

DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL PLAN PARCIAL CORDIALIDAD-CIRCUNVALAR

ANTECEDENTES.

La ciudad de Barranquilla, Distrito Especial, Industrial y Portuario, es uno de los principales centros económicos, industriales y comerciales del país al lado de Bogotá, Medellín y Cali, siendo por tal razón sede de importantes industrias y pieza clave en el desarrollo económico de la nación.

La vocación del Distrito de Barranquilla como eje económico viene de su ubicación geográfica. Su doble dimensión de puerto fluvial y marítimo la hicieron paso obligado de importaciones y exportaciones, así como del advenimiento de inmigrantes extranjeros que constituyeron el elemento humano de la que sería una de las ciudades más importantes de Colombia y de la cuenca del Mar Caribe. De igual manera, el evidente declive de Cartagena durante el siglo XIX como puerto principal – dicha ciudad fue el más importante puerto de las colonias españolas en América -, abrieron las puertas al desarrollo de esta ciudad.

Mientras la economía del Departamento gira en torno a la agricultura, la ganadería, la pesca, la artesanía y la explotación maderera, la industria y el comercio se centran en la ciudad de Barranquilla, gracias a su doble dimensión de puerto fluvial y marítimo.

De otra parte, los procesos de apertura económica comenzados en el país hacia la década de los 80 como producto de un proceso anterior de liberalización de la economía, harían que la economía interna se resintiera y afectara otros centros urbanos nacionales de primer orden como Medellín y Cali, mientras se daba el proceso de adaptación a las nuevas condiciones impuestas por el mercado internacional. Entre las condiciones impuestas se puede señalar el mejoramiento de las infraestructuras nacionales y el desarrollo de puntos clave dentro de los procesos de industrialización y mercadeo. Los puertos entonces se hacen ineludibles y más aún si los mismos se encuentran en sitios estratégicos como en el caso de Barranquilla.

La ciudad entonces hace honor literal al nombre “Puerta de Oro de Colombia”, porque sigue siendo uno de los principales puntos de contacto del país con el resto del mundo, con clientes extranjeros tales como Estados Unidos, México, Venezuela y los demás países de la cuenca del Mar Caribe, así como el punto de enlace de las principales zonas económicas del interior como son Antioquia y Bogotá. De igual manera, en el Distrito de Barranquilla y su área metropolitana, el desarrollo acelerado de centros industriales y zonas francas es evidente y ha venido en aumento en los últimos años.

JUSTIFICACION

Dentro de este contexto, las expectativas de una mayor dinámica en el sector comercial e industrial en la ciudad de Barranquilla, se evidencian con la aprobación del TLC por parte de los Estados Unidos lo cual obliga a que la ciudad se prepare cada vez más ante la creciente demanda de inversión.

Es por esto, que la formulación del **Plan Parcial Cordialidad-Circunvalar**, se plantea con el objetivo principal de aportar a la ciudad nuevos espacios que permitan la expansión industrial y comercial.

De igual manera, se pretende con esta propuesta, contribuir con el Plan de Desarrollo gubernamental y sus políticas, para reducir el déficit habitacional en la Región y la ciudad, en este caso, a través de habilitar suelos para desarrollar proyectos de vivienda de interés social, y residencial (tipo VIS), en aras de satisfacer una demanda inminente, a través de una acción urbanística determinante. En el cuadro siguiente, podemos observar los datos de déficit de vivienda, según Dane en el censo realizado en el año 2005 para la ciudad de Barranquilla, según el cual para ese año el porcentaje de déficit de vivienda era del orden del 72.56%

BARRANQUILLA. Censo General 2005

Muestra Cocensal

Déficit de vivienda

COMUNAS

Comuna	Total hogares			Hogares sin déficit			Hogares en déficit		
	Total	%	cve* % Total	Total	%	cve* % Total	Total	%	cve* % Total
Norte-Centro Histórico	58,881	100.00	0.73	51,781	87.94	0.99	7,100	12.06	4.59
Murillo Sur-Oriente	61,694	100.00	0.90	45,003	72.95	1.47	16,691	27.06	3.13
Murillo-Sur Occidente	135,914	100.00	0.56	89,785	66.06	1.00	46,129	33.94	1.72
Resto	975	100.00	2.60	249	25.57	7.88	726	74.43	3.92
TOTALES	257,464	100.00	0.40	186,818	72.56	0.66	70,646	27.44	1.42

En concordancia con esto, es importante anotar que dentro del área planteada en el presente Plan Parcial Cordialidad Circunvalar, la Caja Promotora de Vivienda Militar y de Policía CAPROVIMPO desarrollará en 63 hectáreas, un proyecto denominado REGION CARIBE CIUADELA LA CORDIALIDAD, en los primeros meses del año 2012 una vez cumplidos todos los requisitos legales y diseños, el cual está encaminado a ofrecer vivienda a sus afiliados, lo que generará de esta manera un polo de desarrollo inmediato para el impulso del sector y por ende el jalonamiento de las condiciones para prestación de servicios públicos y vías de penetración, facilitando las condiciones de urbanismo para el resto del área contemplada en el Plan Parcial con uso de VIS. Podemos decir que la implementación de esta normativa, traerá como consecuencia la revitalización de estos sectores en la ciudad y la vinculación de nuevos inversionistas, propiciando un adecuado desarrollo urbano de una manera organizada y planificada, así como también la

generación de empleos, la puesta en marcha de nuevas empresas y brindar la oportunidad de preparar la ciudad para el T.L.C y demás pactos de interés comercial e industrial que se espera sean una realidad en un futuro inmediato.

La formulación del **Plan Parcial Cordialidad-Circunvalar** se sustenta en las Políticas Nacionales de Desarrollo y de Expansión Urbana, sustentadas en la Ley 388 de 1997 y en el decreto reglamentario 2181 de 2006, el decreto 4300 de 2007 y demás que lo complementan adicionan y regulan.

Barranquilla se emplaza dentro del desarrollo global de la Región Caribe, como una de las ciudades más importantes en cuanto a su crecimiento y dinámica a nivel nacional. Ha sido por excelencia el centro de negocios y comercial de la Costa Caribe atrayendo un sin número de actividades y pobladores de otras ciudades a realizar funciones esperadas en una gran urbe y requiere de áreas de expansión para realizar éstos propósitos.

Se espera que Barranquilla en los próximos lustros sea una Metrópoli con creciente calidad de vida, con sostenibilidad ambiental, socialmente integrada, como un Distrito metropolitano industrial, portuario y comercial, capital estratégica de Colombia y líder del impulso regional, capaz de permitir la convivencia amable, esperanzadora y pacífica de su población.

La visión en la escala regional se basa en los lineamientos establecidos por el POT, el cual establece como Objetivo de escala Regional, *“constituir el corredor urbano del norte del país, conformado por las ciudades de Cartagena, Barranquilla y Santa Marta, como núcleo territorial integrado que contribuya, mediante la adecuada especialización de cada una de ellas, al crecimiento económico de la Costa Atlántica y por ende a la generación de desarrollo y bienestar social en la región.”*

Para plantear la propuesta integral para el **Plan Parcial Cordialidad-Circunvalar**, fue necesario abordarlo inicialmente desde una perspectiva global de ciudad que permitiera articular cada uno de los sectores como parte de un sistema donde desempeñan un rol específico, contribuyendo a alcanzar los objetivos trazados desde un ámbito mas amplio, como es el Distrito Industrial y Portuario de Barranquilla y la Región Caribe.

En el 2005, la Alcaldía Distrital lideró la Agenda Común por Barranquilla, visionada al 2020 y que propone convertir al Distrito en la Capital Estratégica del Caribe Colombiano con actividades realizables y seguras para el bienestar y progreso de sus habitantes.

EL PROYECTO URBANISTICO

La propuesta del **Plan Parcial Cordialidad-Circunvalar** sustentada en el criterio de Proyecto-Ciudad, parte del convencimiento de que el futuro no se prevé, se prepara. Es, en definitiva, una nueva forma de entender el urbanismo. El futuro será lo que queremos que sea, lo que nuestra imaginación y capacidad colectiva de acción nos permita.

El Proyecto-Ciudad aporta una reflexión básica para la definición del modelo urbanístico y económico de la ciudad en el contexto que se sitúa, en este caso en un sector de expansión urbana con vocación industrial, comercial y de vivienda.

En el marco de este concepto se requirió que la propuesta planteada dentro del **Plan Parcial Cordialidad-Circunvalar** se desarrollara desde el espectro general del distrito con la influencia del Área Metropolitana y el nuevo marco económico. El análisis propuesto para el concepto general de ciudad se da a partir de elementos del componente urbano, que son: la movilidad, el espacio público y la infraestructura de servicios públicos.

El análisis de estos sistemas parte de las directrices definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla, que inciden directamente en el Plan Parcial.

1.1 CRITERIOS DE DISEÑO DEL PLAN PARCIAL CORDIALIDAD-CIRCUNVALAR

LINEAMIENTOS GENERALES

El desarrollo de la presente propuesta se enmarca en ejes estructurantes que se definen como lineamientos metodológicos, definidos en una estructura lógica y ordenada que conjuga el componente urbano, social y económico.

Los lineamientos sobrepasan el ámbito de la zonificación urbana, dando una respuesta integral y aplicando un modelo de desarrollo urbano sobre un área de expansión, estableciendo un listado de proyectos y programas dentro de una matriz integral, definidas bajo la filosofía del concepto del Proyecto-Ciudad.

Los lineamientos aplicables al Plan Parcial Cordialidad-Circunvalar, son:

1. Promover espacios para el desarrollo de nuevas unidades económicas
2. Estructurar espacios para la mejorar la oferta de Vivienda de Interés Social
3. Crear condiciones urbanas para la instalación de nuevas empresas con el propósito de generar empleos productivos
4. Desarrollar nuevas zonas del Distrito aptas y concordantes con las políticas del P.O.T. para nuevos nichos económicos
5. Manejo ambiental del cauce de los arroyos y los aspectos ambientales del sector
6. Incorporación de suelos rurales a suelos urbanos

7. Creación de un área Industrial para apoyo del trabajo de habitantes del sector, con la ampliación de la cobertura de suelos industriales urbanos en la ciudad.
8. Normativa para usos de suelo en construcciones industriales, de Vivienda en diferentes rangos y de Interés Social V.I.S y de actividades comerciales con las técnicas adecuadas de construcción según el tipo de suelos.

El diseño del **Plan Parcial Cordialidad-Circunvalar** se basa en criterios de recuperación del sector, así:

1. Diseño de áreas Industriales que por su desarrollo y movilidad interna, no representan problemas de articulación con las redes viales de la ciudad, pues su punto de contacto con la Cordialidad y la Circunvalar se solucionará con aspectos técnicos acordes con los planes viales.
2. Creación de áreas comerciales con sus componentes urbanos complementarios para un adecuado funcionamiento.
3. Oportunidad de obtener un desarrollo ordenado de usos complementarios que permitirán un nuevo concepto de desarrollo
4. Solución de problemas de tráfico vehicular entre otros, incorporando al uso de suelos una sub-estación de transporte inter-modal sobre el cruce de la vía Cordialidad y la Circunvalar.
5. Recuperación ecológica del sector con el diseño de un Parque Lineal o Parkway de 20 metros de ancho que aporta al sector nuevas zonas verdes, siembra de árboles, dando también permeabilidad a los suelos con un tratamiento con gramokin en los parqueaderos.
6. Manejo adecuado de flujos de aguas pluviales, escorrentías y arroyos con su respectiva canalización y manejo ambiental.
7. Permitir lotes industriales para la instalación de industrias de diferentes rangos.
8. Integración inmobiliaria con proyecto vecino: Plan Parcial California, para obtener una mejor circulación vehicular y adecuada prestación de servicios públicos.
9. Incluir en el diseño zonas para prestación de servicios básicos para las zonas Industriales y para la comunidad sobre la vía Cordialidad la Circunvalar con proyectos tales como estaciones de servicio, hoteles para viajeros y conductores, puestos de vigilancia, prestación de servicios de salud, oficinas, básculas de control, estacionamientos y control del acceso de tractomulas con un área destinada para Puerto Seco, locales y/o bodegas

comerciales de apoyo a las industrias localizadas dentro del parque y demás proyectos que deben identificar las Unidades de Actuación Urbanística U.A.U. del **Plan Parcial Cordialidad-Circunvalar**, respetando y aplicando la normatividad del Plan de Ordenamiento Territorial POT.

10. El diseño de los lotes que estime la U.A.U. futura deberá ser concebido con el concepto de supermanzanas para permitir el desarrollo de proyectos con bodegas o industrias menores que conformen internamente en dicha área un desarrollo organizado con movilidad para cargas y transporte acordes con las normas.
11. El Sector comercial ubicado sobre la vía Circunvalar funcionará como una U.A.U con todos los componentes urbanísticos. Sin embargo, también se le aplicará el concepto de supermanzanas para permitir su uso como uno o varios proyectos comerciales con un sector dedicado a bodegas.
12. El sector de viviendas ubicado en el área destinada por el Plan Parcial, deberá ser diseñada como una ciudadela con todos los elementos y componentes urbanísticos para su actividad con proyectos de apoyo comunitarios, espacios dedicados a la prestación de servicios de salud, deportes, culturales, educativos, administrativos, religiosos, comerciales, espacios públicos como zonas verdes, parques, plazoletas, aislamientos con los sectores industriales y el buen manejo de arroyos y escorrentías.

En el **Plan Parcial Cordialidad-Circunvalar** el sector de desarrollo de viviendas está diseñado de tal manera que pueda ajustarse al planteamiento general del P.O.T y a una integración con la malla vial y con el proyecto de servicios públicos del sector, integrándose espacialmente en el proyecto que desarrolla la Fundación Mario Santodomingo “Urbanización Villas de San Pablo” en terrenos aledaños y otros proyectos de V.I.S que se desarrollen en el área, cumpliendo con todas las normas aplicables del P.O.T y del ministerio del medio ambiente, vivienda y desarrollo territorial.

En general, el **Plan Parcial Cordialidad-Circunvalar** se ajustará a las normas establecidas en el P.O.T en cuanto a usos de suelo, edificabilidad, retiros, alturas permitidas, aislamientos y demás determinantes urbanísticas aplicables al sector.

1.1.1 CONDICIONES EVALUADAS EN LA FASE DE DIAGNOSTICO

El diagnóstico del sector donde se desarrollará el Plan Parcial Cordialidad-Circunvalar arrojó una serie de determinantes que se constituyen en los ejes estructurales para el planteamiento urbanístico del proyecto, que son:

- **Ambiental:**

Cabe destacar que de acuerdo con el concepto del Damab en respuesta a una consulta del promotor, el sector ha sufrido alteraciones en su estructura ambiental, pasando de ser una reserva ecológica a un sector deprimido debido a los usos a que fueron sometidos (agricultura y ganadería) que afectaron ese entorno convirtiéndolos en áreas despobladas de arborización, tierras hoy en precaria utilización con la siembra de yuca amarga y pasto para la conservación de la poca ganadería allí presente, perdiéndose las especies nativas y la vida de las especies que antes poblaban el sector, lo que permitió que en el año 2000 el Plan de Ordenamiento Territorial identificara el sector de la avenida Circunvalar con avenida Cordialidad como área de expansión industrial, comercial y de vivienda.

Como conclusión debemos observar que los cambios en la estructura ambiental y su importancia ecológica dejaron de ser un soporte del sector. Es necesario entonces lograr integrar armónicamente al nuevo desarrollo elementos compensatorios para la recuperación de la ecología y así renovar la memoria incorporando nuevos elementos, aportando nuevos espacios ambientales al sector con la inclusión de los Parkways o Parques lineales, las áreas de espacio público y las rondas de protección de los arroyos. Este es el tema más importante y estructurante del diseño del Plan Parcial Cordialidad-Circunvalar.

- **Hidrografía:** (Ver anexo Plan Pluvial Cordialidad-Circunvalar).

Este estudio arroja conclusiones muy importantes para el planteamiento urbanístico del Plan Parcial Cordialidad-Circunvalar. Observamos que en el sector, por su topografía, se identifican escorrentías y arroyos importantes como el arroyo Caña y el arroyo Hondo que atraviesa los predios del Plan Parcial y el arroyo Santo Domingo, en predios vecinos del proyecto sin una afectación directa al proyecto.

En el sector conocido hoy como la finca Vendaval se encuentra una elevación de terreno que impide el acceso de grandes corrientes pluviales, limitándose a escorrentías que bajan de esa loma cuya cota (+100) es el punto más alto de todo el sector, lo que ha motivado a la Triple A considerarlo como el punto donde debe ubicarse el tanque 7 de abril para servir de soporte al servicio de agua potable del sector (Ver proyecto 7 de abril). Además, han sido intervenidas varias corrientes y arroyos con canalizaciones que hacen ingresar al lote del Plan Parcial corrientes a las cuales es necesario darles un tratamiento acorde con un trazado de redes pluviales y canalizaciones en el proyecto Plan Pluvial Cordialidad-Circunvalar.

- **Movilidad:**

En el diagnóstico del sector encontramos la caracterización de la malla vial circundante y la red vial del área de influencia conformados por dos ejes principales la avenida de la Cordialidad y la avenida Circunvalar que inciden directamente en el proyecto. No se encontró un diseño de red vial distrital del área de expansión que indicara patrones de referencia. El proyecto de la Urbanización San Pablo, vecino del Plan Parcial, aún esta siendo sometido a modificaciones internas pero se tuvo en cuenta el último proyecto urbano para armonizar la red vial en ese sector.

La Cordialidad está considerada como vía arterial de primer orden. La ley 1228 de 2008 que determina las franjas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión para el sistema Vial Nacional que en este caso debe dejar una zona de reserva de 60 metros tomados la mitad a cada lado del eje de la vía (Ver Ley 1228 de 2008 adjunta), aspecto determinante de desarrollo que fue considerado como estructurante en este proyecto acogiendo dicha normativa.

1.1.2 PERTINENCIA Y PROCEDENCIA, OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORIENTACION Y ESTRATEGIAS DEL PLAN

El Plan Parcial Cordialidad-Circunvalar se ajusta a la normativa establecida en la ley 388 de 1997 y en el P.O.T. del Distrito y demás normas vigentes. Sustentado en los elementos del diagnóstico y estudios que identificó los elementos estructurantes, el sistema vial, ambiental, hidrográfico, topográfico, que se constituyen en herramientas obligatorias del diseño urbanístico, contemplando los estudios de movilidad y el manual del espacio público acordes con las exigencias del P.O.T. Es así como el trazado de las redes viales internas del proyecto obedecen al estudio de la topografía y el sistema de escorrentías y arroyos que definieron en gran parte el componente urbano del Plan Parcial Cordialidad-Circunvalar, dentro de la estructura del P.O.T. Se diseñaron mecanismos de gestión para la implantación del Plan Parcial y un plan de ejecución para su desarrollo integral.

Los aspectos normativos del estatuto urbano sobre uso y ocupación del suelo y las directrices del Plan en lo referente a espacio público, vivienda de interés social, zonas de protección, tratamientos urbanísticos, cesiones y directrices para los equipamientos fueron diseñados acordes con los lineamientos allí contemplados.

La vocación industrial y comercial del proyecto atiende la necesidad de consolidar el carácter de ciudad eje regional y aspectos de diferente orden que permitirán a través de mecanismos del orden territorial y ambientales que acompañados de un impulso de gobierno distrital permitan la localización de nuevas industrias con posicionamiento competitivo en la ciudad, cuya vocación como eje de servicios regionales, se verá fortalecida con el desarrollo del Plan Parcial Cordialidad-Circunvalar.

1.1.2.1 Objetivos del Plan

Objetivo General

Generar una nueva área de desarrollo urbano estratégicamente localizada, la cual contará con los siguientes componentes:

- Desarrollos Industriales con áreas destinadas a usos complementarios.

- Sector comercial y los denominados corredores de actividad Económica.
- Vivienda de Interés Social.
- Áreas dedicadas al espacio público.

Objetivos Específicos

A. Sobre lo cultural: Generar nuevos escenarios de confluencia ciudadana a través de las siguientes estrategias:

1. Posibilitar las áreas de desarrollo público y privado, que cuenten con espacios públicos de recorrido y estancia que permitan el encuentro del habitante urbano.
2. Generar espacios comunitarios al interior de los nuevos proyectos, para el uso, goce y disfrute de las comunidades que los habiten y utilicen.

B. Sobre lo social: Crear mecanismos para que la población que habitará y laborará en los sectores comprendidos dentro del Plan Parcial Cordialidad-Circunvalar, encuentren los medios con los cuales se consigue una sana convivencia, por medio de las siguientes estrategias:

1. Dotar al sector de los espacios públicos y privados donde se realicen actuaciones de tipo social para los habitantes del sector de vivienda de interés social y los trabajadores de la zona industrial de este plan.
2. Ejercer una coordinación interinstitucional con las entidades de carácter gubernamental y no gubernamental para ejecutar futuros programas de bienestar social en estos sectores.

C. Sobre lo político:

1. Conciliar los hechos de ciudad con las decisiones del Plan de Ordenamiento Territorial y del Plan Parcial Cordialidad-Circunvalar.
2. Realizar conjuntamente el proyecto urbano, basados en los elementos estructurantes del plan de ordenamiento en sus sistemas: ambiental, de espacio público, de equipamiento colectivo, de servicios públicos, vías, tránsito y transporte.

D. Sobre las condiciones físicas:

1. Generar un entorno de alta calidad y eficiencia urbana que garantice una dinámica tanto diurna como nocturna en el área del Plan Parcial Cordialidad-Circunvalar.
2. Definir las áreas dedicadas a usos institucionales, culturales, comerciales, industriales, recreativos y de vivienda, propiciando la continuidad y articulación por los espacios públicos y su complementación entre sí.
3. Potenciar la ubicación de cada uso y actividad, de tal manera que se den ventajas competitivas y se eleve la rentabilidad de los proyectos.

4. Establecer márgenes de flexibilidad y ajuste en cuanto a las tipologías específicas de uso en cada uno de los proyectos, con el fin de que estos se incorporen con las condiciones comerciales del momento en que se vayan a ejecutar.
5. Plantear rangos de ajustes de la edificabilidad y tipologías de productos inmobiliarios, de tal manera que cada proyecto pueda ser ajustado en el momento de su ejecución.

E. Sobre lo económico: Las Unidades de Actuación Urbanística U.A.U del Plan Parcial Cordialidad-Circunvarar harán reparto equitativo de cargas y beneficios, donde las cargas son las obligaciones urbanísticas y los beneficios los derechos potenciales a uso o edificabilidad.

Las cargas urbanísticas son las siguientes:

- Las obras de urbanismo en términos de parques, vías, andenes e infraestructura, que deben asumir los desarrollos inmobiliarios.
- Las áreas de cesión obligatoria para espacio público y equipamientos.
- Las áreas de cesión obligatoria para vías arterias y franjas de protección ambiental.

Los beneficios son los siguientes:

Los beneficios estarán representados en los usos y el potencial de desarrollo que se da a través de las normas para cada uno de los predios incluidos en los sectores resultantes de la coparticipación de propietarios, el reajuste de tierras, u otras herramientas que brinda la ley 388/97 cuando haya lugar a ello en la correspondiente Unidad de Actuación Urbanística.

F. Sobre lo ambiental:

1. Definir las áreas de conservación y preservación ecológica así como las zonas de protección.
2. Desarrollar un programa de educación y sensibilización ambiental que genere ante la comunidad una actitud conservacionista y protectora del ambiente.

1.1.2.2 ESTRATEGIAS

Las siguientes son las estrategias que se adoptan para cumplir con los objetivos del Plan Parcial Cordialidad-Circunvarar:

1. Definir en forma integral el sistema de espacio público para el Plan Parcial Cordialidad-Circunvarar, determinando los elementos que lo conforman, su ubicación, las características que tendrán y la forma de generarlo y gestionarlo, a través de cesiones o como parte de las cargas del proyecto.
2. Incorporar al sistema de espacio público las áreas ambientales definiéndolas como parques lineales, áreas libres y rondas de protección para los arroyos.

3. Definir los equipamientos que garanticen la disponibilidad de todos los servicios complementarios básicos, tanto en cobertura como en calidad.
4. Definir un sistema vial y de circuitos, de fácil recorrido para el peatón, articulando los diferentes sectores que conforman el Plan Parcial Cordialidad-Circunvalar.
5. Definir, conjuntamente con Empresas Públicas de Servicios, los diseños y las formas de ejecución y financiación de las redes de servicios públicos para los nuevos desarrollos.

1.2 PRESENTACION DEL PLANTEAMIENTO URBANISTICO: ESPACIOS PUBLICOS Y ESPACIOS PRIVADOS

En los planos correspondientes del **Plan Parcial Cordialidad-Circunvalar** se encuentran delimitados los sistemas de espacio público y espacios privados, teniendo en cuenta las normas establecidas para aislamientos laterales entre zonas industriales, comerciales y de vivienda de interés social.

Se estudió el flujo de arroyos y afluentes pluviales que atraviesan el sector con el objeto de respetar el ingreso y salida de dichas aguas a los sectores del proyecto conservando su curso y destinando los espacios definidos en la ley para su protección ambiental diseños que deben obedecer al estudio de cada uno de los arroyos y escorrentías. Ese direccionamiento fue la base para el trazado vial que, ajustado a la topografía del sector dio como consecuencia un planteamiento urbanístico ideal en el manejo de este tema.

En cuanto a la movilidad interna en el Sector Industrial se aplicaron las normas para anchos de vías, retornos, etc., adecuados al diseño de park-ways en las vías principales buscando el rescate ecológico del sector con la creación de un eje verde a lo largo del proyecto.

En cuanto al desarrollo del entorno del proyecto, en lo que tiene que ver con proyectos futuros que inciden en el diseño del **Plan Parcial Cordialidad-Circunvalar**, se identifica el proyecto del Tanque 7 de Abril de la empresa Triple A que tiene por objetivo ampliar el servicio de agua potable de la ciudad de Barranquilla. Este proyecto se ubica en un lote del sector Vendaval, el cual hace parte de este Plan Parcial, en un área para su ubicación en la cota 100, donde se está destinando un sector como reserva ecológica del proyecto, con acceso directo desde una futura vía, la cual deberá ser proyectada por los municipios de Barranquilla, Soledad y Galapa.

Para efectos de integración de áreas urbanísticas en lo que tiene que ver con interconexión vial y redes de servicios públicos, espacio público y reajuste de tierras, se articuló el **Plan Parcial Cordialidad-Circunvalar** con el **Plan Parcial California, proyecto que actualmente está sometido al análisis por parte de Planeación Distrital**

Como el **Plan Parcial Cordialidad-Circunvalar** queda ubicado en sectores diferentes de expansión industrial, comercial y de Vivienda , las soluciones viales del entorno deben ser proyectados por la oficina de Planeación Distrital para orientar un esquema de movilidad conjunto de todo el área destinada para Expansión Industrial comercial y de Vivienda constituyéndose en una valiosa herramienta para el desarrollo de los Planes Parciales del sector que deben realizarse obligatoriamente de acuerdo con la Ley 388 de 1997 con el objetivo de incorporar estos predios al desarrollo urbano de acuerdo con la normativa vigente.

Como estos planes viales del Distrito aún no han sido concretados, el **Plan Parcial Cordialidad-Circunvalar** está diseñado de tal manera que su estructura vial interna contemple accesos y vías que se puedan articular con el futuro plan vial.

- **SUPERMANZANAS INDUSTRIALES COMERCIALES**

Fueron planteadas supermanzanas INDUSTRIALES Y COMERCIALES que podrán diseñarse internamente para lograr un conjunto de bodegas o industrias menores, siempre y cuando estos proyectos cumplan con la normativa de parqueo y movilidad establecida en el P.O.T.

Estas supermanzanas se diseñaron como lotes unificados que permitan lograr mayores o menores extensiones de terreno acordes con los proyectos a desarrollar por los inversionistas con un planteamiento urbanístico que concluya en un diseño ideal de funcionamiento guardando las características de aislamiento y funcionamiento reglamentadas en el P.O.T y en el **Plan Parcial Cordialidad-Circunvalar** en lo que se refiere a índices de ocupación, edificabilidad y usos de suelo.

Este tipo de soluciones no tendrá un límite en su estructura espacial siempre y cuando las proporciones de sus áreas y sus linderos no modifiquen la red vial, de servicios públicos, de cesiones y de movilidad planteada en el **Plan Parcial Cordialidad-Circunvalar**, acogidos a las normas urbanísticas de control ambiental aquí establecidas. Lo anterior, tiene su justificación en la necesidad de grandes áreas que cada empresa industrial, fábrica o similar requiere para su desarrollo, haciendo dúctil el **Plan Parcial Cordialidad-Circunvalar** para que allí se desarrolle todo tipo de proyectos. En lo que respecta a la Vivienda de interés social también se aplicó el principio de las Supermanzanas para permitir mayores espacios verdes y conexiones peatonales, espacios públicos y condiciones ambientales que permitan al ciudadano común vivir en armonía con la naturaleza.

1.3 ESTRATEGIA DE GESTION Y FINANCIACION Y PRESENTACION DE LOS INSTRUMENTOS LEGALES APLICABLES

A. ESTRATEGIA DE GESTION Y FINANCIACION

Para el desarrollo del **Plan Parcial Cordialidad-Circunvalar** debe aplicarse una estrategia de gestión privada para conseguir recursos provenientes del aporte de capital por parte de los propietarios de los predios del **Plan Parcial Cordialidad-Circunvalar** y de las ventas inmobiliarias del proyecto, aunados con la financiación de los bancos y corporaciones de ahorro y vivienda.

El Gestor o Gestores del **Plan Parcial Cordialidad-Circunvalar** deberá coordinar la estructuración de un cronograma general de desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística U.A.U acorde con la instalación de las redes de servicios públicos y demás componentes urbanísticos que permitan su funcionamiento.

Es de vital importancia contar con el apoyo del Distrito y del gobierno Nacional para la incorporación de nuevas industrias a la ciudad, consiguiendo ventajas competitivas de impuestos predial, valorización, industria y comercio y aquellos estímulos que se conviertan en un propósito de la ciudad para que los inversionistas locales, nacionales e internacionales encuentren ventajosa su ubicación en nuestra ciudad, acorde con los planteamientos de la Alcaldía Distrital.

En lo que se refiere a la Vivienda de Interés Social V.I.S., el proyecto debe buscar el apoyo del Ministerio de ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, para que el proyecto sea incluido en los planes diseñados por esa entidad para el estímulo a través de subsidios como alternativa para acceder a la vivienda por parte de la comunidad.

El **Plan Parcial Cordialidad-Circunvalar** está concebido para ser gestionado como un negocio inmobiliario de venta de lotes con o sin servicios y la construcción de edificaciones, actividades que deberán desarrollar las U.A.U., las cuales desarrollarán negocios de ventas para que sea viable el desarrollo del proyecto en su aspecto financiero desarrollando proyectos de construcción de acuerdo con planes específicos de gestión inmobiliaria.

Este concepto es derivado del criterio de que futuras Industrias y el Comercio a instalarse requieren de áreas no determinadas, instalaciones especiales con tecnologías y conceptos industriales de permanente renovación.

Las empresas que adquirirán estos predios obtendrán financiación directa de los propietarios del Plan o de aquellas entidades que prestan estos servicios financieros para actividades comerciales e industriales. Por lo tanto, el cálculo de inversión para el desarrollo urbanístico de este proyecto, solo se enmarcará en lo referente a la inversión en vías, servicios públicos, andenes y alcantarillado pluvial.

En documento adjunto se podrá observar con más detalles las estrategias simuladas para este plan parcial.

B. PRESENTACION DE LOS INSTRUMENTOS LEGALES APLICABLES

En el anexo 1 se podrán observar en detalle los instrumentos legales aplicables al Plan Parcial Cordialidad Circunvalar, siempre supeditados a las normas establecidas vigentes en la ley.

1.4 CUANTIFICACION GENERAL DE LA EDIFICABILIDAD SEGÚN USO O DESTINO y CUANTIFICACION FINANCIERA DE LA INTERVENCION

En el anexo 1 se detalla el cálculo de la edificabilidad y la cuantificación financiera de este plan que permiten observar el comportamiento de la estructura comercial y viabilidad que permitirán un adecuado resultado económico y urbanístico

A. CUANTIFICACION GENERAL DE LA EDIFICABILIDAD SEGÚN USO O DESTINO

El **Plan Parcial Cordialidad-Circunvalar** está dividido en tres tipos de actividades:

1. Sector Industrial
2. Sector Comercial
3. Sector Vivienda y de Interés Social V.I.S.

La edificabilidad real de cada sector debe ser calculada por las Unidades de Actuación Urbanística U.A.U de acuerdo con los proyectos industriales, comerciales, de viviendas y sus complementos urbanísticos que incidirán en el cálculo real aplicable. Sin embargo, para el cálculo general aplicaremos un índice promedio del 90% en el sector industrial y comercial y el cálculo de 12.790 viviendas para los 1.214.000 m², área bruta urbanizable para la Vivienda de Interés Social. Sin embargo, estos índices pueden ser revisados y actualizados por las Unidades de Actuación Urbanística del **Plan Parcial Cordialidad-Circunvalar** al momento de iniciarse actividades para su desarrollo.

B. CUANTIFICACION FINANCIERA DE LA INTERVENCION

En el anexo 1 se encontrará el cálculo de la cuantificación financiera que en términos generales arroja cifras positivas que dan viabilidad al plan parcial, pero que en el tiempo de ejecución de las unidades de actuación, ésta ajustarán las cifras aquí establecidas de acuerdo con los cronogramas y planes de inversión que se establezcan para sus desarrollos.

2. CARTOGRAFIA

El **Plan Parcial Cordialidad-Circunvalar** contiene los siguientes planos:

PLANO N°	DESCRIPCIÓN	FOLIO	ESCALA
PLANOS DEL DIAGNÓSTICO			
DG 01	Plano Topográfico del Área de Planificación	1 de 43	1:5000
DG 02	Plano de Localización de los Sistemas Estructurantes	2 de 43	1:5000
DG 03	Plano de Clasificación del Suelo	3 de 43	1:5000
DG 04	Plano de Zonificación Ambiental	4 de 43	1:5000
DG 05	Plano de Conectividad Vial Departamental	5 de 43	1:5000
DG 06	Plano de Arroyos e Hidrografía	6 de 43	1:5000
DG 07	Plano de Rutas de Buses	7 de 43	1:5000
PLANOS NORMATIVOS DE LA FORMULACIÓN			
FR 01	Plano General	10 de 43	1:5000
FR 02	Jerarquización y Conectividad Vial	11 de 43	1:5000

FR 03	Perfiles Viales	12 de 43	1:5000
FR 04	Espacio Público y Localización de equipamientos	13 de 43	1:5000
FR 05	Trazado de redes – Agua Potable	14 de 43	1:5000
FR 5,1	Trazado de redes – Agua Potable UAU 1	15 de 43	1:2000
FR 5,2	Trazado de redes – Agua Potable UAU 2 y 3	16 de 43	1:2000
FR 5,3	Trazado de redes – Agua Potable UAU 4	17 de 43	1:2000
FR 5,4	Trazado de redes – Agua Potable UAU 5	18 de 43	1:2000
FR 06	Trazado de redes – Alcantarillado Sanitario	19 de 43	1:5000
FR 06,1	Trazado de redes – Alcantarillado Sanitario UAU 1	20 de 43	1:2000
FR 06,2	Trazado de redes – Alcantarillado Sanitario UAU 2 y 3	21 de 43	1:2000
FR 06,3	Trazado de redes – Alcantarillado Sanitario UAU 4	22 de 43	1:2000
FR 06,4	Trazado de redes – Alcantarillado Sanitario UAU 5	23 de 43	1:2000
FR 07	Trazado de redes – Energía Eléctrica	24 de 43	1:5000
FR 07,1	Trazado de redes – Energía Eléctrica UAU 1	25 de 43	1:2000
FR 07,2	Trazado de redes – Energía Eléctrica UAU 2 y 3	26 de 43	1:2000
FR 07,3	Trazado de redes – Energía Eléctrica UAU 4	27 de 43	1:2000
FR 07,4	Trazado de redes – Energía Eléctrica UAU 5	28 de 43	1:2000
FR 08	Trazado de redes – Gas Natural	29 de 43	1:5000
FR 08,1	Trazado de redes – Gas Natural UAU 1	30 de 43	1:2000
FR 08,2	Trazado de redes – Gas Natural UAU 2 y 3	31 de 43	1:2000
FR 08,3	Trazado de redes – Gas Natural UAU 4	32 de 43	1:2000
FR 08,4	Trazado de redes – Gas Natural UAU 5	33 de 43	1:2000
FR 09	Trazado de soluciones pluviales	34 de 43	1:5000
FR 09,1	Trazado de soluciones pluviales UAU 1	35 de 43	1:2000
FR 09,2	Trazado de soluciones pluviales UAU 2 y 3	36 de 43	1:2000
FR 09,3	Trazado de soluciones pluviales UAU 4	37 de 43	1:2000
FR 09,4	Trazado de soluciones pluviales UAU 5	38 de 43	1:2000
FR 10	Usos y Aprovechamientos	39 de 43	1:5000
FR 11	Asignación de Cargas	40 de 43	1:5000
FR 12	Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística	41 de 43	1:5000
FR 13	Localización de Etapas de Desarrollo	42 de 43	1:5000
FR 14	Delimitación de Zonas beneficiarias de plusvalía	43 de 43	1:5000

3. PROPUESTA DEL PROYECTO DE DECRETO QUE ADOPTA EL PLAN PARCIAL CORDIALIDAD-CIRCUNVALAR

Ver Documento Anexo Numero 2. Este proyecto de decreto acoge la normativa a aplicar en el Plan Parcial Cordialidad Circunvalar y servirá como referencia para que sea complementado una vez sean cumplidos todos los aspectos legales de aprobación por parte de las autoridades que intervienen en estos actos.

4. PROYECTO DE DELIMITACION DE LAS UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA U.A.U.

En el plano FR12 se observa el proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística del Plan Parcial Cordialidad-Circunvalar.

El Plan Parcial Cordialidad-Circunvalar establece las Unidades de Actuación Urbanística de tal manera que garanticen la integralidad y total ejecución del Plan bajo los siguientes criterios:

- Las Unidades de Actuación Urbanística (U. A. U.) corresponderán a sectores catalogados como homogéneos en términos de Propuesta Urbana, de tratamientos y de normativa.
- Cada Unidad de Actuación Urbanística (U. A. U.) contendrá un Proyecto Piloto que apuntará a un área temática específica y diferente.
- Con la ejecución de los Proyectos Piloto de cada Unidad de Actuación Urbanística (U. A. U.), se garantizará la realización de los proyectos estructurantes del Plan Parcial.
- Dentro de cada Unidad de Actuación Urbanística (U. A. U.) se logrará el equilibrio requerido para el reparto equitativo de cargas y beneficios

Las Unidades de Actuación a desarrollarse al interior del área objeto de planificación, se delimitan con la adopción del presente Plan Parcial. Para el efecto, y sin perjuicio de los ajustes a que haya lugar para asegurar el reparto equitativo de cargas y beneficios, se podrán desarrollar cinco unidades de actuación

Las Unidades de Actuación Urbanística U.A.U. distribuirán en forma equitativa las cargas y beneficios del Plan Parcial Cordialidad-Circunvalar. En la normativa que reglamente cada Unidad de Actuación Urbanística podrá también utilizarse los mecanismos de la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo para garantizar las cargas y beneficios.

5. FACTIBILIDAD PARA EXTENDER O AMPLIAR LAS REDES DE SERVICIOS PUBLICOS Y LAS CONDICIONES ESPECIFICAS PARA SU PRESTACION EFECTIVA

La Secretaria de Planeación Distrital solicitó a las empresas prestadoras de servicios públicos los conceptos técnicos de factibilidad de servicios, obteniendo los relacionados a continuación:

- Concepto técnico de viabilidad de servicio de energía eléctrica – oficio No.BQN-030-08 de fecha diciembre 16 de 2008.
- Concepto técnico de viabilidad de Gases del Caribe sobre servicio de Gas Natural - oficio No.400-08-023945 de fecha diciembre 11 de 2008.
- Concepto de viabilidad técnica de la empresa de Acueductos, Alcantarillado y Aseo – Triple A - según de fecha diciembre 10 de 2008.
- Concepto técnico ambiental del DAMAB contenido en el oficio D.G.00000832

CONCLUSIONES

Analizados todos los aspectos concernientes a este plan en su etapa de diagnóstico y procedimiento de formulación, se han tomado como punto de partida de diseño las siguientes características:

1. El **Plan Parcial Cordialidad-Circunvalar** ha sido diseñado como un área industrial, comercial y de vivienda con usos complementarios e institucionales de acuerdo con la norma.
2. Las zonas industrial y comercial en las cuales está dividido el **Plan Parcial Cordialidad-Circunvalar**, deben contemplar espacios para diseñar usos complementarios para su administración y funcionamiento urbanístico-arquitectónico: locales para comercio, hoteles, estaciones de servicio, restaurantes, proyectos destinados a la salud, básculas, puestos de control, centros de vigilancia, parqueaderos de vehículos pesados, estación de intercambio de pasajeros y todos aquellos proyectos que se requieran para que se cumpla plenamente la función del proyecto, Identificación que deben realizar las respectivas U.A.U.

De acuerdo con la investigación de mercados, la diversidad de usos relacionados entre sí como apoyo urbanístico, permiten que en el área del proyecto se presten servicios comunitarios de apoyo, no sólo para las instalaciones propias sino también para que la comunidad circundante se beneficie con dichas instalaciones.

3. En la zona comercial diseñada sobre la Circunvalar se permitirán los usos contemplados en el POT y todos aquellos complementarios que sirvan de apoyo a los sectores Industriales y de Vivienda y al entorno del **Plan Parcial Cordialidad-Circunvalar**.
4. Las super-manzanas industriales planteadas en el **Plan Parcial Cordialidad-Circunvalar** podrán rediseñarse de tal manera que se pueda lograr un área que contenga bodegas para industrias, siempre y cuando cumplan con la normativa para este tipo de instalaciones. Las super-manzanas se podrán unificar o dividir predialmente englobando o desenglobando los lotes, de acuerdo con las necesidades y las normas establecidas.
5. La vivienda V.I.S. cumplirá con las características exigidas por el ministerio del medio ambiente y/o lo reglamentado por las autoridades distritales y el P.O.T. de la ciudad. Por la gran magnitud del proyecto, éste se complementará con usos específicos y complementarios acordes con la conformación urbanística y necesidades de la población allí a instalarse.
6. En el diseño general del **Plan Parcial Cordialidad-Circunvalar** se tomó como punto de partida el manejo de los afluentes y arroyos pluviales que atraviesan el sector

conservándolos, canalizándolos o protegiéndolos, dentro de un eje vial ecológico de gran cobertura a lo largo de las vías principales. Esto, con el objeto de minimizar el impacto ambiental que se pueda presentar en este sector industrial, logrando en su conjunto un ambiente bioclimático y creando espacios públicos y equipamientos acordes con las necesidades del proyecto.