEGIA DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN Y DE LOS INSTRUMENTOS LEGALES APLICABLES PARA EL EFECTO. La estrategia de gestión y financiación, y de los instrumentos legales aplicables, se plantea de manera tal que todos los costos del proyecto, el cual constituye la Unidad de Actuación Urbanística del plan parcial, los asumen su impulsor PROMOTORA INMOBILIARIA ALEJANDRO SCHMEDLING S.A.S.

Estrategia de Gestión. Se define, como estrategia de gestión, para el plan parcial de desarrollo, la figura de la Unidad de Actuación Urbanística, en la modalidad de cooperación entre partícipes, pero dado que el proyecto, es de solo dos familias, en caso de solicitar una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general, para ejecutar las obras de urbanización del predio que conforman el proyecto de delimitación de la unidad, 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 y el Capítulo Sexto del Título II del Decreto 2181 de 2008.

En cualquiera de los dos casos, la unidad, de actuación urbanística o de gestión, desarrollará las actuaciones urbanísticas que conforman el proyecto inmobiliario de logística comercial.

La financiación, proviene de la venta de los 86.767,61 M2 de área vendible urbanizable y/o los 410.575,75 M2 de área construible de vivienda y comercio que contempla el proyecto inmobiliario. Ver ítem 1.4 Cuantificación general de la edificabilidad total según uso o destino y cuantificación financiera de la intervención.

Instrumentos legales. De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 18 del Decreto 2181 de 2008 y el Artículo 38 de la Ley 388 de 1997, se establece como Reparto de Cargas y Beneficios, lo siguiente:

Cargas. El proyecto inmobiliario asume todas las Cargas de la Unidad de Gestión, representadas en las áreas de cesión para espacio público, destinada a parques y equipamientos, dotación de servicios públicos y la red vial interna, de tal manera que las cargas locales de urbanización, serán a su cargo de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 27 del Decreto 2181 de 2006 para cargas locales de urbanización¹³

Beneficios. El proyecto inmobiliario, recibe como Beneficios de la Unidad de Gestión, la propiedad y explotación de los 86.767,61 M2 de área vendible urbanizable y/o los 410.575,75 M2 de área construible que se derivan de la urbanización abierta.

¹³ **ARTÍCULO 27. CARGAS LOCALES DE LA URBANIZACIÓN.** Las cargas locales de la urbanización que serán objeto de reparto entre los propietarios de inmuebles de las unidades de actuación urbanística del plan parcial, incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO BOSQUES DE GENOVÉS Cuadro I					
Reparto De Cargas y Beneficios					
Reparto de Cargas Locales	Área (M2)	Área (Ha)	Vr. M2	Costo Total	Convenciones
Área de Cesión para vías locales (vehiculares y peatonales)	40.131,75	4,01	222.140,08	8.914.870.229,69	
Área de Cesiones urbanísticas gratuitas para zonas verdes y parques	29.608,25	2,96	95.351,85	2.823.201.513,33	
Área de Cesiones urbanísticas gratuitas para equipamiento colectivo	12.690,68	1,27	65.153,96	826.848.056,98	
Subtotal				12.564.919.800,00	
Estudios y Permisos				3.141.229.950,00	
Área y costo total Cargas Locales del proyecto	82.430,68	8,24		15.706.149.750,00	

La vía paralela sobre la Cra 46 es carga local y está incluida

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO BOSQUES DE GENOVÉS Cuadro II					
Reparto De Cargas y Beneficios					
Reparto de Cargas Generales (Diseño preliminar)	Unidad (UN)	Unidad (UN)	Vr. UN	Costo Total	Convenciones
Sistema de retorno Carrera 46					
Puente peatonal sobre la Carrera 46					
Afectación vial Carrera 46					
Total					
	Mts Lineales	Kms Lineales	Vr.ML	Costo Total	
Redes Matrices de Alcantarillado					
Redes Matrices de Acueducto					
Total Redes					
Total Costo Carga Generales					

Las cargas generales correspondientes a la red matriz de acueducto y alcantarillado, así como el puente peatonal y el retorno se encuentran fuera del plan parcial

Nota: LEY 388 de 1997 - ARTÍCULO 28. CARGAS GENERALES O ESTRUCTURANTES. Las cargas correspondientes al costo de la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial, o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones y que cumpla con lo dispuesto en el artículo 338 de la Constitución Política.

Parágrafo. Los aprovechamientos y/o beneficios correspondientes al área construible, así como el número de unidades incorporado en el reparto de cargas y beneficios del presente decreto son indicativo. En consecuencia, se podrán realizar las combinaciones de oferta inmobiliaria que respondan a los comportamientos o a las demandas del mercado en el momento de la ejecución de los proyectos, a partir de la correcta aplicación de las condiciones establecidas en el artículo 12 del presente Decreto.

ARTÍCULO 14.- UNIDADES DE GESTION. 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 respectivo 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 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 la Unidad de Gestión es la señalada en el plano 2.2.7.

ARTÍCULO 15.- DE LAS ETAPAS DE DESARROLLO PREVISTAS. La Unidad de Actuación Urbanística se desarrollará en tres etapas de acuerdo a lo establecido en el plano 2.2.8 Plano de localización de las etapas de desarrollo previstas.

ARTÍCULO 16.- DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍAS. Las determinaciones del presente Plan Parcial contemplan los siguientes Hechos Generadores de Plusvalía:

Hecho generador 3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, por aumento del índice de ocupación o construcción o ambos a la vez.

Se autorizan los índices de ocupación y construcción establecidos en los Artículos 408 y 409 de la revisión del POT para el Suelo Urbano.

En este sentido el Decreto Distrital 0924 de 2011, define el procedimiento por el cual las diferentes dependencias de la administración distrital ejecutarán la determinación, liquidación, discusión y recaudo de la participación en la plusvalía, por lo tanto para ejecutar la Plusvalía que se deriva del Presente Plan Parcial de Desarrollo, es indispensable implementar los procedimientos definidos en el Decreto Distrital 0924 de 2011.

ARTÍCULO 17.- PORCENTAJES MÍNIMOS DE SUELO PARA EL DESARROLLO DE PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PRIORITARIA (VIP). El presente Plan Parcial de Desarrollo, no incluye en el Área de Planificación la generación de terrenos para VIP, dado que el Artículo 46 de la Ley 1537 de 2012 y los Artículos 4, 9, 11, 12 y 13 del Decreto 0075 de 2013, contemplan que se pueden ejecutar en otro predio, según los procedimientos señalados en la legislación vigente. En este caso se plantean dos posibilidades, numeradas de acuerdo como aparecen en el artículo 9 del mencionado Decreto 0075 de 2013:

“2. Mediante el traslado a otros proyectos del mismo urbanizador, localizados en cualquier parte del suelo urbano o de expansión urbana del municipio o distrito.

3. Mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen los municipios y distritos para el efecto”.

En cualquier caso, una vez se apruebe el proyecto urbanístico general, previa adopción del plan parcial, el cumplimiento de la obligación de generar terrenos para VIP será requisito proporcional a la expedición de las respectivas licencias urbanísticas de urbanización de cada etapa del proyecto, de acuerdo con lo establecido en el artículo 48 del Decreto 1469 de 2010 y el parágrafo 2 del Artículo 11 o los Artículos 12 y 13 del Decreto Nacional 0075 de 2013, según corresponda.

ARTÍCULO 18.- CRONOGRAMA. El cronograma de ejecución del proyecto se establece en ocho años, como se observa en el siguiente gráfico.

10. CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN										
FASE	ACTIVIDADES	Años	1era Etapa				2da		3ra Etapa	
			1	2	3	4	5	6	7	8
EJECUCIÓN	1 Promoción del Proyecto	6								
	2 Elaboración estudios técnicos	0,5								
	3 Obtención de Permisos	0,5								
	4 Ejecución de la Unidad de Gestión	6								
	5 Comercialización y Post-ventas	7								

Sin perjuicio de lo establecido en el presente cronograma, 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 20 años.

CAPÍTULO V

CUANTIFICACIÓN GENERAL DE LA EDIFICABILIDAD TOTAL SEGÚN USO O DESTINO Y CUANTIFICACIÓN FINANCIERA DE LA INTERVENCIÓN.

ARTÍCULO 19. CUANTIFICACIÓN GENERAL DE LA EDIFICABILIDAD TOTAL SEGÚN USO O DESTINO Y CUANTIFICACIÓN FINANCIERA DE LA INTERVENCIÓN. Para la cuantificación financiera de la intervención se plantean dos escenarios, el primero con una SIMULACIÓN URBANO-FINANCIERA DE DESARROLLO POR URBANIZACIÓN, en el cual se plantea la urbanización y venta del área útil del predio (86.767,61 M2). Ver Anexo No. 1.

En el segundo se plantea una SIMULACIÓN URBANO-FINANCIERA DE DESARROLLO POR CONSTRUCCIÓN en la cual la cuantificación general de la edificabilidad total según uso o destino y cuantificación financiera de la intervención, se plantea a partir de los 410.575,75 M2 de área útil que se derivan de la urbanización abierta, y que a su vez configura la fuente del financiamiento de la intervención. Ver Anexo No. 1, en medio magnético. En ambos escenarios se obtienen utilidades favorables, con indicadores financieros positivos que indican claramente la viabilidad de las dos alternativas de negocio.

Parágrafo. Los aprovechamientos y/o beneficios correspondientes al área construible, así como el número de unidades incorporado en el reparto de cargas y beneficios del presente decreto son indicativo. En consecuencia, se podrán realizar las combinaciones de oferta inmobiliaria que respondan a los comportamientos o a las demandas del mercado en el momento de la ejecución de los proyectos, a partir de la correcta aplicación de las condiciones establecidas en el artículo 12 del presente Decreto.

CAPÍTULO VI

DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 20.- 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 21.- 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 Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 22.- INCORPORACIÓN EN LA CARTOGRAFÍA. La Secretaría Distrital de Planeación efectuará las anotaciones relacionadas con la adopción del presente Plan Parcial en la cartografía oficial.

ARTÍCULO 23.- 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 24.- 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 de Planeación Distrital con base en 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 por el POT.

ARTÍCULO 25.- EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL. 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.

ARTÍCULO 26.- VIGENCIA. Sin perjuicio de lo establecido en el Cronograma del proyecto, la vigencia del presente Plan Parcial se establece en 20 años 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. de Distrito de Barranquilla, a los _____ (__) días del mes de agosto de 2015.

PUBLIQUESE Y CUMPLASE

**ALEJADRO CHAR CH.
ALCALDESA MAYOR D.E.I.P. DE BARRANQUILLA**

4. Proyecto de Decreto que delimita la Unidad de Actuación Urbanística

Decreto No. ____ de 2015

Por el cual se delimita la UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA, UAU, del “PLAN PARCIAL DE DESARROLLO BOSQUES DEL GENOVÉS”

EL ALCALDE DISTRITAL DE BARRANQUILLA

En ejercicio de las atribuciones constitucionales y legales y en especial las que le confiere el artículo 41 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 16 del Decreto 2181 de 2006, modificado por el Artículo 8 del Decreto 1478 de 2013.

Y

CONSIDERANDO

Que el Artículo 8º de la Ley 388 de 1.997 define que *“La función pública del ordenamiento del territorio local se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo”*.

Que la misma Ley 388 de 1997 en el numeral 6. del mencionado Artículo 8º determina que son acciones urbanísticas, entre otras: *“Determinar las características y dimensiones de las unidades de actuación urbanística, de conformidad con lo establecido en la presente ley”*.

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

Que el Artículo 39 de la Ley 388 de 1997 precisa que *“Como Unidad de Actuación Urbanística se entiende el área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el plan de ordenamiento que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios”*.

Que el Decreto N°. 2181 de 2006 modificado por el Decreto N° 4300 de 2008, expedido por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, reglamentó las disposiciones relativas a la formulación y adopción de Planes Parciales.

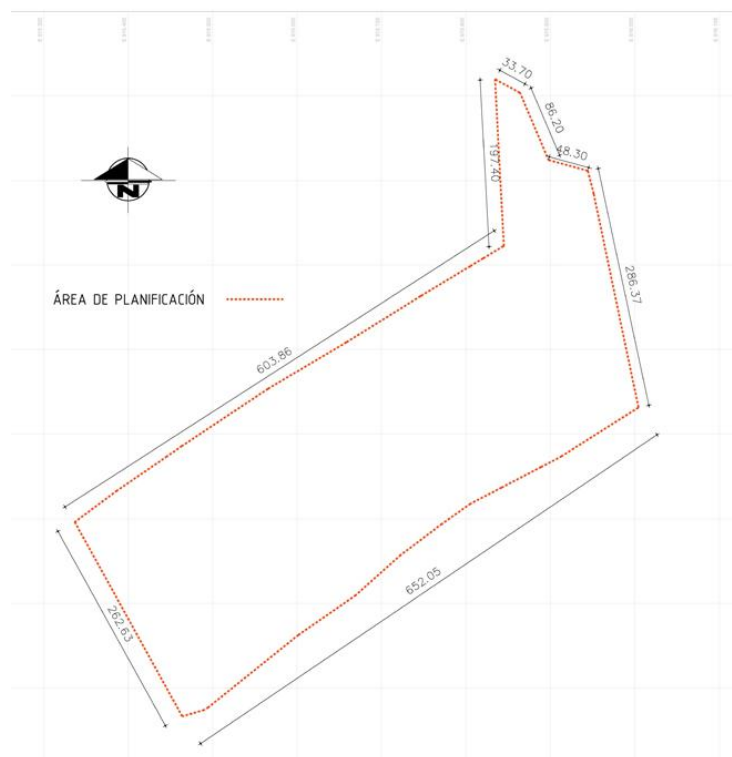
Que el Artículo 7o. del mencionado Decreto 2181 de 2006 modificado por el Decreto N° 4300 de 2008, modificado por los Decretos 4259 y 4300 de 2.007 y 4065 de 2008, señala los documentos exigidos para la formulación de planes parciales entre los cuales menciona el Plano del proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística y/o de gestión y el proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística.

Que el “PLAN PARCIAL DE DESARROLLO BOSQUES DEL GENOVÉS”, fue adoptado mediante Decreto No. ____ del ____ de ____ de 2013.

Que en mérito de lo anterior resuelve,

DECRETA

Artículo 1. Delimitación. El área de planeamiento es de 175.711,00 metros cuadrados (17,57 Has) y está delimitada de la siguiente manera:



PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "BOSQUES DEL GENOVÉS"								
COORDENADAS DE DELIMITACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA								
PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y	PUNTO	X	Y
1	915835.39	1709506.53	23	915787.88	1709778.38	45	915427.28	1709530.88
2	915844.33	1709514.87	24	915780.36	1709774.29	46	915433.03	1709502.77
3	915856.02	1709524.98	25	915771.85	1709769.66	47	915496.46	1709284.25
4	915889.26	1709548.09	26	915761.13	1709763.22	48	915497.54	1709274.94
5	915893.93	1709551.29	27	915755.31	1709760.03	49	915531.89	1709299.56
6	915900.00	1709554.54	28	915741.03	1709752.19	50	915540.48	1709305.92
7	915902.45	1709555.86	29	915734.61	1709748.77	51	915565.56	1709324.47
8	915903.87	1709556.90	30	915719.77	1709740.73	52	915569.51	1709327.87
9	915910.10	1709561.49	31	915713.05	1709736.43	53	915589.75	1709345.36
10	915944.79	1709581.78	32	915709.07	1709733.56	54	915596.29	1709350.37
11	916014.14	1709628.59	33	915663.88	1709707.40	55	915608.70	1709357.15
12	916025.80	1709633.52	34	915618.97	1709681.60	56	915621.12	1709363.94
13	916018.70	1709647.90	35	915610.06	1709676.48	57	915641.81	1709377.01
14	916009.27	1709688.35	36	915598.28	1709669.03	58	915674.44	1709397.46
15	915988.25	1709801.22	37	915573.23	1709654.89	59	915699.22	1709413.43
16	915970.84	1709879.39	38	915541.22	1709635.65	60	915728.71	1709432.25
17	915965.08	1709907.81	39	915514.41	1709619.08	61	915728.94	1709432.46
18	915924.84	1709908.62	40	915463.37	1709589.98	62	915733.11	1709436.66
19	915917.66	1709974.85	41	915454.42	1709585.26	63	915747.95	1709451.62
20	915888.01	1709993.45	42	915448.87	1709580.96	64	915759.37	1709459.50
21	915846.31	1709811.16	43	915425.11	1709562.55	65	915829.31	1709502.85
22	915810.79	1709791.71	44	915425.35	1709552.19	66	915829.66	1709503.11

Artículo 2. Usos y normas urbanísticas: Se determinan como usos y normas urbanísticas las contempladas en el siguiente cuadro:

Usos y actividades permitidas	Tratamiento	Tipo de edificación	Altura máxima en pisos	Frente mínimo (ml)	Área mínima del lote (m2)	Retiros mínimos	
						Laterales (ml)	Fondo (ml)
Principal: Vivienda	Desarrollo	Unifamiliar	2,00	8,00	96,00	1,50	3,00
		Bifamiliar	2,00	12,00	144,00	1,50	3,0
Complementarios: Comercio C1, C2 y C3 Servicios Mercantiles 1 y 2 Industria 6 Institucional 1, 2 y 3 Recreativo 1, 2 y 3		Trifamiliar	2,00	12,00	144,00	1,50	3,00
		Edificación Tipo 1	5,00	15,00	180,00	2,00	3,00
		Edificación Tipo 2	8,00	18,00	216,00	3,00	4,00
		Edificación Tipo 3	11,00	20,00	240,00	5,00	5,00
		Edificación Tipo 4	15,00	20,00	240,00	6,00	6,00
		Edificación Tipo 5	20,00	25,00	300,00	8,00	8,00

Se autorizan los índices de ocupación y construcción establecidos en los artículos 408 y 409 del Acuerdo 003 de 2017, con las siguientes precisiones:

- 8. Índice de construcción.** Está constituido por un coeficiente que expresa la relación máxima admisible entre el área total construida de una edificación y la superficie del terreno sobre la cual se levanta, a partir de la aplicación de la siguiente formula:

$$I_c = \frac{\text{Área total construida}}{\text{Área del lote}}$$

El índice de construcción máximo permitido para el plan parcial es de diez (10). Todo proyecto de construcción a desarrollar en el área urbana del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla que supere un índice de construcción de diez (10), requerirá del visto bueno de la Secretaria de Planeación Distrital, ajustándose a lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial y a conceptos como densificación, funcionalidad y solución de problemas, acorde con el artículo 408 del del Acuerdo 003 de 2017.

No se contabilizarán dentro del índice de construcción las áreas destinadas a:

- Parqueadero privado o para visitantes al servicio del proyecto, siempre y cuando se localicen en sótanos, semisótanos, primer y segundo nivel.
- Balcones y terrazas tomados de la línea de paramento hacia el exterior, siempre y cuando sean de uso y disfrute común, así como marquesinas, cubiertas de antejardín y parasoles, que no configuren áreas utilizables.
- Áreas construidas para equipamientos colectivos, cuando éstos se dejen al interior del proyecto.
- Las zonas de escaleras y circulaciones comunes de la edificación.

- 9. Índice de ocupación.** Los índices de ocupación será la resultante de aplicar los retiros correspondientes en cada caso.

- 10. Índices de habitabilidad.** El Índice de habitabilidad es la relación que existe entre el área de una vivienda y su número de alcobas, con el fin de establecer las condiciones mínimas aceptables para cada tipo de vivienda como una unidad, en área construida, según la cantidad de alcobas.

Para su desarrollo se dará aplicación a las condiciones establecidas en el artículo 410 del Acuerdo 003 de 2007.

- 11. Aprovechamiento.** El aprovechamiento del proyecto, está representado en la construcción de un proyecto de urbanización abierta, destinado al desarrollo de actividades habitacionales con comercio complementario. De igual manera cumpliendo con el marco normativo definido se puede plantear cualquier proyecto que reemplace, total o parcialmente al contemplado.

En consecuencia, el área total construida de vivienda y de comercio será resultante de la correcta aplicación de los índices de construcción, ocupación y de habitabilidad, razón por la cual el número de unidades calculadas utilizadas para efectos del reparto equitativo de las cargas y beneficios podrá aumentar o disminuir.

En el otorgamiento de las correspondientes licencias urbanísticas, la verificación del cumplimiento de las normas corresponde al Curador(a) Urbano, de conformidad con lo señalado en los artículos 3°, 73, 74 y 75 del Decreto Nacional 1469 de 2010, compilado en el Decreto Nacional 1077 de 2015.

Artículo 3. Reparto de Cargas y Beneficios. De acuerdo a lo establecido en el Parágrafo del Artículo 39 de la Ley 388 de 1997, las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico, que serán objeto del reparto entre los propietarios de inmuebles de la Unidad de Actuación, incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

Las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones.

Parágrafo. Los aprovechamientos y/o beneficios correspondientes al área construible, así como el número de unidades incorporado en el reparto de cargas y beneficios del presente decreto es indicativo. En consecuencia, se podrán realizar las combinaciones de oferta inmobiliaria que respondan a los comportamientos o a las demandas del mercado en el momento de la ejecución de los proyectos, a partir de la correcta aplicación de las condiciones establecidas en el artículo 2 de este Decreto.

Artículo 4. Vigencia. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su expedición y deroga todas las normas que le sean contrarias.

Dado en el D.E.I.P. de Barranquilla, a los ____ días del mes de agosto de 2015.

PUBLIQUESE Y CUMPLASE

ELSA NOGUERA CARBONELL
ALCALDESA MAYOR D.E.I.P. DE BARRANQUILLA

5. Factibilidad para extender o ampliar las redes de servicios públicos y las condiciones específicas para su prestación efectiva.

Las factibilidades de servicios públicos reposan en el expediente de la solicitud de Determinantes.