

MODIFICACIÓN - PLAN PARCIAL GRANJA CATALINA



DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE (DTS)

PROPIETARIO:

DBA INVERSORES AMERICA S.A - SUCURSAL COLOMBIA

MARZO 2022 - V03FINAL

DIAGNOSTICO

1. INTRODUCCIÓN

El presente Documento Técnico de Soporte - DTS, expone los contenidos reajustados y modificados dentro del Plan Parcial "Granja Catalina", el cual se encuentra adoptado mediante Decreto 0776 de 21 de octubre de 2016.

La dinámica urbana del sector donde se desarrolla el Plan Parcial ha tenido una transformación respecto de los usos del suelo en los últimos años, identificada en la consolidación moderada de un corredor destinado a servicios logísticos e industriales sobre la Vía la Cordialidad y en la densificación del uso residencial con la adopción de Planes Parciales con uso residencial y construcción de proyectos multifamiliares en altura en el sector, el cual se ha dado por las nuevas políticas de vivienda del Gobierno Nacional y las bolsas de subsidios.

De acuerdo con lo mencionado, por medio de la presente Documento Técnico de Soporte, se presentan los siguientes aspectos sujetos a modificación del Plan Parcial adoptado, así:

- Se ajusta el uso comercial de las manzanas 2, 3,m y 4 complementándose con el uso residencial.
- Se reemplaza el uso industrial de las manzanas 5 y 6 por un uso residencial, por las razones expuestas en el componente general.
- La manzana 8 se desplaza hacia el fondo del lote dándole paso a la nueva ubicación de cesiones y su uso comercial se reemplaza por un uso residencial, por complementar el desarrollo residencial de que se consolida en los lotes vecinos.
- La manzana 9 y 10 residenciales, se unifican en un tamaño menor para dar cabida a la manzana 9 con el mismo uso residencial.
- Por las altas cargas generales se hará intercambio de cargas por mayor edificabilidad, en el sentido de poder nivelar las cargas totales con un mayor aprovechamiento del suelo, esto significa disponer de una altura de diez (10) pisos.
- Al eliminarse el uso Industrial como uso principal del Plan parcial, las cesiones se recalculan y se reubican, de cinco globos entre espacio público y equipamiento se pasa a seis globos, el área de cesión pasó de 40.569,50 m² a 60.594,06 m², se elimina la cesión N° 5 ubicada en la glorieta entre manzanas 1 y 2.

- Ajuste en la vigencia del Plan Parcial Granja Catalina Adoptada de quince (15) años a veinticinco (25) años, a partir del día siguiente a la fecha de publicación del presente decreto, toda vez que no se ha consolidado ninguna intervención urbanística en el predio que conforma el plan parcial y se hace necesaria la ampliación de los términos de vigencia para el desarrollo completo de acuerdo a nuevo cronograma.

El presente documento presentara dos componentes importantes, uno General, que contiene el análisis y actualización de los distintos componentes que hacen parte del entorno inmediato del Plan Parcial Granja Catalina adoptado con el propósito de identificar las dinámicas referidas y otro Particular, correspondiente a la modificación del plan parcial dentro del área de planeamiento, donde se presenta la propuesta de modificación urbanística y se actualizan los estudios correspondientes complementarios (Movilidad, Jurídico, Social, Gestión).

2. MARCO JURÍDICO PARA EL REAJUSTE Y LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL “GRANJA CATALINA”:

Teniendo en cuenta que el artículo 19 de la ley 388 de 1997 establece que el plan parcial es un instrumento que no solo desarrolla el Plan de Ordenamiento Territorial sino que además complementa sus disposiciones para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales,

El reajuste y modificación del Plan Parcial Granja Catalina ya adoptado mediante Decreto Distrital 0776 de 21 de octubre de 2016, se sustenta en el siguiente marco teórico:

- LEY 388 DE 1997 - ARTICULO 2o. PRINCIPIOS.

El ordenamiento del territorio se fundamenta en los siguientes principios:

- 1. La función social y ecológica de la propiedad.*
- 2. La prevalencia del interés general sobre el particular.*
- 3. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.*

- LEY 388 DE 1997 - ARTICULO 3o. FUNCION PUBLICA DEL URBANISMO.

El ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento de los siguientes fines:

- 1. Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios.*
- 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. (subrayado fuera de texto)*
- 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. (subrayado fuera de texto)*
- 4. Mejorar la seguridad de los asentamientos humanos ante los riesgos naturales.*
 - DECRETO 1077 DE 2015 - ARTICULO 2.2.4.1.3.1 Expedición del decreto de adopción del plan parcial.

Una vez surtidas las etapas previstas en los artículos precedentes 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 2.2.4.1.2.1 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. (Subrayado y negrilla fuera de texto original).*

- DECRETO 1077 DE 2015 - Artículo 2.2.4.1.5.2.

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. (...)"

- EL DECRETO 0154 DE 2000 - ACUERDO 003 DE 2007, POR MEDIO DE LOS CUALES SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE BARRANQUILLA.

Define como mecanismos de gestión a los planes parciales, los cuales pueden ser promovidos por instancias gubernamentales, el sector privado o mixto, y 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.

- ADOPCIÓN PLAN PARCIAL GRANJA CATALINA DECRETO 0776 DE 2016.

- ARTÍCULO 26. Modificación al plan parcial.

En caso de ser necesaria la modificación del Plan Parcial, la misma deberá sujetarse a lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto Nacional 1478 de 2013 y las demás normas vigentes en la materia.

- ADOPCIÓN PLAN PARCIAL GRANJA CATALINA DECRETO 0776 DE 2016.

- Artículo 27. Vigencia del plan parcial. (Publicación en Gaceta 425-4 Distrital 28 octubre 2016)

Sin perjuicio de lo establecido en el Cronograma del proyecto, la vigencia del presente Plan Parcial se establece en quince (15) años a partir del día siguiente a la fecha de publicación del presente decreto.

- LEY 2079 DE 2021 – ARTÍCULO 36. FINANCIACIÓN EXCEPCIONAL DE INFRAESTRUCTURA MATRIZ.

Sin perjuicio de las funciones de los entes territoriales y de la Nación de garantizar la infraestructura matriz necesaria para el suministro de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado en suelo urbano y de expansión urbana, los urbanizadores podrán, excepcionalmente, ejecutar y/o financiar esta infraestructura siempre que se les garantice la recuperación de la inversión, mediante los mecanismos previstos en las normas vigentes y se les asegure la efectiva prestación del servicio.

PARÁGRAFO 1. Una vez el prestador de servicios públicos respectivo certifique que la infraestructura matriz construida es apta para prestar el servicio, los municipios tendrán la obligación de recibirla y entregarla para su usufructo al prestador respectivo. La infraestructura se entregará con la condición de que su valor no se incluya en el cálculo de la tarifa que se cobrará a los usuarios, de acuerdo con la metodología tarifaria vigente. El prestador deberá hacer el ajuste tarifario en caso de ser necesario, siguiendo los parámetros definidos por la Comisión de Regulación de Agua Potable y Saneamiento Básico.

- MINISTERIO VIVIENDA CIUDAD Y TERRITORIO - CIRCULAR 2021 EE 0106538 – IV. DISEÑO Y/O CONSTRUCCIÓN DE REDES MATRICES O PRIMARIAS.

Las autoridades municipales y distritales y las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios no pueden exigir a los urbanizadores la realización de diseños y/o construcción de redes matrices o primarias, ya que estos costos deberán distribuirse 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. Siendo las redes matrices una carga de carácter general, el urbanizador tiene la posibilidad de acordar su construcción, siempre y cuando reciba en contraprestación beneficios por asignación de edificabilidad adicional en proporción a la participación de los propietarios en dichas cargas, con fundamento en el marco legal descrito a continuación: El artículo 36 de la Ley 2079 de 2021 establece una oportunidad legal para la financiación excepcional de infraestructura matriz, así: "Artículo 36. Financiación excepcional de infraestructura Matriz. Sin perjuicio de las funciones de los entes territoriales y de la Nación de garantizar la infraestructura matriz necesaria para el suministro de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado en suelo urbano y de expansión urbana, los urbanizadores podrán, excepcionalmente, ejecutar y/o financiar esta infraestructura siempre que se les garantice la recuperación de la inversión, mediante los mecanismos previstos en las normas vigentes y se les asegure la efectiva prestación del servicio. Parágrafo 1. Una vez el prestador de servicios públicos respectivo certifique que la infraestructura matriz construida es apta para prestar el servicio, los municipios tendrán la obligación de recibirla y entregarla para

su usufructo al prestador respectivo. La infraestructura se entregará con la condición de que su valor no se incluya en el cálculo de la tarifa que se cobrará a los usuarios, de acuerdo con la metodología tarifaria vigente. El prestador deberá hacer el ajuste tarifario en caso de ser necesario, siguiendo los parámetros definidos por la Comisión de Regulación de Agua Potable y Saneamiento Básico.

Esta disposición de manera explícita señala que, a título excepcional, los urbanizadores podrán ejecutar y/o financiar infraestructura matriz, siempre que se les garantice la recuperación de la inversión, mediante los mecanismos previstos en las normas vigentes y se les asegure la efectiva prestación del servicio. Lo anterior por cuanto, como se señaló en precedencia, la obligación de garantizar la infraestructura matriz necesaria para el suministro de los servicios públicos en general y, especialmente, de acueducto y alcantarillado en suelo urbano y de expansión urbana, recae en los entes territoriales y la Nación y no en los urbanizadores.

3. DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DE LA MODIFICACIÓN:

De conformidad con lo señalado en el oficio SP-1331 expedido por la Secretaría Distrital de Planeación del 04 de diciembre de 2013, y, de acuerdo al párrafo del artículo 3 del Decreto 1478 de 2013, “(...) el concepto sobre las determinantes del plan parcial emitido por la oficina de planeación municipal o distrital o la entidad que haga sus veces, servirán de base para la formulación del proyecto de plan parcial (...)”, se confirma que las determinantes ambientales, legales y técnicas con las que ya cuenta el Plan Parcial Granja Catalina, serán las mismas aplicadas en el presente reajuste y modificación del Plan parcial.

El área bruta del predio objeto de plan parcial es de 36 Has. y 1.831 m², es decir, 361.831,27 m², no obstante, el área de planificación NO comprende la totalidad del predio, por cuanto este se encuentra parcialmente en suelo rural, por lo que dicha área se limita única y exclusivamente a aquella localizada en suelo de expansión la cual es un área equivalente a 29,8 Has., es decir, 297.874,54 m², tal y como muestra la siguiente figura:

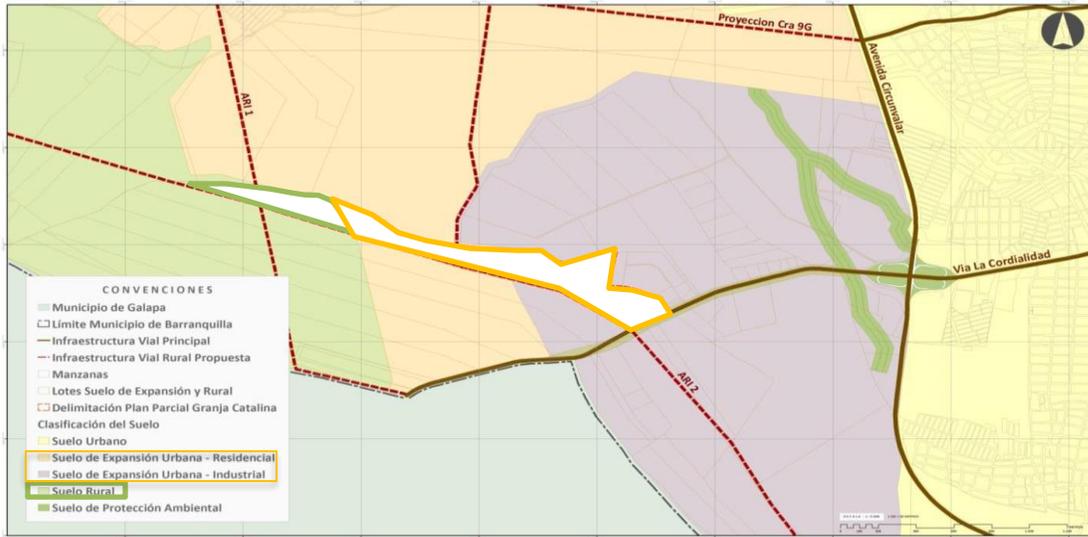


Figura 1. Predio Granja Catalina en Plano No. 01, Clasificación de Suelo.
Acuerdo 003 de 2007. POT Barranquilla.

Según el detalle señalado en el concepto de determinantes, los documentos que acompañan el presente reajuste y modificación se mantienen en cuanto a:

1. Identificación del propietario: DBA Inversores América S.A., la cual se encuentra registrada en la Cámara de Comercio de Barranquilla como SUCURSAL COLOMBIA NIT No. 900.577.851-2, cuyo representante legal es el señor CESAR MERCADO SERRANO.

2. Poder debidamente otorgado: Correspondiente al documento mediante el cual la Sociedad DBA Inversores América S.A. autoriza el representante legal a realizar los trámites correspondientes a la gestión y aprobación del Plan Parcial del predio Granja Catalina.

3. Plancha IGAC: Expedida por la entidad competente, Instituto Geográfico Agustín Codazzi, No. 17-II-C-3, elaborada en el sistema de referencia Magna Sirgas, GRS80, Transversa de Mercator, vigencia catastral 01-01-2009, "Territorial Atlántico Plano Predial Rural, Código No. 08001".

4. Relación e Identificación de los predios incluidos en la propuesta: Tal como señalamos arriba, el único predio que hace parte de la propuesta del plan Parcial, corresponde al predio denominado "Granja Catalina", identificado con el número catastral No. 000300000071000, y el Certificado de Matrícula Inmobiliaria No. 040-119641.

5. Factibilidad de servicios públicos: Acorde con lo señalado por los decretos nacionales, se adjuntan al presente reajuste del Plan Parcial, las factibilidades de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, y gas actualizadas, conforme a los nuevos parámetros de diseño urbano dispuestos dentro de la modificación del presente Plan Parcial, en las cuales se señalan las condiciones específicas para su prestación efectiva.

4. MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL REAJUSTE Y MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL:

El reajuste y la modificación del plan parcial Granja Catalina es procedente para los aspectos que se incluyen en la presente formulación y se debe adelantar teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentran los asuntos objeto de ajuste, lo cual no requiere de la expedición previa de determinantes por así disponerlo el Decreto Nacional 1077 de 2015 y estar ratificado por la Secretaría Distrital de Planeación oficio SP-1331 del 04 de diciembre de 2013.

Según lo expuesto, tanto las normas nacionales como la misma norma del Plan Parcial ya adoptado previeron la posibilidad de ajustar, modificar y complementar su reglamentación, lo cual hacemos en el marco de los objetivos que inicialmente se propuso el plan parcial, según se explica en el siguiente numeral y se desarrolla a lo largo del diagnóstico y formulación.

El reajuste y la modificación del presente Plan Parcial se enmarca en dos componentes:

1. General:

- Subdivisión predial de la clasificación del uso de suelo:

El predio que hace parte del Plan Parcial presenta una clasificación de uso de suelo de expansión urbana pero con dos vocaciones distintas, una industrial y otra residencial, con base en esto fue proyectado el Plan Parcial adoptado el cual contempló parte del uso Industrial sobre parte del suelo con vocación residencial, esto se debió a que la subdivisión no obedece a ninguna correlación morfológica, a ninguna estructura predial, ni límites jurídicos, ni a estructural vial o ambiental, no respondiendo a ningún criterio de soporte sino que por lo contrario esta división genera una fractura y un conflicto en la vocación del lote.

El lote tiene un área bruta de lote 361.831,27 m² del cual solo hacen parte de plan parcial 193,612.27 m² que corresponde a expansión urbana industrial y 108.140,00 m² que corresponde a expansión urbana residencial, el resto del

lote correspondiente a 87.736,02 m² está por fuera del área de planeamiento adoptado en el plan parcial ya que corresponde a suelo rural, este suelo rural con el Plan de Ordenamiento Territorial 0212 de 2014 posee una vocación residencial como la tienen en la actualidad los lotes vecinos.

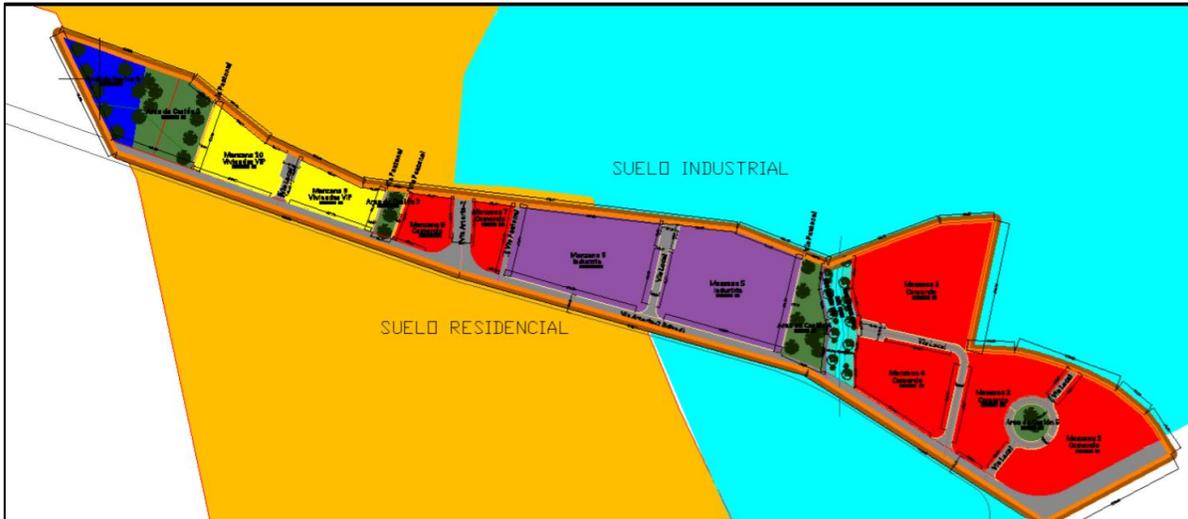


Figura 2. Plano Plan Parcial Granja Catalina adoptado sobre puesto sobre la subdivisión predial Plan de Ordenamiento Territorial Barranquilla 2007.

- Compatibilidad y aceptación del uso vivienda e industrial:

Desde hace varios años la Vía Cordialidad se ha posicionado como un corredor de actividad comercial, industrial y de vivienda, siendo éste último el que mejor se ha consolidado en el sector, Villa Olímpica es uno de los proyectos de oferta con mayor aceptación y demanda en la ciudad de Barranquilla, sus etapas en preventa se han vendido a menos de 3 meses y existe un mercado secundario importante de compradores de vivienda que incluso aplican a listas de espera con el objetivo de adquirir una vivienda en caso de que se habilite nuevas unidades para la venta.

Cosa que no ha pasado con el uso industrial del sector, el cual se ha consolidado a pasos muy lentos, con grandes proyectos industriales que en la actualidad han tenido un desarrollado muy prolongado, tales como Greenpark, Galapak, Zofia, Parque Logístico California, Cila, Stock Caribe entre otros. Sin embargo, aunque el sector industrial ha compartido territorio con el residencial, no se ha presentado conflicto alguno y por el contrario permite reducir los desplazamientos y descentralizar la ciudad, descongestionando el sistema de transporte público y creando una economía de escala zonal teniendo en cuenta que las empresas que se ubican en el sector generan empleo para aquellas personas que viven en sus

alrededores, dando espacio a o una microciudad.

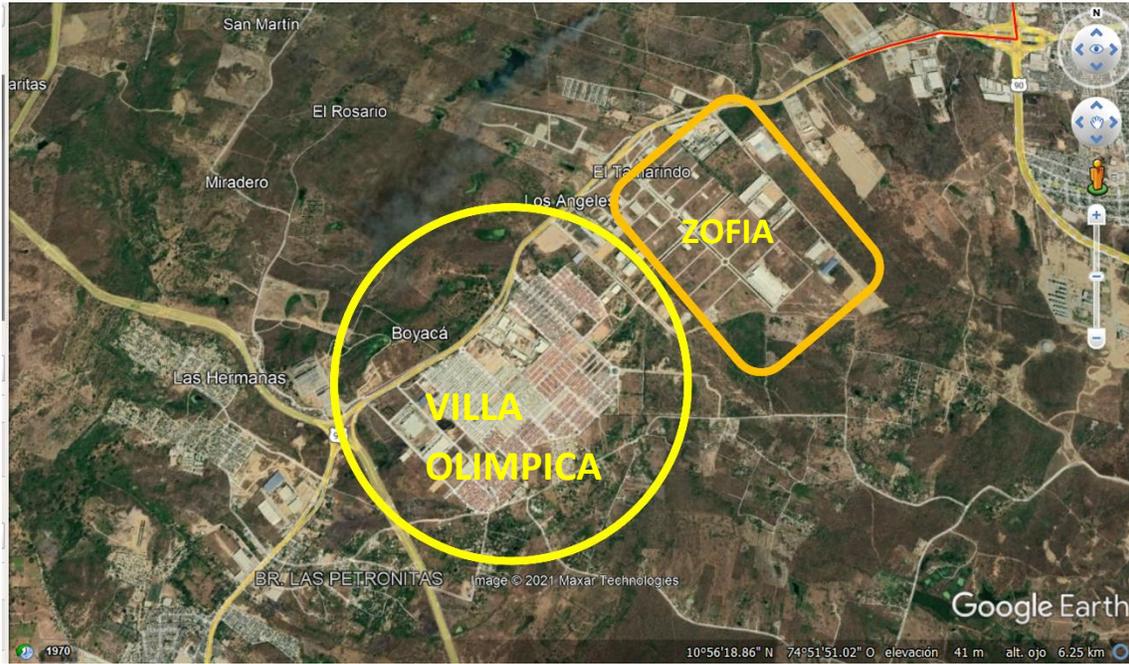


Figura 3. Villa Olimpica Vs. Zofia.

Los planes parciales adoptados en todo el sector han reafirmado su ejecución gracias a su desarrollo residencial, gracias a los subsidios de Mi Casa Ya entregados por el Gobierno Nacional, tal es el caso de PP Sevilla, PP las Margaritas, PP Cordialidad-Circuanvalar, PP villas de la Cordialidad, PP Caribe Verde.

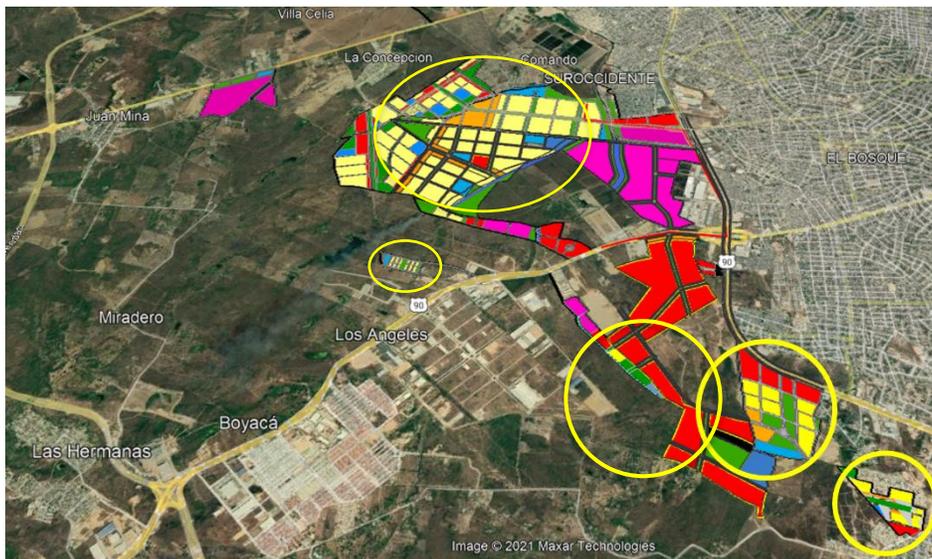


Figura 4. Planes Parciales adoptados en la Ciudad de Barranquilla.

- Redes Matrices.

La modificación del Plan Parcial Granja Catalina permitirá la ampliación del límite de servicios públicos del área metropolitana de Barranquilla, de acuerdo a los puntos de conexión entregados por las empresas de servicios públicos de energía, agua, alcantarillado y gas natural. Las autoridades municipales y distritales y las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios no pueden exigir a los urbanizadores la realización de diseños y/o construcción de redes matrices o primarias, sin embargo, estos costos deberán distribuirse 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. Siendo las redes matrices una carga de carácter general.

2. Particular:

El reajuste y modificación del Plan Parcial Granja Catalina, se contempla como una inversión próxima que contribuye al progreso de la ciudad, con la construcción aproximada de 5.200 unidades de vivienda que contribuirán a fortalecer la oferta de vivienda a la ciudad y su área metropolitana, son 5.200 subsidios que harán parte del PIB y crecimiento económico de la ciudad, 25,000 personas que tendrán un nuevo hogar, nueva infraestructura de desarrollo para la ciudad y además permite descentralizar la ciudad permitiendo satisfacer la necesidad de vivienda en la zona teniendo en cuenta la instalación de las empresas en el sector además de aportar a la generación de 5000 empleos formales de manera directa e indirecta.

Los reajustes y modificaciones que se formulan son:

- Se ajusta el uso comercial de las manzanas 2, 3, y 4 complementándose con el uso residencial.
- Se reemplaza el uso industrial de las manzanas 5 y 6 por un uso residencial, por las razones expuestas en el componente general.
- La manzana 8 se desplaza hacia el fondo del lote dándole paso a la nueva ubicación de cesiones y su uso comercial se reemplaza por un uso residencial, por complementar el desarrollo residencial de que se consolida en los lotes vecinos.
- La manzana 9 y 10 residenciales, se unifican en un tamaño menor para dar cabida a la manzana 9 con el mismo uso residencial.

- Por las altas cargas generales se hará intercambio de cargas por mayor edificabilidad, en el sentido de poder nivelar las cargas totales con un mayor aprovechamiento del suelo, esto significa disponer de diez (10) pisos.
- Al eliminarse el uso Industrial como uso principal del Plan parcial, las cesiones se recalculan y se reubican, de cinco globos entre espacio público y equipamiento se pasa a seis globos, el área de cesión pasó de 40.569,50 m² a 60.594,06 m², se elimina la cesión N° 5 ubicada en la glorieta entre manzanas 1 y 2.
- Ajuste en la vigencia del Plan Parcial Granja Catalina Adoptado de quince (15) años a veinticinco (25) años, a partir del día siguiente a la fecha de publicación del presente decreto, toda vez que no se ha consolidado ninguna intervención urbanística en el predio que conforma el plan parcial y se hace necesaria la ampliación de los términos de vigencia para el desarrollo completo de acuerdo a nuevo cronograma.

4.1. CONDICIONES DE PARTIDA PARA EL REAJUSTE Y MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL GRANJA CATALINA:

4.1.1. DETERMINANTES AMBIENTALES:

El predio Granja Catalina se localiza en la Cuenca de la Ciénaga de Mallorquín, la cual presenta una superficie aproximada de 272 Km², cuya área de influencia está definida a partir del nacimiento del Arroyo Grande a la altura de Pital de Megua del municipio de Baranoa, extendiéndose hacia el norte hasta desembocar en la margen suroccidental de la Ciénaga de Mallorquín. La extensión se define por los divorcios de los arroyos Santo Domingo y Hondo, en la margen occidental del Distrito de Barranquilla; sectores de los municipios de Puerto Colombia por la trayectoria del arroyo León; Baranoa por los divorcios de las aguas de los arroyos Jubilado, Simón y Megua; Tubará por los divorcios de los arroyos Batuque, Malemba, Horno, San Luis, Don Juan y Granada y Galapa en su totalidad, por los divorcios de los arroyos Mollo, León, Grande y Caña.

El Plan Parcial Granja Catalina es atravesado por el arroyo Caña convirtiéndose dentro del lote en una afectación ambiental y determinante para cualquier desarrollo urbanístico, contemplándose una Protección a 15 metros a partir de la cota máxima de inundación según lo determinado por la Corporación Autónoma Regional del Atlántico (C.R.A.) lo cual quedó adoptado de esa forma en el Plan Parcial Granja Catalina, mediante

concertación Ambiental efectuada entre Alberto Escolar Vega - en calidad de Director de la Corporación Autónoma Regional del Atlántico (CRA) y Margarita Zaher S. como Secretaria Distrital de Planeación de la Alcaldía Distrital de Barranquilla, el día 15 de septiembre de 2016.

El reajuste y Modificación del Plan Parcial NO compromete ningún aspecto ambiental, ni geológico, ni topográfico, ni geotécnico, ni cambios en los recursos hídricos, ni de vertimientos, por lo que no deberá concertarse nuevamente ante la Corporación Autónoma Regional del Atlántico (C.R.A.).

4.2. DETERMINANTES URBANÍSTICAS:

La delimitación del área de planificación e intervención del plan parcial Granja Catalina es la definida en el Decreto de Adopción 0776 de 21 de octubre de 2016 en cuanto a la compasión predial, el área de intervención adoptado del plan parcial corresponde a la Parcela No.10 del globo general de terreno denominado "*El Tamarindo*", el cual limita al norte con terrenos que son o fueron de Jiménez, Pablo Obregón y Dolcey Manga; hacia el Este colinda con terrenos que son o fueron de Dolcey Manga; hacia el Sur con la Carretera de la Cordialidad, y, hacia el Oeste con la No.09 que se segrega de la finca "*El Tamarindo*", denominada Beitjala, la cual en la misma partición se le adjudica a la coheredera Cecilia Muvdi de Char.

El principal motivo de la modificación del Plan Parcial Granja Catalina es el ajuste en el uso de suelo, el predio que hace parte del Plan Parcial presenta dos clasificaciones de suelo, una es de expansión urbana con vocación industrial y otra expansión urbana con vocación residencial, con base en esto fue proyectado el Plan Parcial adoptado el cual contempló parte del uso Industrial sobre parte del suelo con vocación residencial, esto se debió a que la subdivisión no obedece a ninguna correlación morfológica, a ninguna estructura predial, ni límites jurídicos, ni a estructural vial o ambiental, no respondiendo a ningún criterio de soporte sino que por lo contrario esta división genera una fractura y un conflicto en la vocación del lote.

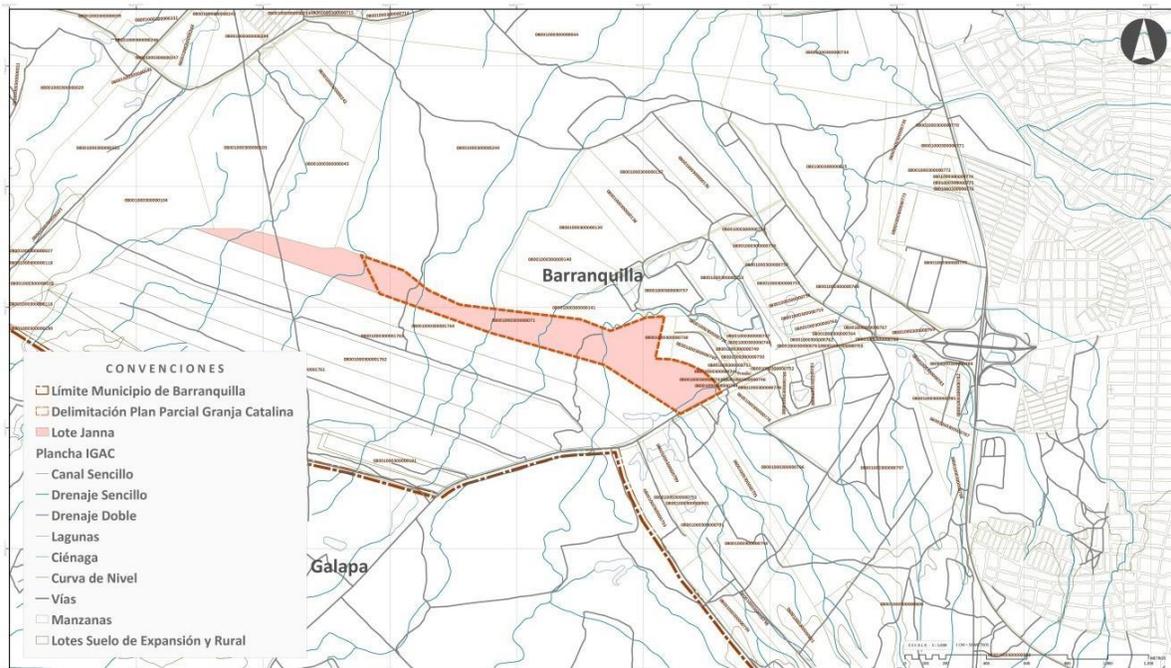


Figura 5. Plancha IGAC No. 17-II-C-3.

4.2.1. NORMAS URBANÍSTICAS APLICABLES PARA EL REAJUSTE Y MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

En lo referente a las normas urbanísticas aplicables para la modificación del plan parcial, una vez hecho el análisis de lo adoptado mediante el Decreto Distrital 0776 de 21 de octubre de 2016, por Parte del POT, "Normas Urbanísticas Generales y Complementarias", Acuerdo 003 de 2007, en especial, en lo relacionado con las zonas libres y de cesión gratuita y el sistema vial, así:

1. *Generación de Espacio Público. En los predios en que se adelante 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.

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.

Partiendo de lo citado en el Decreto 1077 de 2015 en su artículo 2.2.6.1.4.7 en los proyectos de urbanización por etapas se deberá garantizar para cada una de ellas el cumplimiento autónomo de la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador se hará de manera proporcional al

avance del proyecto urbanístico. Los municipios y distritos establecerán los mecanismos y procedimientos para asegurar el cumplimiento de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador.

En el área en la cual el Plan Parcial propone el desarrollo de vivienda, deberá cumplir con los parámetros de zonas de cesión exigidos en función del número de unidades por hectárea, es decir, en función de las densidades residenciales, las cuales tendrán los siguientes rangos y sus respectivos porcentajes de cesión de la siguiente forma:

1. *Primer Rango: Una (1) unidad de vivienda por hectárea neta urbanizable (1 viv/ha) a noventa y nueve unidades de vivienda por hectárea neta urbanizable (99 viv/ha), un porcentaje de cesión del 16% como mínimo del área neta urbanizable (Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar).*
2. *Segundo Rango: De cien unidades de vivienda por hectárea neta urbanizable (100 viv/ha) a ciento veinte unidades de vivienda por hectárea neta urbanizable (120 viv/ha), un porcentaje de cesión del 18% como mínimo del área neta urbanizable (Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar).*
3. *Tercer Rango: De ciento veintiuna viviendas por hectárea neta urbanizable (121 viv/ha) a ciento ochenta por hectárea neta urbanizable (180 viv/ha), un porcentaje de cesión del 22% como mínimo del área neta urbanizable (Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar).*
4. *Cuarto Rango: De ciento ochenta y una viviendas por hectárea neta urbanizable (181 viv/ha) en adelante un porcentaje de cesión del 25% como mínimo del área neta urbanizable (Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar).*

Para las viviendas de interés prioritario e interés social, el porcentaje mínimo de las cesiones urbanísticas gratuitas de áreas para el desarrollo de programas VIS Tipo 1 y 2, será del veinte y cinco (25%) del área neta urbanizable, distribuido así:

1. *Para espacio público (parques o áreas deportivas): Desde el quince por ciento (15%) hasta el veinte por ciento (20%) del área neta urbanizable.*
2. *Para equipamiento comunitario público: Entre el cinco por ciento (5%) al diez por ciento (10%) del área neta urbanizable.*

Por su parte, parcialmente, el Plan Parcial propone zonas para el desarrollo de usos comerciales, los cuales deberán cumplir con un porcentaje de cesiones urbanísticas gratuitas obligatorias para espacio público y equipamiento comunitario en procesos de urbanización de 16% como mínimo del área neta urbanizable, dicho porcentaje no incluye áreas de cesiones para vías o las demás obligaciones establecidas en las normas, tales como áreas de retiros, zonas de aislamiento o protección ambiental, etc.¹

¹ Circular No. 0006 del 28 de diciembre de 2009.

En el área destinada a usos industriales, por su parte, las obligaciones para espacio público y equipamiento están señaladas en el parágrafo tercero del artículo 334 del Acuerdo 003/07 que *“Las urbanizaciones industriales podrán ser abiertas o cerradas, en este último caso adquieren el nombre de Parques Industriales. Ambas deben obedecer lo normatizado en el presente artículo; además deben contar con un área de cesión correspondiente al 10% del área total, permitiéndoseles las canchas deportivas y las vías parque ó “park ways”, éstas últimas con un ancho mayor o igual a quince 15 m. en la zona verde, para contabilizarse como porcentaje de área de cesión”*.

Respecto de las normas para la urbanización, deberá cumplir con las condiciones exigidas por el Decreto 1077 de 2015, *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; en especial, con todo lo relacionado con sus requisitos y estudios técnicos.*

Por su parte, el Plan de Ordenamiento señala en su título *“Normas para toda urbanización”*, las condiciones para la ventilación e iluminación, las servidumbres visuales de las edificaciones y la distribución de redes de servicios públicos, así como el manejo de aguas pluviales, aguas residuales, y, en especial, las condiciones para la vinculación del sistema vial local a la red urbana, así²:

- 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.*

Dicho sistema vial interno será propuesto por el urbanizador y deberá contar con el visto bueno de la Secretaria de Planeación Distrital, quien verificará la

² Artículo 175, Acuerdo 003/07.

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.

De la misma forma, "(...) 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"³.

El artículo 212 del Acuerdo 003/07, señala que 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.*

Para cada uno de los predios individuales establecidos en un proyecto de urbanización el acceso directo desde una vía pública o privada⁴. 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. Deberán disponerse antejardines en todas las vías públicas y privadas de las urbanizaciones abiertas, y todas las edificaciones guardarán, respecto al tipo de vía pública o privada, diseñada y/o establecida en el respectivo Plan Vial, los retiros debidamente establecidos⁵.

³ Artículo 177, Acuerdo 003 de 2007.

⁴ Artículo 178, Acuerdo 003 de 2007.

⁵ Artículo 109, Acuerdo 003 de 2007.

En el desarrollo de cualquier tipo de urbanización, se requerirá el desarrollo de estudios técnicos complementarios, entre estos, deberá seguir las normas del Código Nacional de Sismo-resistencia, NSR-10, y, un Estudio Geológico – Geotécnico, el cual debe contener, como mínimo, lo siguiente:

1. Localización del proyecto.
2. Análisis morfométrico del área a urbanizar.
3. Análisis geomorfológico con énfasis en las formaciones superficiales y los procesos morfogenéticos presentes en el área.
4. Análisis de estabilidad relativa del terreno a urbanizar acompañado de la definición de las categorías de estabilidad utilizadas.
5. Programa de movimiento de tierras que contenga lo siguiente: Descripción y cuantificación de los movimientos de tierra a realizar, procedimientos y maquinarias para realizarlo, ubicación de los sitios de depósito del material excavado y su tratamiento y plano topográfico y esquemas de corte que muestren la situación actual original del terreno y la situación modificada.
6. Análisis de la incidencia de las obras de urbanización y la construcción de edificios sobre las formas y procesos presentes en el área.
7. Análisis de las características geotécnicas de las formaciones superficiales y materiales de fundación. El análisis geotécnico deberá basarse, como mínimo, en granulometría, peso unitario, relación de vacío, humedad, límite de Atterberg, cohesión y ángulo de fricción interna.
8. Mapa morfométrico o de pendiente a Escala 1:20.000.
9. Plano de zonificación para el uso Escala 1: 20.000.

Por su parte mediante el artículo 206 del Decreto 154 de 2000, modificado por el Acuerdo 003 de 2007, en lo relacionado con el acceso vehicular a predios, el POT determinó la obligación de que la autoridad de tránsito y transporte distrital (Actualmente la Secretaría de Movilidad), apruebe mediante resolución propuestas o estudios para la atención de la demanda vehicular.

Por su parte, la Ley 769 de 2002 dispuso que los proyectos de edificación que causen modificaciones al sistema de tránsito o se constituyan en polos importantes generadores de viajes, deberán tener la aprobación del organismo de tránsito de la jurisdicción. Igualmente, dicha ley señala la obligación de someter los proyectos de edificación a la aprobación del organismo de tránsito de la jurisdicción, tal actuación debe surtirse de manera previa a la expedición de la licencia, junto con los demás requisitos que exigen normas como la Ley 388 de 1997, la Ley 810 de 2003 y sus decretos

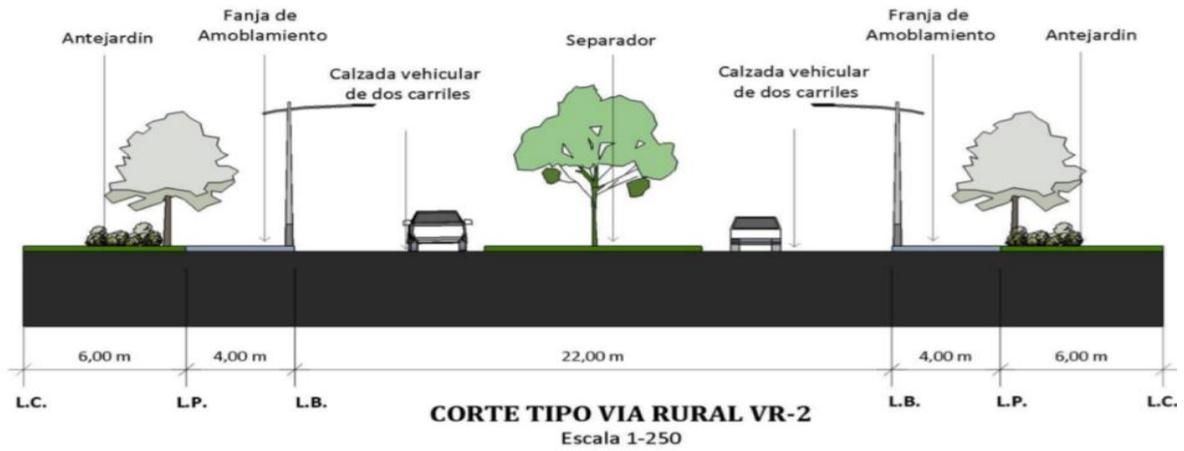
reglamentarios, los cuales definen condiciones para los trámites de aprobación a proyectos urbanísticos.

La modificación del Plan Parcial Granja Catalina realizó un nuevo estudio de tránsito correspondiente a un análisis riguroso del ajuste en cuanto a los nuevos usos propuestos, este estudio de tránsito fue aprobado mediante Resolución OGT 0005 de 2021, emitida por la secretaría de tránsito y seguridad Vial de la ciudad de Barranquilla.

En cuanto a las normas urbanísticas de los perfiles viales, según lo definido por el Acuerdo 003 de 2.007, se establece como especificaciones referentes a las dimensiones mínimas para los diseños y construcciones viales del suelo urbano del municipio de Barranquilla un ancho mínimo de 3.50 metros para cada carril de circulación, y dos (2) carriles de calzada mínima para cada vía. Establece así mismo que la sección de calzada vehicular será un múltiplo de 3,50 metros, de acuerdo con el número de carriles que se desarrollen. Define también que las secciones de las vías variarán, dependiendo de su jerarquía en el plan vial definido por el POT, de la siguiente forma:

- **Vías Arterias:** se definen dos (2) carriles en cada sentido, separador central de 4 metros, zonas verdes laterales de 4 metros y andenes laterales de 2 metros.
- **Vías colectoras:** se definen dos (2) carriles de uno o doble sentido, separador central de 2 metros, zonas verdes laterales de 3. 50 metros y andenes laterales de 2 metros.
- **Vías barriales:** dos (2) carriles de ambos sentidos, zonas verdes naturales de 1. 50 metros y andenes laterales de 1,50 metros.

Por su parte, de acuerdo con lo señalado por el artículo 25 del Decreto 2181 de 2006, se evaluó la continuidad con el trazado vial existente y se llegó a la viabilidad a partir de diversas reuniones con la jefatura de desarrollo territorial de la Secretaría de Planeación Distrital, respecto del mejoramiento de la conectividad en el sector y la vinculación con Planes Parciales en proceso de desarrollo en el área, por lo que se propone que el proyecto debe desarrollar al menos como perfiles los siguientes:



PERSPECTIVA VIA TIPO ARTERIA

Fuente: www.danarquima.gov.co

4.2.1.1.1. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS:

Respecto de los servicios públicos y el cubrimiento en el sector de los servicios de acueducto y saneamiento básico, se encuentra al 100% a disposición de redes en las localidades vecinas y el promotor del proyecto cuenta con factibilidad de servicios públicos respecto de estos servicios así:

4.2.1.1.1.1. ACUEDUCTO⁶

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 modificación del Plan Parcial, así como el resto del territorio municipal, se ha cubierto por un 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, la factibilidad expedida por la empresa de acueducto, alcantarillado y aseo, TRIPLE A, en su respuesta a la radicación No.9224993 POLIZA 571279 de 8 de junio de 2020, para la Modificación del Plan parcial Granja Catalina, en el área localizada en zona de expansión urbana, la empresa está en capacidad, para el caso de acueducto, de suministrar el caudal y presión necesaria al sector y para el alcantarillado.

La solicitud se realizó para un total de 6.106 unidades de vivienda, para los cuales se definen los siguientes términos:

"1. El punto de conexión para el acueducto sería la tubería de PEAD de 400mm (16 pulgadas) que se encuentra instalada sobre margen occidental de la carretera de la Cordialidad, frente al lote del proyecto.

⁶ Fuente, TRIPLE A DE BARRANQUILLA S.A. E.S.P.

2. El Solicitante, a su costo, deberá realizar el trabajo para extender una tubería PEAD en una longitud aproximada de 2000m mediante tubería de PEAD en diámetro de 400mm, la cual se instalará acorde con las etapas del proyecto, para poder suministrar agua potable al proyecto urbanístico.

3. La presión en el punto de conexión se garantizará una vez TRIPLE A DE B/Q S.A. E.S.P. reciba y entre a operar formalmente el tanque de almacenamiento denominado "Siete de Abril".

La viabilidad tiene vigencia de cinco (5) años.



Figura 7. Punto de conexión acueducto.
Fuente: Factibilidad expedida por Triple A.

Para suministrar la cantidad de metros cúbicos de agua necesarios a las poblaciones, se dispone del río Grande de la Magdalena, como fuente abastecedora con captaciones en diferentes puntos de su tramo final rumbo al mar Caribe. El agua captada en los anteriores puntos se conduce hasta las estaciones de tratamiento para su potabilización, y desde éstas es conducida hasta los hogares, para lo cual Triple A cuenta con una serie de estructuras y equipos que aseguran el servicio de forma continua y con la presión requerida, como son las estaciones de bombeo y rebombeo

y, kilómetros de redes de distribución. Concretamente en el punto denominado Barranquilla, el agua cruda es sometida al proceso de potabilización en la planta ETAP y luego bombeada a través de las estaciones ETAP, Recreo y Delicias al sector de Miramar, allí se empalmará con la tubería de 600 mm que se instalará en la urbanización Miramar IV etapa, hasta el sector del proyecto⁷.

El agua tomada del río, tras atravesar casi todo el país, tiene un gran contenido de partículas en suspensión, lo que determina una baja calidad de la misma. Para asegurar y entregar al usuario final una excelente calidad de agua potable, la empresa cuenta con tecnología de punta en sus procesos y en su sistema de control y, un moderno laboratorio certificado y acreditado por las entidades nacionales competentes. La calidad del agua tratada y suministrada a través del servicio de redes domiciliario es aceptable, cumpliendo con los requerimientos fisicoquímicos, organolépticos, y microbiológico del Decreto 475/94. La cobertura y frecuencia son del 100% en especial la zona norte de la ciudad con una frecuencia de 24 horas/día.

4.2.1.1.1.2. ALCANTARILLADO

El Sistema de Alcantarillado (saneamiento básico) municipal, hace parte también del sistema regional administrado por la empresa de servicios públicos "TRIPLE A DE BARRANQUILLA S.A E.S.P", la cual, al igual que el sistema de acueducto distrital cuenta con la capacidad suficiente para la atención de dicho servicio, a través de la infraestructura de redes matrices y secundarias que pueden satisfacer las necesidades del área de planificación y de su área de influencia.

⁷ Fuente: <http://www.aaa.com.co/portal/page/portal/index/noperacion/saneamiento>

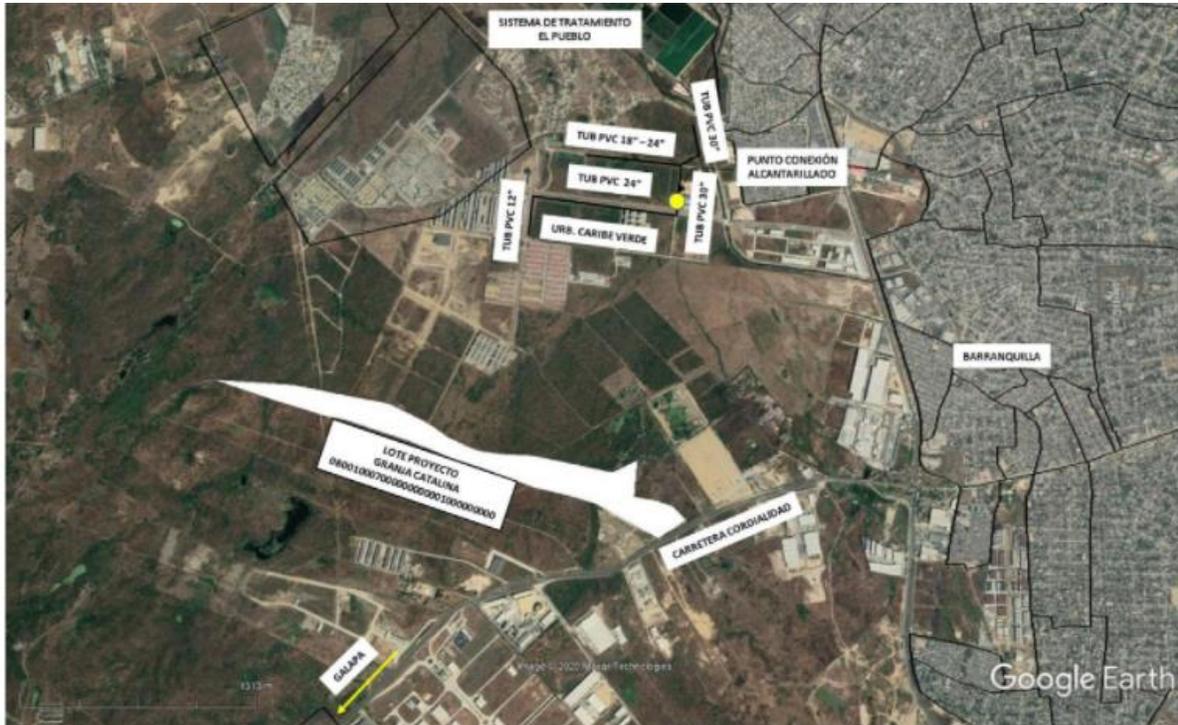


Figura 8. Punto de conexión alcantarillado.
Fuente: Factibilidad expedida por Triple A.

1. El punto de conexión para el alcantarillado sería la tubería de PVC de 750mm (30 pulgadas) que se encuentra instalada en la urbanización Caribe Verde, tal como se muestra en la siguiente figura.

2. El Solicitante, a su costo y/o con el apoyo del Distrito de Barranquilla u otra fuente de financiamiento, deberá realizar el trabajo para construir un colector en tubería PVC en una longitud aproximada de 2000m en diámetro de entre 400mm y 900mm, para poder garantizar la evacuación por gravedad de las aguas residuales generadas en el proyecto hacia el punto de conexión.

4.2.1.1.1.3. GAS DOMICILIARIO

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 y algunos municipios aledaños como el municipio de Puerto Colombia. La factibilidad de la modificación del servicio de gas fue la entregada el 01 de febrero de 2022 dentro del oficio Rad No.: 22-240-102580, con una vigencia de noventa (90) días.

El gas natural es extraído de la tierra de un yacimiento ubicado en la Guajira por productores como Chevron-Texaco y Ecopetrol; es transportado por las

empresas Promigas y Transportadora de Gas del Interior (TGI) hacia las ciudades por medio de tuberías. Estas tuberías deben soportarse de tal forma que se eviten los movimientos entre el tubo y sus soportes que la puedan afectar, tales como arañazos, abrasiones, cortes o punzamientos.

Una vez transportado el gas, este se recibe en la entrada de cada ciudad en una estación, Gases del Caribe cuenta con tres tipos principales de estaciones: Las de recepción, las de distrito y las industriales. Las dos primeras se instalan para recibir gas natural con destino a una red de distribución, mientras que las industriales surten a los clientes con mayores consumos.

De las estaciones de regulación y medición, se transporta el gas por tubería de polietileno de media densidad con tamaños acordes a la necesidad del consumo del combustible. Estas tuberías llegan a bordear todas las manzanas de los barrios cubiertos por el gasoducto urbano. Para la conexión de un usuario se instala una tubería que parte del anillo hasta la entrada de la vivienda, en donde se empalma con regulador de presión y un medidor y desde allí se conecta a una tubería (instalación interna) que conduce el gas hasta los puntos de consumo en la edificación.

Los gasoductos urbanos son muy seguros, ya que todas las tuberías se instalan a una profundidad promedio de 80 centímetros y el flujo de gas se controla por medio de válvulas que permiten suspenderlo en caso de presentarse cualquier escape.

4.2.1.1.1.4. SISTEMA DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO.

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.

El sistema de suministro eléctrico⁸ siempre comprende el conjunto de medios y elementos útiles para la generación, el transporte y la distribución de la energía eléctrica. Este conjunto está dotado de mecanismos de control, seguridad y protección. Constituye un sistema integrado que además de disponer de sistemas de control distribuido, está regulado por un sistema de control centralizado que garantiza una explotación racional de los recursos de generación y una calidad de servicio acorde con la demanda de los usuarios, compensando las posibles incidencias y fallas producidas.

⁸ Fuente: http://es.wikipedia.org/wiki/Red_el%C3%A9ctrica

Con este objetivo, tanto la red de transporte como las subestaciones asociadas a ella pueden ser propiedad, en todo o en parte y, en todo caso, estar operadas y gestionadas por un ente independiente de las compañías propietarias de las centrales y de las distribuidoras o comercializadoras de electricidad.

Asimismo, el sistema precisa de una organización económica centralizada para planificar la producción y la remuneración a los distintos agentes del mercado si, como ocurre actualmente en muchos casos, existen múltiples empresas participando en las actividades de generación, distribución y comercialización.

La red de transporte de energía eléctrica es la parte del sistema de suministro eléctrico constituida por los elementos necesarios para llevar hasta los puntos de consumo y a través de grandes distancias la energía eléctrica generada en las centrales eléctricas.

Para ello, los niveles de energía eléctrica producidos deben ser transformados, elevándose su nivel de tensión. Esto se hace considerando que para un determinado nivel de potencia a transmitir, al elevar la tensión se reduce la corriente que circulará, reduciéndose las pérdidas por Efecto Joule. Con este fin se emplazan subestaciones elevadoras en las cuales dicha transformación se efectúa empleando transformadores, o bien autotransformadores. De esta manera, una red de transmisión emplea usualmente voltajes del orden de 220 kV y superiores, denominados alta tensión, de 400 o de 500 kV. Parte de la red de transporte de energía eléctrica son las líneas de transporte.

La Red de Distribución de la Energía Eléctrica o Sistema de Distribución de Energía Eléctrica es un subsistema del Sistema Eléctrico de Potencia cuya función es el suministro de energía desde la subestación de distribución hasta los usuarios finales (medidor del cliente).

En el área de influencia del predio objeto de Plan Parcial se encuentran disponibles varias redes de media y alta tensión, las cuales se ven distribuidas en la siguiente imagen:

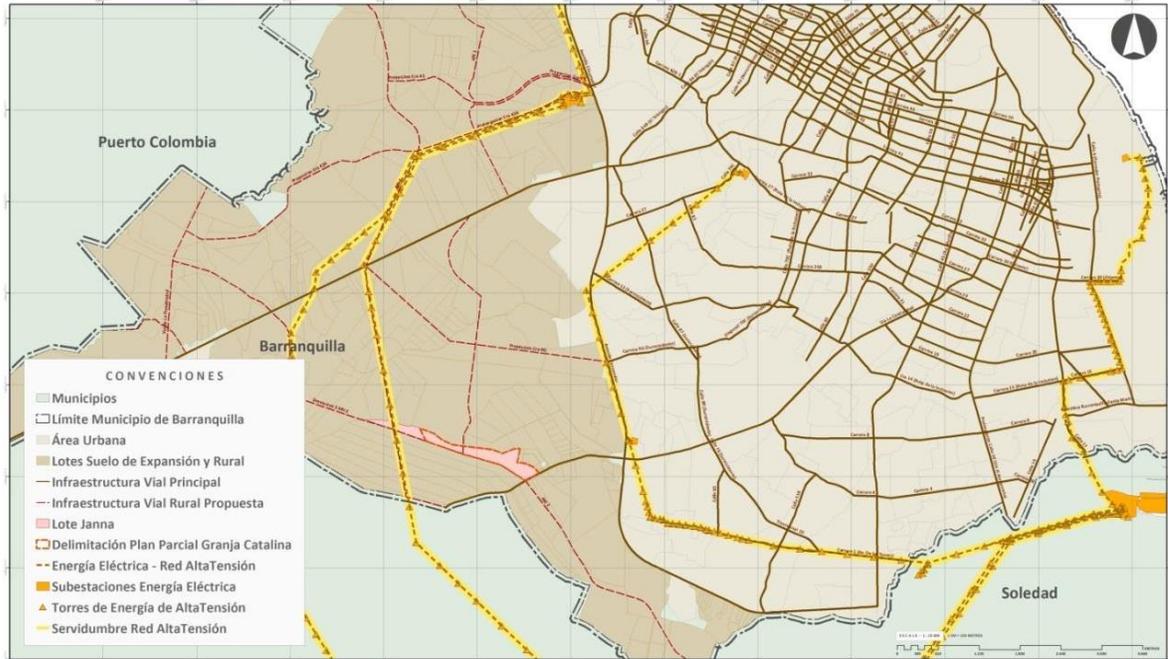


Figura 9. Circuito Eléctrico existente a nivel urbano.

En relación con la factibilidad eléctrica, la empresa AIR-E mediante respuesta para el expediente No. P12102021120017 de 07 enero de 2022 y con una vigencia de 365 días, entregó el punto de conexión y señaló que la empresa está en capacidad de suministrar la carga requerida hasta por 100.000 KVA, Trifásica MT 13.200 V, regulado comercial para el proyecto. La factibilidad está asociado asociado al Circuito GALAPA y Subestación CORDIALIDAD.

Esta factibilidad certifica que AIR-E está en capacidad de suministrar la carga solicitada bajo las condiciones mencionadas en el formato FR.PS 002-V4 (...), *el constructor debe cumplir con los requerimientos establecidos por parte de Planeación Municipal, entidades ambientales y demás organismos, así como también el trámite de todos los permisos respectivos para el desarrollo del proyecto, cumplimiento del RETIE, Ley 1228 del 2008 y el RETILAP (Reglamento técnico de Iluminación y Alumbrado Público).*

4.2.1.1.1.5. SERVICIO PÚBLICO DE TELEFONÍA

El servicio público de telefonía en Barranquilla, es suministrado por varias empresas UNE, CLARO y MOVISTAR, la cobertura satisface las necesidades requeridas a la fecha, se realiza a demanda y por solicitud directa del usuario final.

4.2.1.1.1.6. SISTEMA DE RECOLECCIÓN DE BASURAS

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

A dicha empresa corresponde la recolección de las basuras en la cabecera municipal y en el corregimiento de Salgar. La disposición final de los mismos la realiza en el relleno sanitario de Los Pocitos, localizado en el municipio de Galapa.

4.2.1.1.2. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

En el sector de influencia de la modificación del presente Plan parcial, aunque corresponda a una de las Localidades con menor índice de espacio público por habitante (Suroccidente con menos de 0,5 m²/hab., y, Metropolitana con 0,2 m²/hab.), existen algunos espacios verdes con usos recreativos activos que benefician la población del sector.

Entre los espacios verdes más importantes del sector se destacan los parques Las Malvinas, Villa Flor, de la cárcel de El Bosque, San Pedro 1, San Luis, San Pio, la Alianza, San Vicente y la Cancha de Cevillar, como los de más fácil acceso desde la Avenida Cordialidad y en las dos Localidades vecinas. Sobre la Circunvalar, solo se cuenta con la Cancha de Fútbol Corazón, en el barrio El Pueblo.

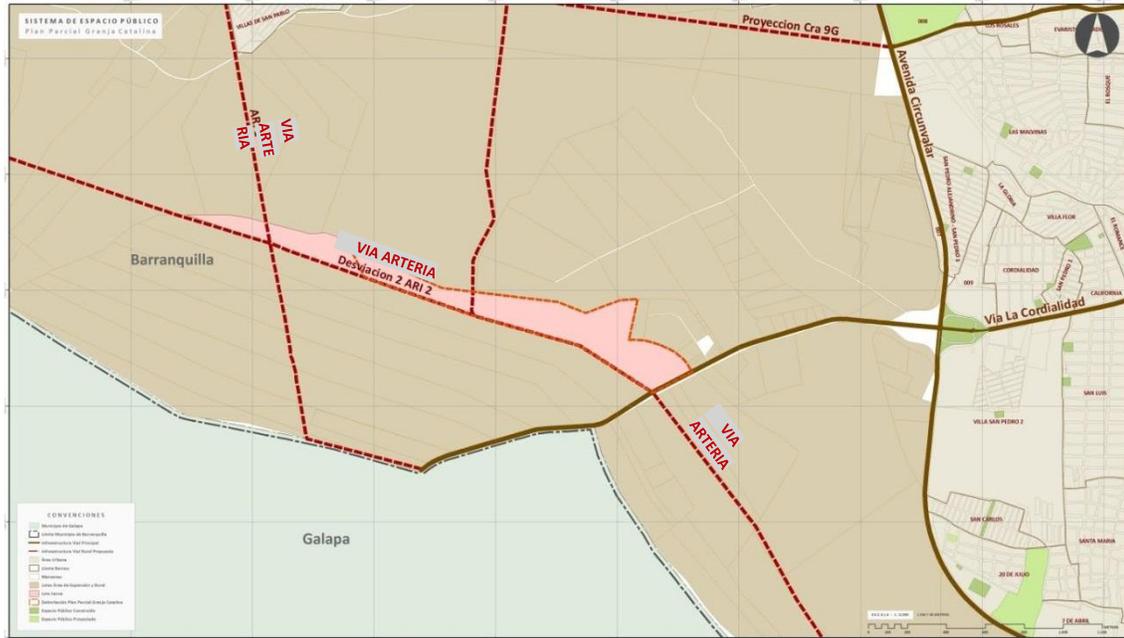


Figura 10. Sistema de Espacio Público del área de influencia.

Sin embargo, como se puede observar, el indicador del sector está por debajo de 50 centímetros cuadrados por habitante, por lo que en el suelo de expansión se requiere la localización de espacios públicos, zonas verdes y áreas recreativas que cubran los requerimientos de la población futura a albergar, ya que en el área de influencia escasean los espacios disponibles y se requiere una integración de los mismos fortaleciendo el sistema estructurante de espacio público.

Respecto de las áreas de cesión de la modificación del Plan Parcial Granja Catalina, la urbanización deberá ceder al Distrito un porcentaje del área urbanizable para parque público según las densidades establecidas en el POT, y el uso permitido de la siguiente forma: El cincuenta por ciento (50%), como mínimo, de estas áreas deben concentrarse en un globo de terreno las cuales se cumplen en uno sólo área compuesta por las cesiones 2ª-2B-2C y el área restante debe distribuirse en globos no menores de quinientos metros cuadrados (500m²), dispuestas en una relación de frente y fondo mínimo de 1:4, la cual se cumple con la cesión 1.

De acuerdo con lo que se propone como usos en este Plan Parcial, se tendrán unas áreas de cesión obligatorias en función de los usos específicos, respecto a vivienda se estimó un 25% del área neta Urbanizable y 22,5% para los usos comerciales y de bodegaje propuestos, estos porcentajes están por encima de las establecidas en la norma local, dado que el uso comercial

presenta un uso complementario Residencial y el cálculo se dio contemplando éste último por ser el mayor porcentaje requerido.

4.2.1.1.3 EQUIPAMIENTOS

Forman parte del equipamiento aquellos inmuebles destinados a los servicios de salud, educación, seguridad ciudadana, recreación, cultura, mercadeo, transporte, cementerios e iglesias, localizados en el plano de usos del suelo⁹. Las características y condiciones de edificación para los distintos tipos de equipamiento serán el resultado de las exigencias funcionales correspondientes a cada caso en particular, dispuestos adecuadamente para preservar valores del ambiente, el paisaje y del entorno urbanístico.

El sistema de equipamientos hace parte de la estructura funcional y de servicios, en el área de influencia del predio a intervenir existen varios tipos de equipamientos que presentan una oferta de servicios que favorece la población del sector, entre estos, equipamientos de educación, hogares infantiles, estaciones de policía, institucionales en salud (Pasos y Caminos), y, centros de vida.

En las zonas de cesión generadas por el proyecto deberá dejarse un 30% como mínimo de suelo destinado para el desarrollo de dichos equipamientos, los cuales pueden ser específicamente de tipo comunitario, es decir, recreación y deportes, salud, educación, abastecimiento, etc.

⁹ Artículo 57, Acuerdo 003 de 2007.

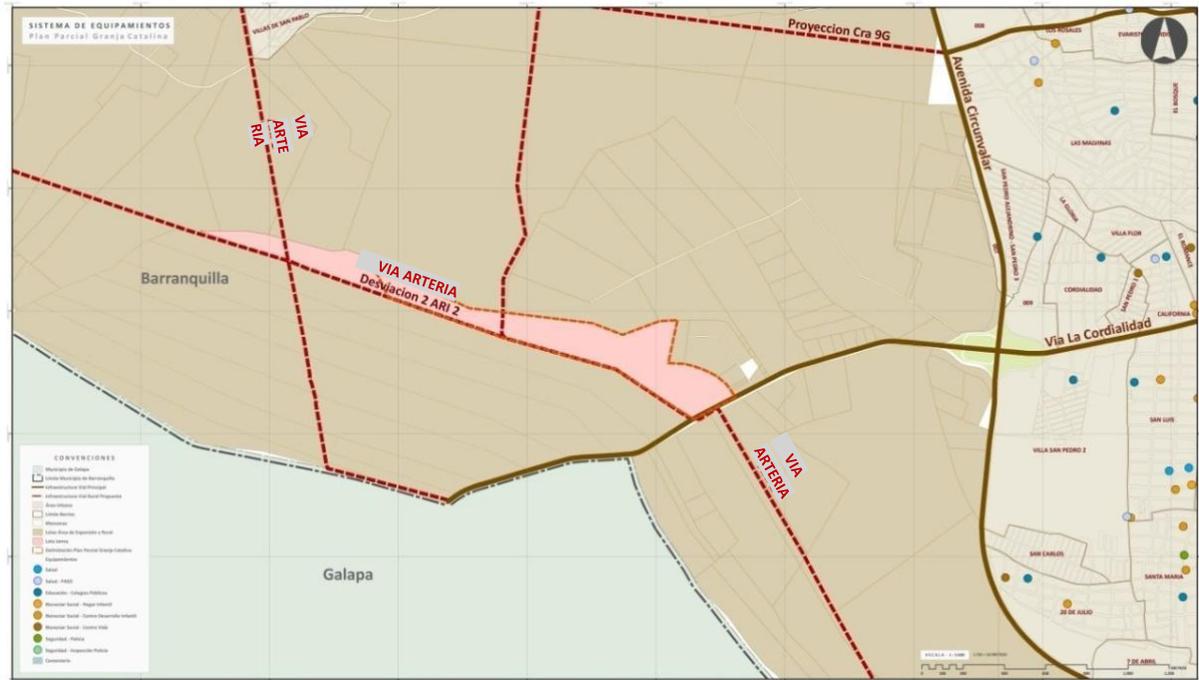


Figura 11. Sistema de Equipamientos del área de influencia.

Respecto de las áreas de cesión gratuita obligatoria de la modificación del Plan Parcial Granja Catalina, la urbanización deberá ceder al Distrito un porcentaje del área urbanizable respecto a vivienda se estimó un 25,1% del área neta Urbanizable y 22,3% para los usos comerciales y comerciales con uso complementario residencial propuestos, estos porcentajes están por encima de las establecidas en la norma local, dado que el uso comercial presenta un uso complementario Residencial y el cálculo se dio contemplando éste último por ser el mayor porcentaje requerido. De esta cesión el urbanizador o constructor de proyectos de urbanización debe ceder al Distrito de Barranquilla estará distribuida así¹⁰:

1. Setenta por ciento (70%) destinado para espacio público (parques, zonas verdes o áreas deportivas).
2. Treinta por ciento (30%) para equipamiento comunitario público.

Con el fin de establecer el nivel mínimo de equipamiento por parque se establecen los siguientes rangos en cuanto a área:

RANG	ÁREA DEL PARQUE (m2)
1	0 – 1.000

¹⁰ Parágrafo tercero, artículo 213, Acuerdo 003 de 2007.

2	1.001 – 2000
3	2001 – 3000
4	3001 – 5.000
5	5.001 – 10.000
6	10.001 – 25.000
7	25.001 – 50.000
8	Superior a 50.001

4.2.1.1.4 ESTRUCTURA SOCIOECONÓMICA Y ESPACIAL.

Desde hace varios años la Vía Cordialidad se ha posicionado como un corredor de actividad comercial, industrial y de vivienda, siendo éste último el que mejor se ha consolidado en el sector, Villa Olímpica es uno de los proyectos de oferta VIS con mayor aceptación y demanda en la ciudad de Barranquilla, sus etapas en preventa se han vendido a menos de 3 meses y existe un mercado secundario importante de compradores de vivienda que incluso aplican a listas de espera con el objetivo de adquirir una vivienda en caso de que se habilite nuevas unidades para la venta.

Cosa que no ha pasado con el uso industrial del sector, el cual se ha consolidado a pasos muy lentos con grandes proyectos industriales que en la actualidad han sido muy difíciles sus ventas y desarrollo, tales como Greenpark, Galapak, Zofia, Parque Logístico California, Cila, entre otros. Sin embargo aunque el sector industrial ha compartido territorio con el residencial, no se ha presentado conflicto alguno y por el contrario permite reducir los desplazamientos y descentralizar la ciudad, descongestionando el sistema de transporte público y creando una economía de escala zonal teniendo en cuenta que las empresas que se ubican en el sector generan empleo para aquellas personas que viven en sus alrededores.

4.2.2 CONDICIONES EVALUADAS EN FASE DE DIAGNÓSTICO:

Como síntesis del diagnóstico de los Sistemas Estructurantes del territorio y del entorno construido del área de planificación de la presente modificación del Plan Parcial Granja Catalina y sus zonas de influencia, se pueden concluir de la siguiente manera:

- El predio que hace parte del Plan Parcial presenta dos clasificaciones de suelo, una es de expansión urbana con vocación industrial y otra expansión urbana con vocación residencial, con base en esto fue proyectado el Plan

Parcial adoptado el cual contempló parte del uso Industrial sobre parte del suelo con vocación residencial, esto se debió a que la subdivisión no obedece a ninguna correlación morfológica, a ninguna estructura predial, ni límites jurídicos, ni a estructural vial o ambiental, no respondiendo a ningún criterio de soporte sino que por lo contrario esta división genera una fractura y un conflicto en la vocación del lote.

- Desde hace varios años la Vía Cordialidad se ha posicionado como un corredor de actividad comercial, industrial y de vivienda, siendo éste último el que mejor se ha consolidado en el sector, Villa Olímpica es uno de los proyectos de oferta VIS con mayor aceptación y demanda en la ciudad de Barranquilla, sus etapas en preventa se han vendido a menos de 3 meses y existe un mercado secundario importante de compradores de vivienda que incluso aplican a listas de espera con el objetivo de adquirir una vivienda en caso de que se habilite nuevas unidades para la venta.

- La modificación del Plan Parcial Granja Catalina permitirá la ampliación del límite de servicios públicos del área metropolitana de Barranquilla. Hoy se encuentra saturada la subestación de Sur que surte todas las construcciones del sector sobre la Vía la Cordialidad, por lo que se hace necesario que el punto de conexión eléctrico se contemple desde Caracolí, una preinversión sin precedentes por un privado pero que contribuirá al mejoramiento de la calidad de servicio eléctrico del sector, así como la cobertura de alcantarillado y gas. Estas preinversiones deberán ser presentadas una vez se adopte el Plan Parcial como cruce de las cargas generales con los impuestos.

Los reajustes y modificaciones que se formulan son:

- Se ajusta el uso comercial de las manzanas 2, 3 y 4 complementándose con el uso residencial.

Se reemplaza el uso industrial de las manzanas 5 y 6 por un uso residencial, por las razones expuestas en el componente general.

- La manzana 8 se desplaza hacia el fondo del lote dándole paso a la nueva ubicación de cesiones y su uso comercial se reemplaza por un uso residencial, por complementar el desarrollo residencial de que se consolida en los lotes vecinos.

- La manzana 9 y 10 residenciales, se unifican en un tamaño menor para dar cabida a la manzana 9 con el mismo uso residencial.

- Por las altas cargas generales se hará intercambio de cargas por mayor edificabilidad, en el sentido de poder nivelar las cargas totales con un mayor aprovechamiento del suelo, esto significa disponer de una altura de diez (10) pisos.
- Al eliminarse el uso Industrial como uso principal del Plan parcial, las cesiones se recalculan y se reubican, de cinco globos entre espacio público y equipamiento se pasa a seis globos, el área de cesión pasó de 40.569,50 m² a 60.594,06 m², se elimina la cesión N° 5 ubicada en la glorieta entre manzanas 1 y 2.
- Ajuste en la vigencia del Plan Parcial Granja Catalina Adoptada de quince (15) años a veinticinco (25) años, a partir del día siguiente a la fecha de publicación del presente decreto, toda vez que no se ha consolidado ninguna intervención urbanística en el predio que conforma el plan parcial y se hace necesaria la ampliación de los términos de vigencia para el desarrollo completo de acuerdo a nuevo cronograma.

FORMULACIÓN

5. REAJUSTE Y MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL.

5.1 ESTRUCTURA PRIVADA

Se propone la modificación del Plan Parcial Granja Catalina, resultado de la revisión del urbanismo adoptado según Decreto Distrital 0776 de 2016 y cómo está compuesta la estructura privada del mismo, se hace un comparativo en el tiempo, en el cual se estimó que la vocación de uso inicial que motivó a formular un plan parcial más comercial e industrial y con un poco de residencial no se mantiene hoy en día, pues aunque mediante el Plan de Ordenamiento Territorial se ha promovido la industria y la logística en este sector, la oferta es siempre mayor que la demanda y como resultado se encuentran grandes parques industriales y/o logísticos aún en proceso de consolidación tales como Parque Logístico California P.L.C., Zona Franca Zofía, Greenpark, Cila, entre otros, que han buscado el fortalecimiento logístico e industrial del sector, reduciendo a gran escala la inversión para futuros proyectos de éste tipo como es nuestro caso. Motivados por éste análisis y revisando como la demanda residencial de la ciudad es cada vez mayor y sobre todo en este sector, donde tenemos gran captación de mercado intermunicipal y distrital por la estratégica ubicación del Plan Parcial. Debido a lo citado se tomaron en cuenta estos ajustes dentro de la modificación del Plan parcial Granja Catalina:

- Se ajusta la el uso comercial de las manzanas 2, 3 y 4 complementándose con el uso residencial.
- Se reemplaza el uso industrial de las manzanas 5 y 6 por un uso residencial, por las razones expuestas en el componente general.
- La manzana 8 se desplaza hacia el fondo del lote dándole paso a la nueva ubicación de cesiones y su uso comercial se reemplaza por un uso residencial, por complementar el desarrollo residencial de que se consolida en los lotes vecinos.
- La manzana 9 y 10 residenciales, se unifican en un tamaño menor para dar cabida a la manzana 9 con el mismo uso residencial.

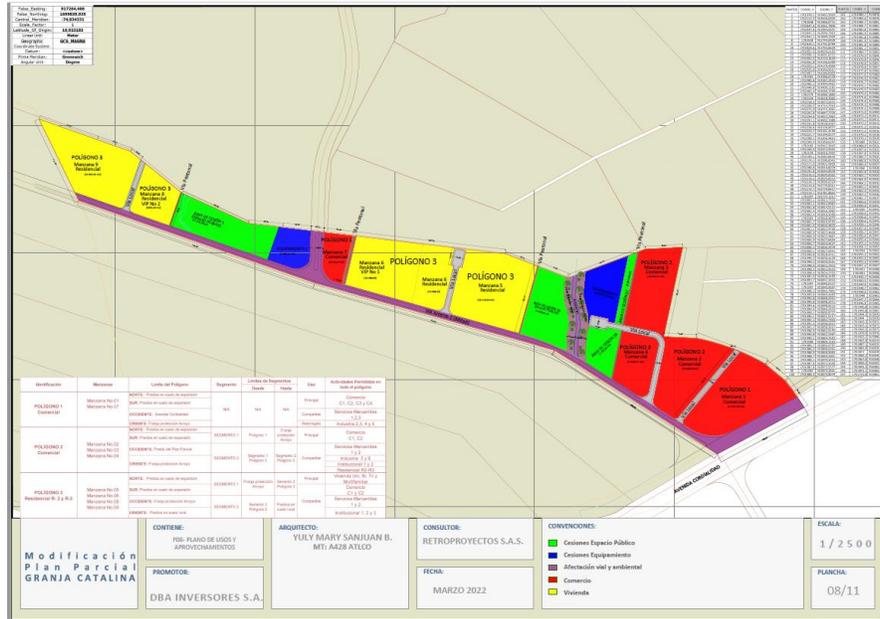


Figura 13. Plano de Usos y Aprovechamientos Modificación del Plan Parcial Granja Catalina.

CUADRO GENERAL DE ÁREAS - MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL GRANJA CATALINA - COMERCIO Y VIVIENDA					
ITEM	AREA	M2	Ha	%	DESCRIPCION
1.0	Area Bruta Total del Predio	361.831,3	36,2	100,0%	El predio está compuesto por suelo rural y suelo de expansión urbana
2.0	Area Bruta de Planificación Plan Parcial	297.874,5	29,8	82,3%	Es el área total del predio o predios objeto de la licencia de urbanización o sujetos a plan parcial. (en este caso sólo el área de expansión urbana)
3.0	Afectaciones	43.341,5	4,3	14,6%	Áreas que se descuentan del área de planificación del plan parcial, es una restricción impuesta a uno o más inmuebles específicos, que limita o impide la obtención de las licencias urbanísticas, por causa de la construcción o ampliación de una obra pública o por razón de protección ambiental o de red principal de servicios públicos.
3.1	Suelos No-Urbanizables	8.623,3	0,9	2,9%	Suelos de Protección. Constituido por las zonas y áreas de terrenos que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las zonas de amenaza y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.
3.1.1	a) Franjas de protección redes de alta tensión:	0,0	0,0	0,0%	
3.1.2	b) Areas afectación ambiental - Ronda Arroyos	8.623,3	0,9	2,9%	
3.2	Suelos Urbanizables - Areas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte	34.718,3	3,5	11,7%	
3.2.1	Franja Cordialidad	6.901,6	0,7	2,3%	
3.2.2	Vía Arterial 2 (Mitad)	24.093,6	2,4	8,1%	
3.2.3	Vía Arterial 2 (Tramo)	3.723,0	0,4	1,2%	
4.0	Area Neta Urbanizable	254.533,0	25,5	85,4%	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
4.1	Area Neta Urbanizable - VIVIENDA	139.268,7	13,9	54,7%	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
4.1.1	Areas de Cesión gratuitas Obligatoria para espacio publico y equipamiento colectivo Según norma	34.817,2	3,5	25,0%	Cesión según norma para Vivienda 25%
4.1.1	Areas de Cesión gratuitas Obligatoria para espacio publico y equipamiento colectivo Según PLANO	34.930,4	3,5	25,1%	Cesión según PLANO para Vivienda 25,1%
	a) Área de Espacio Público cedido en el lote:	32.078,2	3,2	91,8%	Porcentaje por etapa, ver cuadro ETAPAS DE DESARROLLO
	b) Área de Equipamiento cedido en el lote:	7.503,2	0,8	21,5%	Porcentaje por etapa, ver cuadro ETAPAS DE DESARROLLO
4.1.2	Areas de Cesión gratuita obligatoria para vías locales con andenes	12.716,7	1,3	9,1%	Cesión según plano
	c)Vías peatonales	2.072,6	0,2	16,3%	
	d) Vías locales vehiculares con andenes	10.644,2	1,1	83,7%	
4.1.3	Total Areas de Cesión	52.298,2	5,2	20,5%	
4.2	Area Neta Urbanizable - COMERCIO	115.264,3	11,5	45,3%	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
4.2.1	Areas de Cesión gratuitas Obligatoria para espacio publico y equipamiento colectivo según norma	18.442,3	1,8	16,0%	Cesión según norma para comercio 16%
4.2.1	Areas de Cesión gratuitas Obligatoria para espacio publico y equipamiento colectivo según PLANO	25.663,7	2,6	22,3%	Cesión según PLANO para comercio se aumenta a 22,3%.Por tener un uso comercial con un uso complementario residencial en las manzanas 2, 3 y 4, se tomó la mayor cesión correspondiente al uso residencial del 25% y no el 16% por eso el porcentaje es mayor al requerido por norma.
	a) Área de Espacio Público cedido en el lote:	10.340,7	1,0	40,3%	Porcentaje por etapa, ver cuadro ETAPAS DE DESARROLLO
	b) Área de Equipamiento cedido en el lote:	10.671,9	1,1	41,6%	Porcentaje por etapa, ver cuadro ETAPAS DE DESARROLLO
4.2.2	Areas de Cesión gratuita obligatoria para vías locales con andenes	1.902,3	0,2	1,7%	Cesión según plano
	c)Vías peatonales con andenes	464,5	0,0	24,4%	
	d) Vías locales vehiculares con andenes	1.437,8	0,1	75,6%	
4.2.3	Total Areas de Cesión	22.914,9	2,3	43,8%	
5.0	Area Útil	179.319,9	17,9	70,5%	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 propios de la urbanización.
5.1	Área para uso RESIDENCIAL	94.187,5	9,4	52,5%	Área destinada para vivienda
5.2	Área para uso COMERCIAL	85.132,5	8,5	47,5%	Área destinada para comercio y para comercio con complemento residencial
6.0	Área de destinación Obligatoria para Vivienda de Interes Prioritario (VIP) - SEGÚN PLANO	27.111,6	2,7		Área mínima 20%: Porcentaje de suelo sobre área útil del plan parcial o del proyecto urbanístico en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana. (SE EXCLUYE EL USO INDUSTRIAL) * El porcentaje exacto por uso se puede apreciar en el cuadro llamado % Destinación de Vivienda de Interes Prioritario (V.I.P.) por Uso.

Figura 14. Cuadro de áreas - Plan Parcial Granja Catalina.

La delimitación del área de planificación objeto de la presente modificación del Plan parcial se mantiene completamente igual a la adoptada en el Decreto de la respectiva adopción, corresponde a las siguientes coordenadas desarrolladas en el sistema:

Projected Coordinate System:	barranquillaDMagna
Projection:	Transverse_Mercator
False_Easting:	917264,406
False_Northing:	1699839,935
Central_Meridian:	-74,834331
Scale_Factor:	1
Latitude_Of_Origin:	10,923183
Linear Unit:	Meter
Geographic Coordinate System:	GCS_MAGNA
Datum:	<custom>
Prime Meridian:	Greenwich
Angular Unit:	Degree

PUNTOS	COORD_X	COORD_Y
1	1701976,06512451	915483,599487305
2	1702133,49249268	914926,650512695
3	1702647,96691895	913466,073120117
4	1702647,59887695	913561,780883789
5	1702647,58691406	913564,564697266
6	1702647,29431152	913640,746276855
7	1702647,10748291	913689,350891113
8	1702638,00512695	913744,092895508
9	1702630,05908203	913791,87890625
10	1702629,59368897	913793,662902832
11	1702557,45751953	914070,215270996
12	1702550,30749512	914097,627075195
13	1702552,45111084	914134,362487793
14	1702553,75372314	914156,659912109
15	1702555,08349609	914179,45690918
16	1702525,94152832	914260,951721191
17	1702497,67327881	914340,000488281
18	1702480,99810791	914386,633911133
19	1702480,77972412	914387,242492676
20	1702460,32330322	914444,446289062
21	1702440,77349854	914499,118103027
22	1702402,44348145	914546,329528809
23	1702374,95831299	914580,186523437

24	1702343,97131348	914618,356506348
25	1702318,50109863	914673,54309082
26	1702299,5045166	914714,701904297
27	1702272,87487793	914772,399108887
28	1702263,78948975	914847,270507812
29	1702254,56207275	914923,296325684
30	1702251,05950928	914952,158874512
31	1702241,80169678	915028,436706543
32	1702228,64251709	915136,857727051
33	1702225,66229248	915161,415893555
34	1702221,70489502	915194,027709961
35	1702208,05670166	915306,481506348
36	1702200,39312744	915369,624694824
37	1702181,9677124	915417,341491699
38	1702160,50427246	915472,92010498
39	1702143,96551514	915515,754699707
40	1702169,14807129	915583,863525391
41	1702170,25408936	915586,854309082
42	1702177,90252686	915607,540527344
43	1702180,88549805	915615,607910156
44	1702191,75067139	915644,993896484
45	1702210,2164917	915694,936279297
46	1702210,24127197	915695,003295898
47	1702210,25189209	915695,031921387
48	1702214,63531494	915779,001098633
49	1702214,67932129	915779,841674805
50	1702214,65631104	915781,866271973
51	1702006,98828125	915737,151672363
52	1702003,12927246	915812,732299805
53	1702003,10467529	915812,856323242
54	1702002,77368164	915814,512084961
55	1702002,39428711	915816,39831543
56	1702002,37207031	915816,50592041
57	1702001,95947266	915818,497497559
58	1702001,65869141	915819,935302734
59	1702001,54107666	915820,487487793
60	1702001,11328125	915822,475891113
61	1702000,89868164	915823,466918945
62	1702000,87249756	915823,586730957
63	1702000,85491943	915823,666870117
64	1702000,67871094	915824,462707519

65	1702000,23669434	915826,447875977
66	1702000,0914917	915827,094116211
67	1701999,78607178	915828,431091309
68	1701999,32928467	915830,412902832
69	1701999,30529785	915830,516113281
70	1701998,86230469	915832,392272949
71	1701998,49530029	915833,932495117
72	1701998,38928223	915834,370300293
73	1701997,90710449	915836,34588623
74	1701997,66229248	915837,343322754
75	1701996,98809814	915840,033691406
76	1701996,97808838	915840,069702148
77	1701996,29388428	915842,740112305
78	1701995,58947754	915845,426513672
79	1701994,84649658	915848,202087402
80	1701994,8336792	915848,247070312
81	1701994,64849854	915848,923278809
82	1701994,55548096	915849,263488769
83	1701994,08752441	915850,972717285
84	1701994,07672119	915851,01171875
85	1701993,3125	915853,74029541
86	1701992,52349854	915856,503112793
87	1701991,71850586	915859,26171875
88	1701990,89831543	915862,01550293
89	1701990,8269043	915862,248718262
90	1701990,06231689	915864,765319824
91	1701989,95410156	915865,116271973
92	1701989,68847656	915865,975708008
93	1701989,48510742	915866,629089355
94	1701988,878479	915868,56652832
95	1701988,65991211	915869,260070801
96	1701988,26367188	915870,501525879
97	1701987,64312744	915872,434509277
98	1701987,60968018	915872,537719727
99	1701987,01190186	915874,364074707
100	1701986,53710938	915875,807922363
101	1701985,65692139	915878,438903809
102	1701985,62811279	915878,521911621
103	1701984,73071289	915881,158874512
104	1701984,67712402	915881,313903809
105	1701983,78948975	915883,873901367

106	1701983,41912842	915884,924072266
107	1701982,76190186	915886,78112793
108	1701981,86132813	915889,288085937
109	1701981,80187988	915889,450683594
110	1701981,12811279	915891,289916992
111	1701980,74291992	915892,337524414
112	1701979,87188721	915894,679504394
113	1701979,79327393	915894,887695312
114	1701978,85571289	915897,366699219
115	1701978,78710938	915897,545898437
116	1701977,82427979	915900,049072266
117	1701977,62628174	915900,556884766
118	1701976,88690186	915902,446472168
119	1701976,68969727	915902,948120117
120	1701976,13970947	915904,333129883
121	1701975,53771973	915905,840087891
122	1701975,38592529	915906,216918945
123	1701974,62371826	915908,097473144
124	1701974,36810303	915908,725097656
125	1701974,29327393	915908,907714844
126	1701974,2600708	915908,988708496
127	1701973,85449219	915909,975280762
128	1701973,28149414	915911,363098144
129	1701973,07867432	915911,850097656
130	1701972,29229736	915913,728881836
131	1701971,32373047	915916,016479492
132	1701971,20751953	915916,287719727
133	1701970,18951416	915918,65612793
134	1701970,08007813	915918,905273437
135	1701969,04107666	915921,289672852
136	1701968,89691162	915921,613891602
137	1701967,87567139	915923,917297363
138	1701967,77630615	915924,137512207
139	1701966,69750977	915926,537902832
140	1701966,59832764	915926,756286621
141	1701966,43811035	915927,108276367
142	1701965,99468994	915928,080688477
143	1701965,76531982	915928,581298828
144	1701965,07647705	915930,078918457
145	1701964,92608643	915930,403686523
146	1701964,1494751	915932,072692871

147	1701963,07470703	915934,36151123
148	1701962,48431397	915935,598693848
149	1701962,2454834	915936,098327637
150	1701961,7175293	915937,201293945
151	1701960,58728027	915939,539916992
152	1701959,85632324	915941,029907227
153	1701958,97131348	915942,827087402
154	1701958,86767578	915943,036926269
155	1701958,78527832	915943,202697754
156	1701958,58068848	915943,613098144
157	1701958,07788086	915944,620300293
158	1701957,89111328	915944,993896484
159	1701956,74890137	915947,258483887
160	1701956,61572266	915947,519897461
161	1701955,44152832	915949,817504883
162	1701955,22070313	915950,24407959
163	1701954,28509522	915952,048706055
164	1701953,97113037	915952,651672363
165	1701953,34191895	915953,84967041
166	1701952,48352051	915955,47668457
167	1701952,3927002	915955,647277832
168	1701951,43450928	915957,440307617
169	1701950,97772217	915958,292114258
170	1701950,96289063	915958,319702148
171	1701950,73651123	915958,740112305
172	1701950,47149658	915959,230529785
173	1701949,85028076	915960,376281738
174	1701948,68969727	915962,499084473
175	1701948,61871338	915962,627685547
176	1701947,9664917	915963,807312012
177	1701947,73352051	915964,22668457
178	1701946,8637085	915965,78729248
179	1701946,75091553	915965,988525391
180	1701945,75750732	915967,752502441
181	1701944,47070313	915970,015686035
182	1701944,03088379	915970,782470703
183	1701943,33789063	915971,987487793
184	1701943,06811523	915972,453674316
185	1701942,19567871	915973,954101562
186	1701939,91967773	915976,672485352
187	1701923,66351318	915996,078918457

188	1701903,92687988	916019,640686035
189	1701887,08789063	916032,713317871
190	1701883,85729981	916035,221130371
191	1701877,04187012	916039,651489258
192	1701866,16650391	916046,71887207
193	1701863,63287354	916048,366088867
194	1701856,22247314	916053,183105469
195	1701841,16711426	916062,968078613
196	1701841,14007568	916062,985717773
197	1701733,82751465	915861,047912598

Tabla 02. Coordenadas Magna Sirgas de localización del área de planificación del Plan Parcial "Granja Catalina".

4.2 ESTRUCTURA PÚBLICA, CESIONES DE ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO

Las cesiones del Plan Parcial Granja catalina adoptado, son el resultado de los respectivos porcentajes aplicados según el uso, debido a que cuando los proyectos de urbanización contemplaban usos múltiples será aplicado las normas específicas para cada tipo de uso, los porcentajes de cesión adoptados en el Plan Parcial correspondieron a 25% para uso Residencial, 16% para el uso comercial y 10% correspondiente al uso industrial; éstas cesiones estuvieron compuestas de la siguiente manera: Espacio público: 28.390,19 m², Equipamiento: 12.179,32 m², para un total de: 40.569,51 m².

Una vez considerada la modificación del cambio de usos citado en el numeral anterior, las respectivas cesiones adoptadas en el Plan Parcial "Granja Catalina" son reajustadas al nuevo planteamiento urbanístico, el cual contempla una mayor área residencial de la considerada en la propuesta urbana anterior, la eliminación del uso industrial y el reemplazo por suelo de uso comercial con el uso residencial como complementario, por lo cual la cesión de espacio público y equipamiento, aumenta considerablemente, las cuales en la presente modificación quedan compuestas de la siguiente manera:

Espacio público: 42.419m², Equipamiento: 18.175,2 m², para un total de: 60.594,1 m², correspondiente al 25,1% para el uso residencial y al 22,3% del uso comercial y comercial con el uso residencial como complementario, razón por la cual se excede el porcentaje de cesión para el uso comercial

contemplando siempre el residencial por ser entre los dos el uso con mayor requerimiento de cesión.

Es por eso que las ubicaciones de las cesiones también se modifican permitiendo mejor sinergia con las cesiones de los planes parciales vecinos. Los ajustes presentes en cuanto a las cesiones del Plan Parcial “Granja Catalina” son las siguientes:

- Se desplaza la cesión de espacio público N° 2 que en el plan parcial adoptado se encontraban en límites con la Unidad de Actuación Urbanística N°1 del Plan Parcial Cordialidad Circunvalar, se ubica en la nueva cesión N°1 con un área de 17.519, 16 m² y el desplazamiento obedece a que se optó por integrar la cesión en ambos planes parciales con tal de generar mayores espacios de esparcimiento, otorgándole espacios públicos icónicos para la ciudad.
- Se elimina la cesión N°3 correspondiente a 2.427,94 m², esta cesión es reintegrada en otro sector.
- Se reorganiza el área de cesión N°4 de 8.623,57 m², la cual se agranda y se divide en tres: La Cesión 2 A para con un área de 14.559,06 m², la cesión 2B con un área de 7.107,83 m² y la cesión 2C con un área de 2.448,08 m², las 3 cesiones correspondientes a espacio público, en este sector también se integra al espacio público un gran globo de equipamiento correspondiente al N°2 el cual consta de 10.670,37 m².
- Se elimina el área de cesión N°5 ubicada en la glorieta entre la manzana N°1 y N°2, esta modificación es el producto del análisis realizado a la logística comercial que se prevé en la manzana N°1 y de la cual no encontramos espacialmente adecuado contar con una glorita en el centro del desarrollo que restringe en cuanto a la forma espacial resultante de la manzana cualquier desarrollo logístico de bodegas que se pueda presentar en ella, así como también el criterio de unir las cesiones para entregar mejores espacios de esparcimiento.
- Se reubica equipamiento N°1.

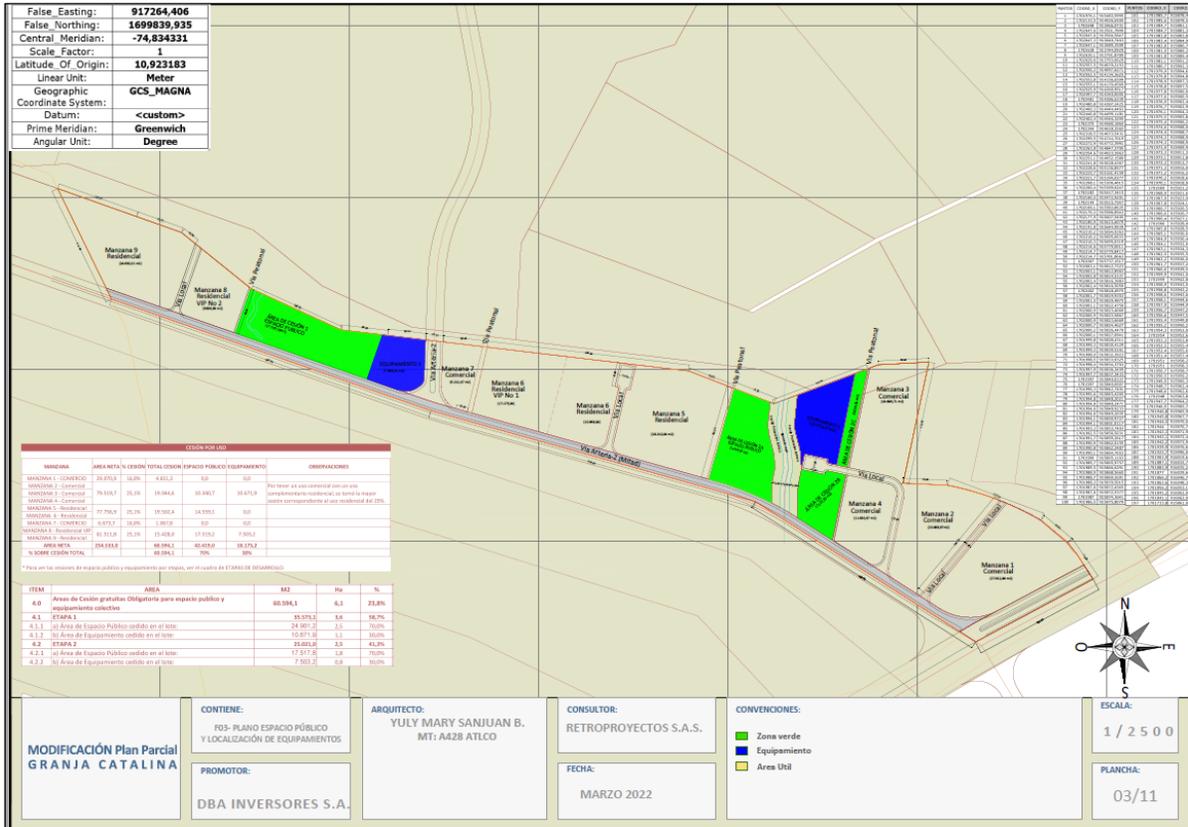


Figura 14. F03 Plano espacio Público y equipamiento Modificado.

Las cesiones fueron calculadas de acuerdo a la norma local, contemplando en las manzanas 2, 3 y 4 las cuales contemplan el uso comercial como principal y el residencial como secundario, las cesiones fueron calculadas de acuerdo al uso que demanda mas porcentaje en este caso el residencial, las manzanas 1 y 7 que son de un uso comercial solamente fueron calculadas con la cesión del 16%, lo que dio un porcentaje ponderado de 22,3%, a continuación presentamos los cálculos:

CESIÓN POR USO						
MANZANA	AREA NETA	% CESIÓN	TOTAL CESION	ESPACIO PÚBLICO	EQUIPAMIENTO	OBSERVACIONES
MANZANA 1 - COMERCIO	29.070,9	16,0%	4.651,3	0,0	0,0	
MANZANA 2 - Comercial	79.519,7	25,1%	19.944,6	10.340,7	10.671,9	Por tener un uso comercial con un uso complementario residencial, se tomó la mayor cesión correspondiente al uso residencial del 25%.
MANZANA 3 - Comercial	79.519,7	25,1%	19.944,6	10.340,7	10.671,9	
MANZANA 4 - Comercial	79.519,7	25,1%	19.944,6	10.340,7	10.671,9	
MANZANA 5 - Residencial	77.756,9	25,1%	19.502,4	14.559,1	0,0	
MANZANA 6 - Residencial	77.756,9	25,1%	19.502,4	14.559,1	0,0	
MANZANA 7 - COMERCIO	6.673,7	16,0%	1.067,8	0,0	0,0	
MANZANA 8 - Residencial VIP	61.511,8	25,1%	15.428,0	17.519,2	7.503,2	
MANZANA 9 - Residencial	61.511,8	25,1%	15.428,0	17.519,2	7.503,2	
AREA NETA	254.533,0		60.594,1	42.419,0	18.175,2	
% SOBRE CESIÓN TOTAL			60.594,1	70%	30%	

* Para ver las cesiones de espacio público y equipamiento por etapas, ver el cuadro de ETAPAS DE DESARROLLO.

Figura 15. Cuadro Calculo General Cesiones.

4.0	Áreas de Cesión gratuitas Obligatoria para espacio público y equipamiento colectivo	60.594,1	6,1	23,8%
4.1	ETAPA 1	35.573,1	3,6	58,7%
4.1.1	a) Área de Espacio Público cedido en el lote:	24.901,2	2,5	70,0%
4.1.2	b) Área de Equipamiento cedido en el lote:	10.671,9	1,1	30,0%
4.2	ETAPA 2	25.021,0	2,5	41,3%
4.2.1	a) Área de Espacio Público cedido en el lote:	17.517,8	1,8	70,0%
4.2.2	b) Área de Equipamiento cedido en el lote:	7.503,2	0,8	30,0%

Figura 16. Cuadro Calculo Cesiones por etapas.

4.3 ESTRUCTURA PÚBLICA, VÍAS LOCALES VEHICULARES Y VÍAS PEATONALES:

El análisis vial se abordó a partir de la revisión de varios aspectos como el diseño vial del Plan parcial Cordialidad Circunvalar en su Unidad de Actuación Urbanística N°1, la cual ya se encuentra en un proceso de urbanización bastante avanzado y contribuirá a la correcta conectividad vial de nuestro Plan Parcial, así como también al análisis interno como tal y la revisión del planeamiento urbanístico propuesto.

Las modificaciones presentes en cuanto al componente vial del Plan Parcial “Granja Catalina” son las siguientes:

- Se reajusta el perfil vial local que está entre la manzana N°1 y N°2, la cual, aunque se elimina la glorieta que tenía inserta en el Plan Parcial Adoptado, se mantiene el mismo perfil vial y solo surge este ajuste.
- La vía local en forma de “L” que se encuentra entre las manzanas N°2 y N°3 y entre las manzanas N°3 y N°4 se mantiene completamente intacta y no presenta ningún cambio en la presente modificación.
- Se incorporan dos vías peatonales con las mismas características de las existentes en el planteamiento actual, entre las manzanas N°3 y el área de cesión N°5 y N°6 y la manzana N°4 y la cesión N°7, con fin de dividir las dos estructuras, de acuerdo a lo contemplado en la norma local.
- Se mantiene la vía peatonal ubicada entre la cesión N°3 y N°4 con la manzana N°5, en las mismas condiciones actuales.
- Se mantiene la vía local ubicada entre las manzanas N°5 y N°6, en las mismas condiciones actuales.

- Se mantiene la vía peatonal ubicada entre las manzanas N°6 y N°7, en las mismas condiciones actuales.
- Se eliminan las dos vías peatonales que limitan la cesión N°3 en ambos extremos, ya que ésta cesión fue eliminada por lo cual ya no es necesaria la separación de ninguna estructura pública y privada.
- Se desplaza la vía local ubicada entre las manzanas N°9 y N°10 en el planteamiento actual y se cambia de forma, en cuanto a que se elimina el retorno, es modificada ya que se desplaza hasta lograr la conectividad con la vía local que se proyecta en la Unidad de actuación Urbanística N°1 del Plan Parcial Cordialidad Circunvalar.
- Se desplaza la vía peatonal que antes dividía el área de Cesión N°2 y la manzana Residencial N°10, y se ubica entre la nueva manzana N°8 y la nueva Cesión N°1, en las mismas condiciones actuales.
- La Vía Arteria -2 y demás vías se quedan completamente en las mismas condiciones actuales.

Estas modificaciones estuvieron avaladas por la Secretaría de Tránsito y Seguridad Vial de la ciudad de Barranquilla, mediante la aprobación del Estudio de Tránsito por medio de la expedición de la Resolución OGT-005 de 2021, en la cual se cita en su artículo primero aprobar el Estudio de Tránsito presentado mediante radicado EXT-QUILLA 21-150404 de 23 de julio de 2021, donde se concluye la viabilidad de los ajustes en cuanto a usos eliminando el Industrial y reemplazando por uso Comercial compatible con la Industria de menor escala ya la vez con un uso residencial, base de datos con la cual se trabajaron los aforos.

Luego de detallar los ajustes y modificaciones a estructurar en el presente Documento Técnico de Soporte D.T.S., se recalca que los componentes no mencionados anteriormente obedecen a que quedan completamente iguales a como se encuentran contemplados en los documentos de soporte del Plan Parcial adoptado "Granja Catalina".

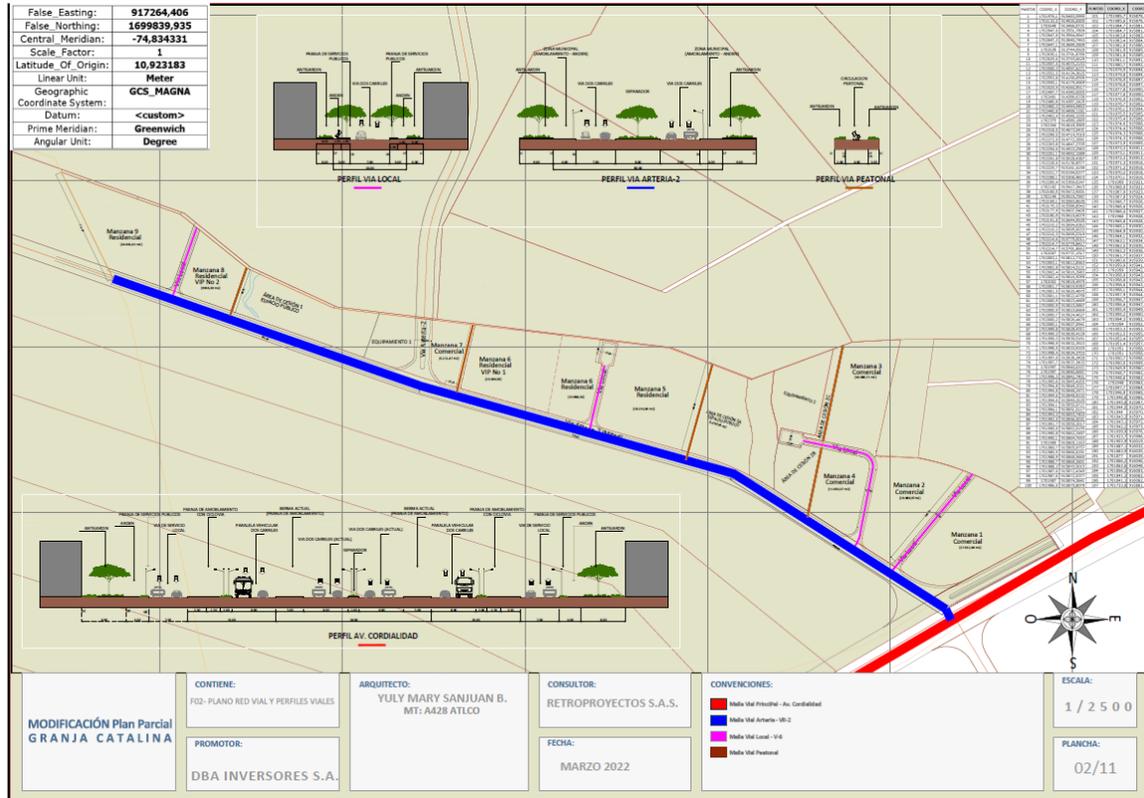


Figura 15. F02 Plano Red Vial y perfiles viales.

6. NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS:

Para la modificación de las normas urbanísticas del Plan parcial “Granja Catalina” se siguen los parámetros señalados por el Plan de Ordenamiento Territorial vigente, el cual señala que “(...) las normas urbanísticas específicas para los planes parciales, unidades de actuación urbanística, macroproyectos y áreas de tratamientos especiales, se derivarán de las normas urbanísticas estructurales (Componente General) y de las normas urbanísticas generales (Componente urbano y rural) establecidas en este Plan (...)”¹¹. Dicha definición corresponde a normas complementarias, las cuales se refieren a aquellas actuaciones, programas y proyectos adoptados en desarrollo de las previsiones contempladas en los componentes general y urbano del Plan de Ordenamiento, en términos de:

6.1 USOS PRINCIPALES, COMPATIBLES, COMPLEMENTARIOS, RESTRINGIDOS Y PROHIBIDOS.

¹¹ Artículo 65, Acuerdo 003 de 2007.

Los usos y aprovechamientos adoptados en el Plan Parcial Granja Catalina mediante el Decreto 0776 de 2016, se agrupan en tres polígonos: comercial, industrial y residencial.

Partiendo en que la pieza urbana en el ordenamiento, es la unidad de planeación, y tiene como finalidad dar respuestas a una verdadera integración en materia de ordenamiento con proyecciones al futuro, en materia de tratamientos ó políticas estratégicas, en las cuales los roles del sector público deben ser mancomunados con el sector privado y el sector social, se hace necesario incluir dentro del presente ajuste del Plan Parcial Granja Catalina, usos que se complementen con los ya adoptados dentro del plan parcial y que no sufren modificación alguna como es el caso de la Manzana 1 Comercial, con los que componen el Polígono 15 Comercial de la Ribera Occidental 1, los cuales se complementan con el uso residencial adoptado y complementado con la inclusión del R-3 en su categorización de suelo Residencial toda vez que dentro del Plan de Ordenamiento Territorial del año 2007 la zona R-3 se considera como zona apta para desarrollo de Vivienda de Interés Social (VIS), Se permite el desarrollo de urbanizaciones y conjuntos de vivienda de interés social con las mismas normas de dicha zona.

¹²

Por esta razón se modifica el Plan Parcial en cuanto al ajuste en el cuadro de Usos de los polígonos, de la siguiente forma:

- Se deja el polígono comercial de alto impacto de la manzana 1, de acuerdo a lo adoptado en el Polígono 1.
 - Se modifica las manzanas 2, 3, 4 y 7 que antes estaban en el polígono 1 y se crea un nuevo polígono 2 también comercial, pero de bajo impacto complementándolo con el uso residencial.
 - Se cambia el uso principal industrial que pertenecía al polígono 2 y se reemplaza por el polígono 3 para las manzanas 5, 6, 8 y 9, con un uso residencial que comparte el uso ya adoptado, pero complementándose con la inclusión del R-3.
-
- **Zona Comercial (Polígono 1).** Un área para el desarrollo de actividades comerciales de alto impacto, la cual se distribuye entre La vía Cordialidad y la vía local, en inmediaciones de la vía arterial propuesta que comunica con otros sectores aledaños, en especial la Avenida Circunvalar. Manzanas 1 y 7.
 - **Zona Comercial (Polígono 2).** Un área para el desarrollo de actividades comerciales de bajo impacto y usos complementarios entre esos el uso Residencial, la cual se distribuye entre la manzana 2, 3, 4.

¹² Artículo 301, Acuerdo 003 de 2007.

- **Zona Residencial (Polígono 3).** Un área para el desarrollo de vivienda entre las cuales se podrán destinar Vivienda R-3, de interés prioritario (VIP) y/o Vivienda de interés Social (VIS), la cual se localiza en gran proporción al interior del área de planificación y se complementa con las zonas de cesión, para el disfrute de los futuros habitantes del sector.

Los usos de suelo para el área de planificación de la modificación del Plan Parcial Granja Catalina, corresponde a las siguientes:

Identificación	Manzanas	Limite del Polígono	Segmento	Límites de Segmentos		Uso	Actividades Permitidas en todo el polígono		
				Desde	Hasta				
POLÍGONO 1 Comercial	Manzana No.01 Manzana No.07	NORTE: Predios en suelo de expansión	N/A	N/A	N/A	Principal	Comercio C1, C2, C3 y C4		
		SUR: Predios en suelo de expansión							
		OCCIDENTE: Avenida Cordialidad							
		ORIENTE: Franja protección Arroyo							
POLÍGONO 2 Comercial	Manzana No.02 Manzana No.03 Manzana No.04	NORTE: Predios en suelo de expansión	SEGMENTO 1	Polígono 1	Franja protección Arroyo	Principal	Comercio C1, C2		
		SUR: Predios en suelo de expansión	SEGMENTO 2	Segmento 1 Polígono 3	Segmento 2 Polígono 3			Compatible	Servicios Mercantiles 1 y 2 Industria 5 y 6 Institucional 1 y 2 Residencial R2-R3
		OCCIDENTE: Predio del Plan Parcial							
		ORIENTE: Franja protección Arroyo							
NORTE: Predios en suelo de expansión	SEGMENTO 1	Franja protección Arroyo	Semento 2 Polígono 2	Principal	Vivienda Uni, Bi, Tri y Multifamiliar				
SUR: Predios en suelo de expansión	SEGMENTO 2	Semento 2 Polígono 2	Predios en suelo rural			Compatible	Comercio C1 y C2 Servicios Mercantiles 1 y 2 Institucional 1, 2 y 3		
OCCIDENTE: Franja protección Arroyo									
ORIENTE: Predios en suelo rural									

Figura 16. Cuadro de usos Propuesto.

Las normas urbanísticas específicas para el área de planificación y la unidad de gestión del plan parcial Catalina, corresponde a las siguientes:

Identificación	Manzana	Tipo de edificación	Altura máxima en pisos	Frente Mínimo en metros	Área mínima del lote en metros cuadrados (M2)	Retiros Mínimos. (mts.)		Índice de habitabilidad (mts 2)
						Retiro lateral en metros	Retiro de fondo en metros	
POLÍGONO 1 Comercial	Manzana No.01 Manzana No.07	Edificación Tipo 1	5,00	14,00	500,00	3,00	3,00	NA
		Edificación Tipo 2	8,00	18,00	1000,00	3,00	4,00	
POLÍGONO 2 Comercial	Manzana No.02 Manzana No.03 Manzana No.04	Unifamiliar	3,00	7,00	70,00	1,00	2,50	20,00
		Bifamiliar	3,00	8,00	70,00	1,00	2,50	
		Trifamiliar	3,00	8,00	70,00	1,00	2,50	
		Conjunto Residencial	3,00	10,00	140,00	1,50	2,50	
		Multifamiliar Tipo 1	5,00	12,00	140,00	3,00	3,00	
		Multifamiliar Tipo 2	8,00	18,00	216,00	3,00	4,00	
POLÍGONO 3 Residencial R- 2 y R-3	Manzana No.05 Manzana No.06 Manzana No.08 Manzana No.09	Multifamiliar Tipo 3	10,00	25,00	300,00	5,00	5,00	20,00
		Unifamiliar	3,00	7,00	70,00	1,00	2,50	
		Bifamiliar	3,00	8,00	70,00	1,00	2,50	
		Trifamiliar	3,00	8,00	70,00	1,00	2,50	
		Conjunto Residencial	3,00	10,00	140,00	1,50	2,50	
		Multifamiliar Tipo 1	5,00	12,00	140,00	3,00	3,00	
		Multifamiliar Tipo 2	8,00	18,00	216,00	3,00	4,00	
Multifamiliar Tipo 3	10,00	25,00	300,00	5,00	5,00			

Figura 17. Cuadro de edificabilidad propuesto.

6.2 USOS Y EDIFICABILIDAD PROPUESTOS EN EL PLAN PARCIAL GRANJA CATALINA

De acuerdo con lo anterior, para el Plan Parcial "Granja Catalina" propone en su modificación a desarrollarse en tres polígonos los cuales están compuestos de la siguiente manera:

- **Zona Comercial (Polígono 1).** Un área para el desarrollo de actividades comerciales de alto impacto de acuerdo a cuadro de usos adoptado inicialmente en el plan parcial.

ACTIVIDADES COMERCIALES:

a. COMERCIO DE ESCALA BARRIAL O VECINAL, el cual es clasificado así: Comercio de Consumo Doméstico Básico: C-1 de bajo impacto ambiental y urbanístico. El Comercio de Escala Barrial se refiere a los usos de los establecimientos destinados a la venta de bienes y determinados servicios de CONSUMO DOMÉSTICO BÁSICO requeridos por la comunidad de residentes de un sector, que no demandan concentración ni permanencia de flujos peatonales y/o vehiculares, y no producen ruidos, ni vertimientos, ni olores contaminantes. Se considera de reducido impacto sobre el espacio público y social. Se consideran aptos para el desarrollo del Comercio Barrial en zonas residenciales los siguientes tipos de edificaciones:

1. Locales en edificaciones de la zona residencial consolidada que no sobrepasen los sesenta (60) metros cuadrados de área construida por unidad y por predio, ubicados, preferentemente, sobre la vía de acceso principal a la zona.

2. Locales en edificaciones institucionales públicas o privadas, no mayores a 50 metros cuadrados por cada 1.000 metros cuadrados de área construida.

Son prohibiciones para el funcionamiento del comercio de Cobertura Barrial las siguientes:

- a. Que generen áreas de parqueos permanentes y grandes flujos peatonales.
- b. Que ocupen un área superior a sesenta (60) metros cuadrados (m²).
- c. Que generen áreas especiales de cargue y descargue.
- d. Que en sectores residenciales superen los siguientes rangos:
 - i) Zonas de Patrimonio: Dos (2) establecimientos por polígono de manzana
 - ii) Zonas residenciales consolidadas: Dos (2) establecimientos por lado de manzana.
- e. Que requieran servicios especiales como almacenamiento, cargue y descargue, entre otros.
- f. Que produzcan impacto o contaminación, como ruidos, olores, emisiones o vertimientos.

g. Que introduzcan alteraciones o modificación sustanciales a las características del espacio público del sector, como generación de bahías o zonas duras de estacionamientos, ocupación de andenes y/o calzadas con parqueos, o con las actividades que deben desarrollarse dentro de la edificación, o cualquier tipo de instalación, caseta, anuncio, carpa o mobiliario, alteración de la arborización y de la empradización del espacio público.

h. Extender la actividad comercial hacia la zona del espacio público, incluido el antejardín.

i. Cuando además de la función comercial, mantienen una actividad industrial de alta producción.

El listado de actividades permitidas en este grupo, Comercio de Escala Barrial o Vecinal c-1. (Actividades cuyos usos son complementarios de los usos residenciales), serán las determinadas de acuerdo con la clasificación señalada en el POT vigente.

b. COMERCIO DE ESCALA ZONAL, de mediano y alto impacto ambiental y urbanístico clasificado así: Comercio de mediano impacto ambiental y urbanístico: C – 2, y, Comercio de alto impacto ambiental y urbanístico: C – 3. Son requisitos para su funcionamiento los siguientes:

a. Que se provea el número de estacionamientos exigidos para cada actividad o zona donde se localice

b. Que estén localizados sobre las Centralidades, Corredores viales de Actividades Económica CAE y en los propuestos (y aprobados) por el urbanizador en las zonas de desarrollo.

c. Que la Actividad Comercial desarrollada en los establecimientos no pueden ocupar áreas de antejardines o de andenes para exhibición o almacenamiento de productos, ni contravenir los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal.

d. Requiere de edificaciones que cumplan con las normas de estacionamientos, instalaciones especiales, manejo del espacio público y demás normas urbanas. De acuerdo con su magnitud y destinación, los establecimientos deben presentar soluciones de cargue y descargue, así como solución de servicios complementarios y generales a partir de la línea de construcción.

Se consideran aptas para el desarrollo de la actividad de escala zonal de mediano impacto las edificaciones, localizadas de conformidad con el

plano de usos del suelo del presente Plan, que presenten las siguientes características:

- Adecuaciones totales o parciales de edificaciones originalmente destinadas a vivienda cuyo entorno urbano esté sujeto a cambios de usos del suelo debidamente verificados por la Secretaria de Planeación Distrital.
- Locales ubicados en edificios de oficinas, complejos industriales, institucionales, comerciales u hoteleros o en centros o manzanas comerciales.

El Comercio de Escala Zonal c-2. (Actividades cuyos usos son compatibles y restringidos con los usos residenciales) y el Comercio de Escala Zonal c-3. (Actividades cuyos usos están prohibidos establecerse en zonas residenciales) corresponden al listado de actividades específicas determinadas de acuerdo con la clasificación señalada en el POT vigente.

Se consideran aptas para el desarrollo de la actividad de comercio zonal de alto impacto C3, las edificaciones que presenten las siguientes características:

- Edificaciones especializadas
- Centros comerciales en zonas de nuevas urbanizaciones
- Mercados ubicados únicamente en las zonas R2 y R3.
- Parques Comerciales
- Centros comerciales y grandes almacenes.
- Complejos empresariales y parques tecnológicos
- Edificaciones especializadas para comercio mayorista
- Mercados generales

c. COMERCIO ESPECIAL DE CATEGORIA INDUSTRIAL: C – 4. De escala Distrital, metropolitano, regional, nacional o internacional. Se refiere a los usos o actividades mercantiles concentradas a gran escala, destinadas a satisfacer demandas de bienes y servicios generados en toda la ciudad y los niveles territoriales metropolitanos y territoriales. Por su alto impacto, su funcionamiento requiere de localizaciones especiales. Es incompatible con el uso residencial y compatibles con las industrias correspondientes 2, 3,4 y 5.

El comercio especial de escala industrial C4 para su ejercicio requiere de predios de alta dimensiones. Se permite el englobe de terreno para la satisfacción de necesidades locales, siempre que su localización corresponda en las zonas autorizadas en la presente normativa.

El Comercio Especial de Escala Industrial C-4 requiere de predios de amplias dimensiones, así como de englobe de terrenos para la satisfacción de sus

necesidades locales, establecidas en el presente Estatuto, para cumplimiento de las exigencias urbanas y arquitectónicas.

Se consideran aptos para el desarrollo de esta actividad los siguientes tipos de establecimientos:

- Edificaciones nuevas o adecuadas especializadas para actividades de localización restringida o especial.
- Urbanizaciones industriales.

Se define como Comercio Especial de Categoría Industrial C-4. (Actividades cuyos usos están prohibidos establecerse en zonas residenciales) las actividades económicas señaladas en el Plan de ordenamiento Territorial.

ACTIVIDADES DE SERVICIOS MERCANTILES:

a. SERVICIOS MERCANTILES GRUPO N° 1, De Escala Barrial. (Actividades cuyos usos son compatibles con los usos residenciales)

- o 9302 Peluquería y otros tratamientos de belleza
- o 5271 Reparación de efectos personales
- o 6421 Servicios telefónicos
- o 6422 Servicios de transmisión de datos a través de redes
- o 7411 Actividades jurídicas
- o 7412 Actividades de contabilidad, teneduría de libros y auditoría; asesoramiento en materia de impuestos
- o 7413 Investigación de mercados y realización de encuestas de opinión pública
- o 7414 Actividades de asesoramiento empresarial y en materia de gestión
- o 7421 Actividades de arquitectura e ingeniería y actividades conexas de asesoramiento técnico.

b. SERVICIOS GRUPO N° 2 Servicios Mercantiles Grupo N° 2, Escala Zonal. (Actividades cuyos usos son restringidos en los usos residenciales)

- o 5272 Reparación de enseres domésticos
- o 6031 Transporte no regular individual de pasajeros, excluidas las estaciones de taxis.
- o 6411 Actividades postales nacionales
- o 6412 Actividades de correo distintas de las actividades postales nacionales
- o 6512 Actividades de los bancos diferentes del Banco Central
- o 6513 Actividades de las corporaciones de ahorro y vivienda
- o 6514 Actividades de las corporaciones financieras
- o 6515 Actividades de las compañías de financiamiento comercial

- o 6516 Actividades de las cooperativas de grado superior de carácter financiero
- o 6519 Otros tipos de intermediación monetaria ncp
- o 6591 Arrendamiento financiero (leasing)
- o 6592 Actividades de las sociedades de fiducia
- o 6593 Actividades de las cooperativas financieras y fondos de empleados
- o 6594 Actividades de las sociedades de capitalización
- o 6595 Actividades de compra de cartera (factoring)
- o 6596 Otros tipos de crédito
- o 6599 Otros tipos de intermediación financiera ncp
- o 6601 Planes de seguros generales
- o 6602 Planes de seguros de vida
- o 6603 Planes de reaseguros
- o 6604 Planes de pensiones y cesantías
- o 6711 Administración de mercados financieros
- o 6712 Actividades de las bolsas de valores
- o 6713 Actividades de comisionistas y corredores de valores
- o 6714 Otras actividades relacionadas con el mercado de valores
- o 6715 Actividades de las casas de cambio
- o 6716 Actividades de los profesionales de compra y venta de divisas
- o 6719 Actividades auxiliares de la intermediación financiera ncp
- o 6721 Actividades auxiliares de los seguros
- o 6722 Actividades auxiliares de los fondos de pensiones y cesantías
- o 7010 Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
- o 7020 Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata
- o 7210 Consultores en equipo de informática
- o 7220 Consultores en programas de informática y suministro de programas de informática
- o 7230 Procesamiento de datos
- o 7240 Actividades relacionadas con bases de datos
- o 7250 Mantenimiento y reparación de maquinaria de oficina, contabilidad e informática
- o 7290 Otras actividades de informática
- o 7310 Investigación y desarrollo experimental en el campo de las ciencias naturales y la ingeniería
- o 7320 Investigación y desarrollo experimental en el campo de las ciencias sociales y las humanidades
- o 7422 Ensayos y análisis técnicos
- 7430 Publicidad
- o 7491 Obtención y suministro de personal
- o 7492 Actividades de investigación y seguridad
- o 7493 Actividades de limpieza de edificios

- o 7494 Actividades de fotografía
- o 7499 Otras actividades empresariales ncp
- o 9212 Exhibición de filmes y videocintas
- o 9214 Actividades teatrales y musicales y otras actividades artísticas
- o 9220 Actividades de agencias de noticias
- o 9301 Lavado y limpieza de prendas de tela y de piel, incluso la limpieza en seco
- o 9304 Casas de empeño o prenderías

c. SERVICIOS GRUPO N° 3 Servicios Mercantiles Grupo N° 3. (Actividades cuyos usos están prohibidos establecerse en zonas residenciales)

5513 Alojamiento en "centros vacacionales" y "zonas de camping"

o 5519 Otros tipos de alojamiento ncp (diferentes a los incluidos en el artículo --

-servicios socio psicológicos)

o 6031 Transporte no regular individual de pasajeros en Taxis, incluidas las estaciones de taxi.

o 6310 Manipulación de carga

o 6320 Almacenamiento y depósito

o 6331 Actividades de estaciones de transporte terrestre

o 6332 Actividades de estaciones de transporte acuático

o 6333 Actividades de aeropuertos

o 6339 Otras actividades complementarias del transporte

o 6340 Actividades de agencias de viajes y organizadores de viajes; actividades

de asistencia a turistas ncp

o 6390 Actividades de otras agencias de transporte

o 6421 Servicios telefónicos

o 6422 Servicios de transmisión de datos a través de redes

o 6423 Servicios de transmisión de programas de radio y televisión

o 6424 Servicios de transmisión por cable

o 6425 Otros servicios de telecomunicaciones

o 6426 Servicios relacionados con las telecomunicaciones

o 7111 Alquiler de equipo de transporte terrestre

o 7112 Alquiler de equipo de transporte acuático

o 7113 Alquiler de equipo de transporte aéreo

o 7121 Alquiler de maquinaria y equipo agropecuario

o 7122 Alquiler de maquinaria y equipo de construcción y de ingeniería civil

o 7123 Alquiler de maquinaria y equipo de oficina (incluso computadoras)

o 7129 Alquiler de otros tipos de maquinaria y equipo ncp

o 7130 Alquiler de efectos personales y enseres domésticos ncp

o 7495 Actividades de envase y empaque

o 9303 Pompas fúnebres y actividades conexas

- o 9211 Producción y distribución de filmes y videocintas
- o 9213 Actividades de radio y televisión
- o 9219 Otras actividades de entretenimiento ncp. (Excepto Grilles, Whiskerías Y Coreográficos, Actividades de Barracas de Tiro al Blanco)
- o 9242 Actividades de juegos de azar.
- o 9249 Otras actividades de esparcimiento

ACTIVIDADES INDUSTRIALES:

Son aquellas ocupaciones del suelo urbano destinadas a la explotación y/o transformación de materia prima para elaborar productos industriales pesados, intermedios o livianos, para el consumo intermedio, final ó a la prestación de servicios, que utilizan como soporte para el desarrollo de su actividad edificaciones con características y especificaciones técnicas y constructivas apropiadas para la naturaleza de la actividad desempeñada.

De acuerdo a los niveles de impacto ambiental y urbanístico establecidos en este plan las actividades industriales se clasifican en:

1. Industrias de Alto Impacto Ambiental y Urbanístico.
2. Industrias de Medio Impacto Ambiental y Urbanístico.
3. Industrias de Bajo Impacto Ambiental y Urbanístico.
4. Actividades productivas restringidas.
5. Otras Industrias de Mediano Impacto Ambiental y Urbanístico.
6. Industrias de Mediano y Alto Impacto Ambiental y Urbanístico localizadas en zonas rurales.

Las definiciones y características de cada uno de estos grupos son las siguientes:

b. INDUSTRIAS GRUPO 2: Como criterio de clasificación en este nivel, se tiene en cuenta la actividad del proceso productivo independientemente del área construida de los establecimientos, estas actividades no están permitidas en los usos o zonas residenciales (Actividades cuyos usos están prohibidos establecerse en zonas residenciales). Corresponden a las señaladas en el Plan de ordenamiento Territorial.

Industrias Grupo 2: (Actividades cuyos usos están prohibidos establecerse en zonas residenciales)

- o 1512 Transformación y conservación de pescado y de derivados del pescado
- o 1530 Elaboración de productos lácteos
- o 1542 Elaboración de almidones y de productos derivados del almidón

- o 1543 Elaboración de alimentos preparados para animales
- o 1552 Elaboración de macarrones, fideos, alcuzczuz y productos farináceos similares
- o 1561 Trilla de café
- o 1562 Descafeinado
- o 1563 Tostión y molienda del café
- o 1564 Elaboración de otros derivados del café
- o 1571 Fabricación y refinación de azúcar
- o 1572 Fabricación de panela
- o 1591 Destilación, rectificación y mezcla de bebidas alcohólicas, producción e alcohol etílico a partir de sustancias fermentadas
- o 1592 Elaboración de bebidas fermentadas no destiladas
- o 1593 Producción de malta, elaboración de cervezas y otras bebidas malteadas
- o 1594 Elaboración de bebidas no alcohólicas; producción de aguas minerales
- o 1710 Preparación e hilatura de fibras textiles
- o 1720 Tejedura de productos textiles
- o 1730 Acabado de productos textiles no producidos en la misma unidad de producción
- o 1742 Fabricación de tapices y alfombras para pisos
- o 1749 Fabricación de otros artículos textiles ncp
- ° 2010 Aserrado, acepillado e impregnación de la madera
- o 2101 Fabricación de pastas celulósicas; papel y cartón
- o 2102 Fabricación de papel y cartón ondulado, fabricación de envases, empaques y de embalajes de papel y cartón
- o 2109 Fabricación de otros artículos de papel y cartón
- o 2610 Fabricación de vidrio y productos de vidrio
- o 2699 Fabricación de otros productos minerales no metálicos ncp
- o 2691 Fabricación de productos de cerámica no refractaria, para uso no estructural
- o 2893 Fabricación de artículos de cuchillería, herramientas de mano y artículos de ferretería
- o 2921 Fabricación de maquinaria agropecuaria y forestal 2922 Fabricación de máquinas herramienta
- o 3611 Fabricación de muebles para el hogar(A escala industrial)
- o 3612 Fabricación de muebles para la oficina (A escala industrial)
- o 3613 Fabricación de muebles para comercio y servicios (A escala industrial)
- o 3619 Fabricación de otros muebles ncp (A escala industrial)

c. INDUSTRIAS GRUPO 3: Como criterios de clasificación en este nivel, además del proceso productivo se tiene en cuenta el área construida de los

establecimientos, número de trabajadores y capacidad instalada de energía, estacionamientos y celdas de parqueo mínimos requeridos, entre otros (Actividades cuyos usos están prohibidos establecerse en zonas residenciales), correspondientes a las señaladas en el Plan de ordenamiento Territorial vigente.

Industrias Grupo 3: (Actividades cuyos usos están prohibidos establecerse en zonas residenciales)

- o 2234 Acabado o recubrimiento
- o 2423 Fabricación de productos farmacéuticos, sustancias químicas medicinales y productos botánicos
- o 3110 Fabricación de motores, generadores y transformadores eléctricos
- o 3120 Fabricación de aparatos de distribución y control de la energía eléctrica
- o 3130 Fabricación de hilos y cables aislados
- o 3140 Fabricación de acumuladores y de pilas eléctricas
- o 3150 Fabricación de lámparas eléctricas y equipos de iluminación
- o 3190 Fabricación de otros tipos de equipo eléctrico ncp
- o 3210 Fabricación de tubos y válvulas electrónicas y de otros componentes electrónicos
- 3220 Fabricación de transmisores de radio y televisión y de aparatos para telefonía y telegrafía
- o 3230 Fabricación de receptores de radio y televisión, de aparatos de grabación y de reproducción de sonido o de la imagen, y de productos conexos
- o 3312 Fabricación de instrumentos y aparatos para medir, verificar, ensayar, navegar y otros fines, excepto equipo de control de procesos industriales
- 3313 Fabricación de equipo de control de procesos industriales
- o 3320 Fabricación de instrumentos ópticos y de equipo fotográfico
- o 3693 Fabricación de artículos deportivos
- o 3694 Fabricación de juegos y juguetes
- o 3699 Otras industrias manufactureras ncp

d. INDUSTRIAS GRUPO 4: Estas actividades clasificadas como grupo 3-4, se clasificarán como grupo 4 bajo las siguientes limitantes:

- Que el área construida sea menor de seiscientos (600) metros cuadrados.
- Que el número de trabajadores sea menor de cincuenta (50).
- Que la capacidad demandada de energía eléctrica sea menor de cuarenta (40) kwh.
- Mantener un bajo nivel de impacto urbanístico.

Si se excede cualquiera de estas limitantes se clasificará como grupo 3. (Actividades cuyos usos están prohibidos establecerse en zonas residenciales).

Industrias Grupo 4: (Actividades cuyos usos están prohibidos establecerse en zonas residenciales)

- o 1511 Producción, transformación y conservación de carne y de derivados cárnicos
- o 1521 Elaboración de alimentos compuestos principalmente de frutas, legumbres y hortalizas(A escala industrial)
- o 1541 Elaboración de productos de molinería
- o 1581 Elaboración de cacao, chocolate y productos de confitería
- o 1589 Elaboración de otros productos alimenticios ncp
- o 1600 Fabricación de productos de tabaco
- o 1741 Confección de artículos con materiales textiles no producidos en la misma unidad, excepto prendas de vestir (A escala industrial)
- o 1743 Fabricación de cuerdas, cordeles, cables, bramantes y redes (A escala industrial)
- o 1810 Fabricación de prendas de vestir, excepto prendas de piel (A escala industrial)
- 1920 Fabricación de calzado (Excluyendo tratamiento de cueros o fabricación de suelas a base de productos inflamables)
- o 2211 Edición de libros, folletos, partituras y otras publicaciones
- o 2212 Edición de periódicos, revistas y publicaciones periódicas
- o 2213 Edición de materiales grabados
- o 2219 Otros trabajos de edición
- o 2220 Actividades de impresión
- o 2231 Arte, diseño y composición
- o 2232 Fotomecánica y análogos
- o 2233 Encuadernación
- o 2239 Otros servicios conexos ncp
- o 2240 Reproducción de materiales grabados
- o 2930 Fabricación de aparatos de uso doméstico ncp
- o 3000 Fabricación de maquinaria de oficina, contabilidad e informática
- o 3330 Fabricación de relojes
- o 3691 Fabricación de joyas y de artículos conexos (A escala industrial)

e. INDUSTRIAS GRUPO 5: Son todas aquellas actividades económicas restringidas cuyos procesos productivos generan bajos impactos ambientales y urbanísticos, y funcionan con ciertos límites y restricciones dentro de zonas urbanas no establecidas para tal fin.

Como criterios de clasificación en este nivel, además del proceso productivo se tiene en cuenta el área construida de los establecimientos, número de trabajadores y capacidad instalada de energía, estacionamientos y celdas de parqueo mínimos requeridos, entre otros (Actividades cuyos usos están restringidos para establecerse en zonas residenciales).

Industrias Grupo 5: (Actividades cuyos usos están restringidos para establecerse en zonas residenciales)

- o 1521 Elaboración de alimentos compuestos principalmente de frutas, legumbres y hortalizas
- o 1551 Elaboración de productos de panadería
- o 1741 Confección de artículos con materiales textiles no producidos en la misma unidad, excepto prendas de vestir
- o 1743 Fabricación de cuerdas, cordeles, cables, bramantes y redes
- o 1750 Fabricación de tejidos y artículos de punto y ganchillo
- o 1810 Fabricación de prendas de vestir, excepto prendas de piel
- 1921 Fabricación de calzado de cuero y piel; con cualquier tipo de suela, excepto el calzado deportivo
- o 2040 Fabricación de recipientes de madera
- o 2090 Fabricación de otros productos de madera; fabricación de artículos de corcho, cestería y espartería
- o 2211 Edición de libros, folletos, partituras y otras publicaciones (Sin impresión)
- o 2212 Edición de periódicos, revistas y publicaciones periódicas (Sin impresión)
- o 2219 Otros trabajos de edición (Sin impresión)
- o 2231 Arte, diseño y composición (Sin impresión)
- o 2234 Acabado o recubrimiento
- o 3611 Fabricación de muebles para el hogar
- o 3612 Fabricación de muebles para la oficina
- o 3613 Fabricación de muebles para comercio y servicios
- o 3619 Fabricación de otros muebles ncp
- o 3691 Fabricación de joyas y de artículos conexos
- o 3692 Fabricación de instrumentos musicales

- **Zona Comercial (Polígono 2).** Un área para el desarrollo de comercio bajo impacto con un uso complementario residencial, Manzanas 2,3,4 y 7. Las normas urbanísticas específicas para la modificación del plan parcial Catalina, correspondientes al Polígono 2 son las siguientes:

ACTIVIDADES COMERCIALES:

- a. COMERCIO DE ESCALA BARRIAL O VECINAL C-1. (Actividades cuyos usos son

complementarios de los usos residenciales)

o 5211 Comercio al por menor, en establecimientos no especializados, con surtido

compuesto principalmente de alimentos (víveres en general), bebidas y tabaco.

o 5221 Comercio al por menor de frutas y verduras, en establecimientos especializados.

o 5222 Comercio al por menor de leche, productos lácteos y huevos, en establecimientos especializados

o 5223 Comercio al por menor de carnes (incluye aves de corral), productos cárnicos, pescados y productos de mar, en establecimientos especializados

o 5224 Comercio al por menor de productos de confitería, en establecimientos

especializados

o 5229 Comercio al por menor de otros productos alimenticios ncp, en establecimientos especializados

o 5231 Comercio al por menor de productos farmacéuticos, medicinales y odontológicos; artículos de perfumería, cosméticos y de tocador, en establecimientos especializados excepto las artículos para uso médico y quirúrgico, artículos para usos odontológico y artículos para usos ortopédico, que se clasificaran como C2

o 5244 Comercio al por menor de libros, periódicos, materiales y artículos de papelería y escritorio, en establecimientos especializados.

b. COMERCIO DE ESCALA ZONAL, (Actividades cuyos usos son compatibles y restringidos con los usos residenciales) corresponden al listado de actividades específicas determinadas de acuerdo con la clasificación señalada en el POT vigente.

5219 Comercio al por menor en establecimientos no especializados, con surtido compuesto principalmente por productos alimentos (víveres en general), bebidas y tabaco

o 5225 Comercio al por menor de bebidas y productos del tabaco, en establecimientos especializados

o 5231 Comercio al por menor de productos farmacéuticos, medicinales y odontológicos; artículos de perfumería, cosméticos y de tocador, en establecimientos especializados, incluyendo los artículos para uso médico y quirúrgico, artículos para usos odontológico y artículos para usos ortopédicos.

o 5232 Comercio al por menor de productos textiles, en establecimientos especializados

o 5233 Comercio al por menor de prendas de vestir y sus accesorios (incluye artículos de piel), en establecimientos especializados

o 5234 Comercio al por menor de todo tipo de calzado, artículos de cuero y

- sucedáneos del cuero, en establecimientos especializados
- o 5235 Comercio al por menor de electrodomésticos, en establecimientos especializados
- o 5236 Comercio al por menor de muebles para el hogar, en establecimientos especializados
- o 5237 Comercio al por menor de equipo y artículos de uso doméstico diferentes de electrodomésticos y muebles para el hogar, en establecimientos especializados
- o 5241 Comercio al por menor de artículos de ferretería, cerrajería y productos de vidrio, excepto materiales de construcción, pinturas y agregados finos y gruesos.
- o 5245 Comercio al por menor de equipo fotográfico, en establecimientos especializados
- o 5246 Comercio al por menor de equipo óptico y de precisión, en establecimientos especializados
- 5249 Comercio al por menor de otros nuevos productos de consumo ncp, en establecimientos especializados
- o 5251 Comercio al por menor de artículos usados, en establecimientos especializados
- o 5252 Actividades comerciales realizadas por las compraventas con pacto de retroventa
- o 5261 Comercio al por menor a través de casas de venta por correo
- o 5521 Expendio a la mesa de comidas preparadas en restaurantes
- o 5522 Expendio a la mesa de comidas preparadas en cafeterías
- o 5523 Expendio por autoservicio de comidas preparadas en restaurantes
- o 5524 Expendio por autoservicio de comidas preparadas en cafeterías
- o 5529 Otros tipos de expendio ncp de alimentos preparados, excepto casa de banquetes.

ACTIVIDADES DE SERVICIOS MERCANTILES:

- d. SERVICIOS MERCANTILES GRUPO N° 1, De Escala Barrial. (Actividades cuyos usos son compatibles con los usos residenciales)
- o 9302 Peluquería y otros tratamientos de belleza
- o 5271 Reparación de efectos personales
- o 6421 Servicios telefónicos
- o 6422 Servicios de transmisión de datos a través de redes
- o 7411 Actividades jurídicas
- o 7412 Actividades de contabilidad, teneduría de libros y auditoría; asesoramiento en materia de impuestos

- o 7413 Investigación de mercados y realización de encuestas de opinión pública
- o 7414 Actividades de asesoramiento empresarial y en materia de gestión
- o 7421 Actividades de arquitectura e ingeniería y actividades conexas de asesoramiento técnico.

e. SERVICIOS GRUPO N° 2 Servicios Mercantiles Grupo N° 2, Escala Zonal.
(Actividades cuyos usos son restringidos en los usos residenciales)

- o 5272 Reparación de enseres domésticos
- o 6031 Transporte no regular individual de pasajeros, excluidas las estaciones de taxis.
- O 6411 Actividades postales nacionales
- o 6412 Actividades de correo distintas de las actividades postales nacionales
- o 6512 Actividades de los bancos diferentes del Banco Central
- o 6513 Actividades de las corporaciones de ahorro y vivienda
- o 6514 Actividades de las corporaciones financieras
- o 6515 Actividades de las compañías de financiamiento comercial
- o 6516 Actividades de las cooperativas de grado superior de carácter financiero
- o 6519 Otros tipos de intermediación monetaria ncp
- o 6591 Arrendamiento financiero (leasing)
- o 6592 Actividades de las sociedades de fiducia
- o 6593 Actividades de las cooperativas financieras y fondos de empleados
- o 6594 Actividades de las sociedades de capitalización
- o 6595 Actividades de compra de cartera (factoring)
- o 6596 Otros tipos de crédito
- o 6599 Otros tipos de intermediación financiera ncp
- o 6601 Planes de seguros generales
- o 6602 Planes de seguros de vida
- o 6603 Planes de reaseguros
- o 6604 Planes de pensiones y cesantías
- o 6711 Administración de mercados financieros
- o 6712 Actividades de las bolsas de valores
- o 6713 Actividades de comisionistas y corredores de valores
- o 6714 Otras actividades relacionadas con el mercado de valores
- o 6715 Actividades de las casas de cambio
- o 6716 Actividades de los profesionales de compra y venta de divisas
- o 6719 Actividades auxiliares de la intermediación financiera ncp
- o 6721 Actividades auxiliares de los seguros
- o 6722 Actividades auxiliares de los fondos de pensiones y cesantías
- o 7010 Actividades inmobiliarias realizadas con bienes propios o arrendados
- o 7020 Actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por

contrata

- o 7210 Consultores en equipo de informática
- o 7220 Consultores en programas de informática y suministro de programas de informática
- o 7230 Procesamiento de datos
- o 7240 Actividades relacionadas con bases de datos
- o 7250 Mantenimiento y reparación de maquinaria de oficina, contabilidad e informática
- o 7290 Otras actividades de informática
- o 7310 Investigación y desarrollo experimental en el campo de las ciencias naturales y la ingeniería
- o 7320 Investigación y desarrollo experimental en el campo de las ciencias sociales y las humanidades
- o 7422 Ensayos y análisis técnicos
- 7430 Publicidad
- o 7491 Obtención y suministro de personal
- o 7492 Actividades de investigación y seguridad
- o 7493 Actividades de limpieza de edificios
- o 7494 Actividades de fotografía
- o 7499 Otras actividades empresariales ncp
- o 9212 Exhibición de filmes y videocintas
- o 9214 Actividades teatrales y musicales y otras actividades artísticas
- o 9220 Actividades de agencias de noticias
- o 9301 Lavado y limpieza de prendas de tela y de piel, incluso la limpieza en seco
- o 9304 Casas de empeño o prenderías

ACTIVIDADES INDUSTRIALES

Como criterios de clasificación en este nivel, se tiene en cuenta el área construida de los establecimientos, número de trabajadores y capacidad instalada de energía, estacionamientos y celdas de parqueo mínimos requeridos, entre otros.

- Industrias Grupo 5: (Actividades cuyos usos están restringidos para establecerse en zonas residenciales)
 - o 1521 Elaboración de alimentos compuestos principalmente de frutas, legumbres y hortalizas
 - o 1551 Elaboración de productos de panadería
 - o 1741 Confección de artículos con materiales textiles no producidos en la misma unidad, excepto prendas de vestir

- o 1743 Fabricación de cuerdas, cordeles, cables, bramantes y redes
- o 1750 Fabricación de tejidos y artículos de punto y ganchillo
- o 1810 Fabricación de prendas de vestir, excepto prendas de pie
- 1921 Fabricación de calzado de cuero y piel; con cualquier tipo de suela, excepto el calzado deportivo
- o 2040 Fabricación de recipientes de madera
- o 2090 Fabricación de otros productos de madera; fabricación de artículos de corcho, cestería y espartería
- o 2211 Edición de libros, folletos, partituras y otras publicaciones (Sin impresión)
- o 2212 Edición de periódicos, revistas y publicaciones periódicas (Sin impresión)
- o 2219 Otros trabajos de edición (Sin impresión)
- o 2231 Arte, diseño y composición (Sin impresión)
- o 2234 Acabado o recubrimiento
- o 3611 Fabricación de muebles para el hogar
- o 3612 Fabricación de muebles para la oficina
- o 3613 Fabricación de muebles para comercio y servicios
- o 3619 Fabricación de otros muebles ncp
- o 3691 Fabricación de joyas y de artículos conexos
- o 3692 Fabricación de instrumentos musicales

- Industrias Grupo 6: (Actividades cuyos usos están restringidos para establecerse en zonas residenciales)

- o 5511 Alojamiento en "hoteles", "hostales" y "aparta-hoteles".
- o 5513 Alojamiento en "Centros Vacacionales y Zonas de Camping"
- o 5519 Otros Tipos de Alojamiento Ncp

Integran este tipo de industrias, los establecimientos cuyas actividades económicas incluye exclusivamente:

El servicio de alojamiento suministrado en unidades constituidas por habitaciones o apartamentos (independiente de su nombre comercial) y que cumplen generalmente con las siguientes características básicas: contrato de hospedaje día a día, servicio de recepción, botones y camarera, habitaciones debidamente dotadas, con baño privado, áreas sociales, restaurante, bar y servicios complementarios de acuerdo con su ubicación geográfica y requerimientos del usuario.

Se Excluyen:

Los establecimientos que presten servicios de alojamiento suministrado en unidades construidas por habitaciones, mediante un pago por horas o periodos de tiempo inferiores a un día, no posean áreas sociales comunes y los servicios que prestan se limitan a los de la habitación, tales como

“moteles”, “residencias”, “amoblados” y establecimientos similares independientemente del nombre que adopten.

PARÁGRAFO. El texto explicativo de las actividades industriales clasificadas por grupos se encuentra descritas en el anexo N° 8 del presente Acuerdo “Homologación de la Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las actividades Económicas, Revisión 3, adaptada y revisada para Colombia por el DANE.

ACTIVIDADES INSTITUCIONALES:

Son aquellos usos urbanos cuya función es la de prestar los diferentes servicios requeridos como soporte de la actividad de la población. Según el servicio que se prestan estos usos pueden ser de los siguientes tipos:

- a. Administración pública: edificaciones de oficinas para prestación de servicios.
- b. Estaciones de seguridad: edificaciones de servicios públicos para la atención de la seguridad, siniestros y riesgos urbanos de la población.
- c. Educación: edificaciones destinadas al aprendizaje y a las actividades didácticas.
- d. Salud y servicios asistenciales: edificaciones donde se satisfacen las necesidades esenciales de salud y bienestar social de la población.
- e. Instalaciones religiosas: son las edificaciones donde se realizan cultos religiosos.
- f. Cultura: edificaciones donde se exhiben obras de arte, manifestaciones artísticas e intelectuales.
- g. De Servicios Metropolitanos, que comprende los servicios propiamente institucionales de influencia urbanística Metropolitana y los servicios metropolitanos especiales, de que trata este capítulo.

a. USOS INSTITUCIONALES DE INFLUENCIA URBANA LOCAL GRUPO 1: Corresponde a los usos y servicios cívicos de primera necesidad y cobertura local que atienden a la comunidad de residentes y trabajadores de su zona de influencia inmediata. Se consideran de bajo impacto urbanístico y ambiental, por cuanto se desarrollan en establecimientos de magnitud reducida, no generan tráfico ni congestión notoria, ni ruidos, ni afluentes contaminantes y no propician el desarrollo significativo de usos complementarios.

Son prohibiciones para el funcionamiento del comercio de Cobertura Barrial las siguientes:

- a. Que generen áreas de parqueos permanentes y grandes flujos peatonales.
- b. Que ocupen un área superior a las estipuladas en cada caso o tipo de institución.
- c. Que en sectores residenciales superen los siguientes rangos:
 - Zonas de Patrimonio: Dos (2) establecimientos por polígono de manzana
 - Zonas residenciales consolidadas: Dos (2) establecimientos por lado de manzana.
- d. Producir impacto o contaminación, como ruidos, olores, emisiones o vertimientos.
- e. Introducir alteraciones o modificación sustanciales a las características del espacio público del sector, como generación de bahías o zonas duras de estacionamientos, ocupación de andenes con parqueos o con las actividades que deben desarrollarse dentro de la edificación, o cualquier tipo de instalación, caseta, anuncio, carpa o mobiliario, alteración de la arborización y de la empedradización del espacio público.
- f. Extender la actividad hacia la zona del espacio público, incluido el antejardín.

Corresponden a los Institucionales del Grupo N° 1: Actividades cuyos usos son compatibles con los usos residenciales, y, para el caso corresponden a los señalados en específico en el Plan de ordenamiento Territorial.

b. USOS INSTITUCIONALES DE INFLUENCIA URBANÍSTICA ZONAL GRUPO 2: Son los usos institucionales que prestan servicios especializados a la población de zonas urbanas generalmente más extensas y complejas que el barrio o grupo reducido homogéneo de barrio. Debido al tipo de servicio y a la magnitud se consideran de mediano impacto urbanístico y ambiental, por cuanto se desarrollan en edificaciones especializadas, generan afluencia de usuarios concentrada en ciertos días u horas y durante horarios especiales. Requieren zonas de estacionamientos; generan tráfico, congestión y propician la aparición o el desarrollo de usos complementarios en el área de influencia inmediata.

Los institucionales permitidos en el grupo Institucional Grupo N° 2: Actividades cuyos usos son compatibles y restringidos para establecerse en zonas residenciales, corresponden a los señalados en el POT.

ÁREAS RESIDENCIALES:

Se consideran áreas de uso residencial aquellas donde el uso predominante y principal es la vivienda en cualquiera de sus tipologías, destinadas como lugar de habitación y residencia de núcleos familiares o grupos de personas. Conforman la organización territorial del Distrito de Barranquilla, las siguientes zonas residenciales, las cuales se encuentra definidas espacialmente en el Plano 3: Plano Usos del Suelo Predializado.

PARÁGRAFO PRIMERO. Las áreas de uso residencial son:

- a. Área residencial subnormal sin consolidar tipo R-2. Se caracterizan por tener un nivel de desarrollo urbano bajo, por carencia de servicios públicos domiciliarios y tipologías edificatorias de desarrollo progresivo sin consolidar o consolidado, una combinación de las dos o edificaciones deterioradas.
- b. Área residencial mixta tipo R-3. Se caracterizan por tener un nivel de desarrollo urbano medio, con servicios públicos domiciliarios completos y tipologías edificatorias sin consolidar, tipologías edificatorias consolidadas, una combinación de las dos o edificaciones relativamente deterioradas.

La zona R-3, se considera como zona apta para desarrollo de Vivienda de Interés Social. VIS. Se permite el desarrollo de urbanizaciones y conjuntos de vivienda de interés social con las mismas normas de dicha zona.

Para los sectores de nuevos desarrollos determinados en el plano de zonificación se podrá aplicar el desarrollo normal y el desarrollo progresivo.

El desarrollo normal, se aplicará en aquellos casos en que se urbaniza un lote con la provisión de planos aprobados, redes de servicio completas y cesiones de áreas del distrito.

- **Zona Residencial (Polígono 3).** Un área para el desarrollo de vivienda R-2 y R-3 que podrá ser de interés prioritario (VIP) y/o Vivienda de interés Social (VIS) y/o tipologías compatibles, la cual se localiza en gran proporción al interior del área de planificación, lo conforman las manzanas 5,6, 8 y 9.

Las normas urbanísticas específicas para la modificación del plan parcial Catalina, correspondientes al Polígono 1 son las siguientes:

USOS RESIDENCIALES:

VIVIENDA UNIFAMILIAR: Corresponde al desarrollo residencial en el cual un lote de terreno está ocupado por una unidad predial destinada a dicho uso y que no comparte con los demás inmuebles de la zona ningún tipo de área o servicio comunal de carácter privado.

VIVIENDA BIFAMILIAR Y TRIFAMILIAR: Corresponde al desarrollo residencial en el cual el lote de terreno está ocupado por dos o máximo tres unidades prediales que comparten en común y proindiviso la propiedad del terreno, así como elementos de la edificación tales como áreas de acceso y aislamiento. Estos inmuebles pueden presentar características de pareado, sin perder su calidad de proindiviso.

VIVIENDA MULTIFAMILIAR: Corresponde a edificaciones desarrolladas sobre un lote de terreno que comprende un número mayor a tres unidades de vivienda independientes, generalmente en edificios de varios pisos. Este tipo de desarrollo prevé áreas y servicios comunales dentro de los edificios, cuya propiedad y utilización privadas se definen mediante Reglamentos de Propiedad Horizontal, los cuales son de obligatoria observancia por cada propietario de unidad predial. Según el número de pisos, los multifamiliares se clasifican en los siguientes tipos:

No. De Pisos	Tipo de Edificación Multifamiliar
1 a 5 pisos	1
6 a 8 pisos	2
9 a 11 pisos	3
12 a 15 pisos	4
16 a 20 pisos	5
De 21 pisos en adelante	6

Se consideran áreas de uso residencial aquellas donde el uso predominante y principal es la vivienda en cualquiera de sus tipologías, destinadas como lugar de habitación y residencia de núcleos familiares o grupos de personas. Conforman la organización territorial del Distrito de Barranquilla, las siguientes zonas residenciales, las cuales se encuentra definidas espacialmente en el Plano 3: Plano Usos del Suelo Predializado.

PARÁGRAFO PRIMERO. Las áreas de uso residencial son:

a. Área residencial subnormal sin consolidar tipo R-2. Se caracterizan por tener un nivel de desarrollo urbano bajo, por carencia de servicios públicos domiciliarios y tipologías edificatorias de desarrollo progresivo sin consolidar o consolidado, una combinación de las dos o edificaciones deterioradas.

c. Área residencial mixta tipo R-3. Se caracterizan por tener un nivel de desarrollo urbano medio, con servicios públicos domiciliarios completos y tipologías edificatorias sin consolidar, tipologías edificatorias consolidadas, una combinación de las dos o edificaciones relativamente deterioradas.

La zona R-3, se considera como zona apta para desarrollo de Vivienda de Interés Social. VIS. Se permite el desarrollo de urbanizaciones y conjuntos de vivienda de interés social con las mismas normas de dicha zona.

Para los sectores de nuevos desarrollos determinados en el plano de zonificación se podrá aplicar el desarrollo normal y el desarrollo progresivo. El desarrollo normal, se aplicará en aquellos casos en que se urbaniza un lote con la provisión de planos aprobados, redes de servicio completas y cesiones de áreas del distrito.

ACTIVIDADES COMERCIALES:

a. COMERCIO DE ESCALA BARRIAL O VECINAL, el cual es clasificado así: Comercio de Consumo Doméstico Básico: C-1 de bajo impacto ambiental y urbanístico. El Comercio de Escala Barrial se refiere a los usos de los establecimientos destinados a la venta de bienes y determinados servicios de CONSUMO DOMÉSTICO BÁSICO requeridos por la comunidad de residentes de un sector, que no demandan concentración ni permanencia de flujos peatonales y/o vehiculares, y no producen ruidos, ni vertimientos, ni olores contaminantes. Se considera de reducido impacto sobre el espacio público y social . Se consideran aptos para el desarrollo del Comercio Barrial en zonas residenciales los siguientes tipos de edificaciones :

1. Locales en edificaciones de la zona residencial consolidada que no sobrepasen los sesenta (60) metros cuadrados de área construida por unidad y por predio, ubicados, preferentemente, sobre la vía de acceso principal a la zona.

2. Locales en edificaciones institucionales públicas o privadas, no mayores a 50 metros cuadrados por cada 1.000 metros cuadrados de área construida.

Son prohibiciones para el funcionamiento del comercio de Cobertura Barrial las siguientes:

- a. Que generen áreas de parqueos permanentes y grandes flujos peatonales.
- b. Que ocupen un área superior a sesenta (60) metros cuadrados (m²).
- c. Que generen áreas especiales de cargue y descargue.
- d. Que en sectores residenciales superen los siguientes rangos:
 - i) Zonas de Patrimonio: Dos (2) establecimientos por polígono de manzana
 - ii) Zonas residenciales consolidadas: Dos (2) establecimientos por lado de manzana.
- e. Que requieran servicios especiales como almacenamiento, cargue y descargue, entre otros.
- f. Que produzcan impacto o contaminación, como ruidos, olores, emisiones o vertimientos.
- g. Que introduzcan alteraciones o modificación sustanciales a las características del espacio público del sector, como generación de bahías

o zonas duras de estacionamientos, ocupación de andenes y/o calzadas con parqueos, o con las actividades que deben desarrollarse dentro de la edificación, o cualquier tipo de instalación, caseta, anuncio, carpa o mobiliario, alteración de la arborización y de la emperadización del espacio público.

h. Extender la actividad comercial hacia la zona del espacio público, incluido el antejardín.

i. Cuando además de la función comercial, mantienen una actividad industrial de alta producción.

El listado de actividades permitidas en este grupo, Comercio de Escala Barrial o Vecinal c-1. (Actividades cuyos usos son complementarios de los usos residenciales), serán las determinadas de acuerdo con la clasificación señalada en el POT vigente.

b. COMERCIO DE ESCALA ZONAL, de mediano y alto impacto ambiental y urbanístico clasificado así: Comercio de mediano impacto ambiental y urbanístico: C – 2, y, Comercio de alto impacto ambiental y urbanístico: C – 3. Son requisitos para su funcionamiento los siguientes:

a. Que se provea el número de estacionamientos exigidos para cada actividad o zona donde se localice

b. Que estén localizados sobre las Centralidades, Corredores viales de Actividades Económica CAE y en los propuestos (y aprobados) por el urbanizador en las zonas de desarrollo.

c. Que la Actividad Comercial desarrollada en los establecimientos no pueden ocupar áreas de antejardines o de andenes para exhibición o almacenamiento de productos, ni contravenir los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal.

d. Requiere de edificaciones que cumplan con las normas de estacionamientos, instalaciones especiales, manejo del espacio público y demás normas urbanas. De acuerdo con su magnitud y destinación, los establecimientos deben presentar soluciones de cargue y descargue, así como solución de servicios complementarios y generales a partir de la línea de construcción.

Se consideran aptas para el desarrollo de la actividad de escala zonal de mediano impacto las edificaciones, localizadas de conformidad con el plano de usos del suelo del presente Plan, que presenten las siguientes características:

- Adecuaciones totales o parciales de edificaciones originalmente destinadas a vivienda cuyo entorno urbano esté sujeto a cambios de usos del suelo debidamente verificados por la Secretaria de Planeación Distrital.
- Locales ubicados en edificios de oficinas, complejos industriales, institucionales, comerciales u hoteleros o en centros o manzanas comerciales.

El Comercio de Escala Zonal c-2. (Actividades cuyos usos son compatibles y restringidos con los usos residenciales) y el Comercio de Escala Zonal c-3. (Actividades cuyos usos están prohibidos establecerse en zonas residenciales) corresponden al listado de actividades específicas determinadas de acuerdo con la clasificación señalada en el POT vigente.

Se consideran aptas para el desarrollo de la actividad de comercio zonal de alto impacto C3, las edificaciones que presenten las siguientes características:

- Edificaciones especializadas
- Centros comerciales en zonas de nuevas urbanizaciones
- Mercados ubicados únicamente en las zonas R2 y R3.
- Parques Comerciales
- Centros comerciales y grandes almacenes.
- Complejos empresariales y parques tecnológicos
- Edificaciones especializadas para comercio mayorista
- Mercados generales

ACTIVIDADES DE SERVICIOS MERCANTILES:

a. SERVICIOS GRUPO N° 1 de bajo impacto ambiental y urbanístico. De escala barrial o vecinal. (Actividades cuyos usos son compatibles con los usos residenciales y bajo las mismas condiciones del comercio barrial, C1), según la clasificación de usos definida en el Plan de Ordenamiento Territorial.

b. SERVICIOS GRUPO N° 2 de mediano impacto ambiental y urbanístico. De escala zonal, local y Distrital. Servicios Mercantiles Grupo N° 2, Escala Zonal. (Actividades cuyos usos son restringidos en los usos residenciales), según la clasificación de usos definida en el Plan de Ordenamiento Territorial.

ACTIVIDADES INSTITUCIONALES:

Son aquellos usos urbanos cuya función es la de prestar los diferentes servicios requeridos como soporte de la actividad de la población. Según el servicio que se prestan estos usos pueden ser de los siguientes tipos:

- a. Administración pública: edificaciones de oficinas para prestación de servicios.
- b. Estaciones de seguridad: edificaciones de servicios públicos para la atención de la seguridad, siniestros y riesgos urbanos de la población.
- c. Educación: edificaciones destinadas al aprendizaje y a las actividades didácticas.
- d. Salud y servicios asistenciales: edificaciones donde se satisfacen las necesidades esenciales de salud y bienestar social de la población.
- e. Instalaciones religiosas: son las edificaciones donde se realizan cultos religiosos.
- f. Cultura: edificaciones donde se exhiben obras de arte, manifestaciones artísticas e intelectuales.
- g. De Servicios Metropolitanos, que comprende los servicios propiamente institucionales de influencia urbanística Metropolitana y los servicios metropolitanos especiales, de que trata este capítulo.

a. USOS INSTITUCIONALES DE INFLUENCIA URBANA LOCAL GRUPO 1: Corresponde a los usos y servicios cívicos de primera necesidad y cobertura local que atienden a la comunidad de residentes y trabajadores de su zona de influencia inmediata. Se consideran de bajo impacto urbanístico y ambiental, por cuanto se desarrollan en establecimientos de magnitud reducida, no generan tráfico ni congestión notoria, ni ruidos, ni afluentes contaminantes y no propician el desarrollo significativo de usos complementarios.

Son prohibiciones para el funcionamiento del comercio de Cobertura Barrial las siguientes:

- a. Que generen áreas de parqueos permanentes y grandes flujos peatonales.
- b. Que ocupen un área superior a las estipuladas en cada caso o tipo de institución.
- c. Que en sectores residenciales superen los siguientes rangos:
 - Zonas de Patrimonio: Dos (2) establecimientos por polígono de manzana
 - Zonas residenciales consolidadas: Dos (2) establecimientos por lado de manzana.
- d. Producir impacto o contaminación, como ruidos, olores, emisiones o vertimientos.
- e. Introducir alteraciones o modificación sustanciales a las características del espacio público del sector, como generación de bahías o zonas duras

de estacionamientos, ocupación de andenes con parqueos o con las actividades que deben desarrollarse dentro de la edificación, o cualquier tipo de instalación, caseta, anuncio, carpa o mobiliario, alteración de la arborización y de la empedradización del espacio público.

f. Extender la actividad hacia la zona del espacio público, incluido el antejardín.

Corresponden a los Institucionales del Grupo N° 1: Actividades cuyos usos son compatibles con los usos residenciales, y, para el caso corresponden a los señalados en específico en el Plan de ordenamiento Territorial.

6.2 ASIGNACIÓN DE ÍNDICES DE OCUPACIÓN Y CONSTRUCCIÓN (RETIROS, AISLAMIENTOS, EMPATES, ALTURAS).

Para el desarrollo de las condiciones de edificabilidad no se modifican los lineamientos adoptados en el Plan Parcial, cada uno de los predios deberán cumplir con el desarrollo del Plan Parcial, se deberá cumplir con los lineamientos señalados en el POT (Decreto 0154 de 2000 y Acuerdo 003 de 2007) respecto de retiros o aislamientos, los cuales serán los determinados según la vía para el respectivo antejardín. Los laterales y de fondo serán los establecidos para edificaciones para unifamiliares, bifamiliares, trifamiliares y multifamiliares, y/o dependiendo del uso y/o tratamiento establecido en el presente plan parcial, según su localización.

Asimismo, el Plan de ordenamiento Territorial señala en su artículo 409, Acuerdo 003/07, que los índices de ocupación serán resultantes al aplicar los retiros correspondientes en cada caso. Los elementos de volumetría, tales como retrocesos, empates, voladizos y patios de las edificaciones que harán parte de las diferentes áreas y polígonos en el presente Plan Parcial, se regirán por las disposiciones contenidas en el Plan de Ordenamiento Territorial adoptado mediante el Decreto 0154 de 2000 y el Acuerdo 003 de 2007, compilados en el Decreto 0404 de 2008.

Se definen los siguientes lineamientos:

Identificación	Manzana	Tipo de edificación	Altura máxima en pisos	Frente Mínimo en metros	Área mínima del lote en metros cuadrados (M2)	Retiros Mínimos. (mts.)		Índice de habitabilidad (mts 2)
						Retiro lateral en metros	Retiro de fondo en metros	
POLÍGONO 1 Comercial	Manzana No.01 Manzana No.07	Edificación Tipo 1	5,00	14,00	500,00	3,00	3,00	NA
		Edificación Tipo 2	8,00	18,00	1000,00	3,00	4,00	
POLÍGONO 2 Comercial	Manzana No.02 Manzana No.03 Manzana No.04	Unifamiliar	3,00	7,00	70,00	1,00	2,50	20,00
		Bifamiliar	3,00	8,00	70,00	1,00	2,50	
		Trifamiliar	3,00	8,00	70,00	1,00	2,50	
		Conjunto Residencial	3,00	10,00	140,00	1,50	2,50	
		Multifamiliar Tipo 1	5,00	12,00	140,00	3,00	3,00	
		Multifamiliar Tipo 2	8,00	18,00	216,00	3,00	4,00	
		Multifamiliar Tipo 3	10,00	25,00	300,00	5,00	5,00	
POLÍGONO 3 Residencial R- 2 y R-3	Manzana No.05 Manzana No.06 Manzana No.08 Manzana No.09	Unifamiliar	3,00	7,00	70,00	1,00	2,50	20,00
		Bifamiliar	3,00	8,00	70,00	1,00	2,50	
		Trifamiliar	3,00	8,00	70,00	1,00	2,50	
		Conjunto Residencial	3,00	10,00	140,00	1,50	2,50	
		Multifamiliar Tipo 1	5,00	12,00	140,00	3,00	3,00	
		Multifamiliar Tipo 2	8,00	18,00	216,00	3,00	4,00	
		Multifamiliar Tipo 3	10,00	25,00	300,00	5,00	5,00	

Figura 21. Normas específicas propuestas.

7. DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE GESTIÓN:

La modificación del Plan Parcial Granja Catalina está contemplada bajo la modalidad de Unidad de Gestión, una vez sea adoptada la modificación, se deberá tramitar ante la curaduría urbana, la aprobación de un único proyecto urbanístico general como lo habilita la Unidad de Gestión y estipula el DECRETO 1077 de 2015 y una licencia de urbanismo por etapas, para ejecutar las obras de urbanización de los predios.

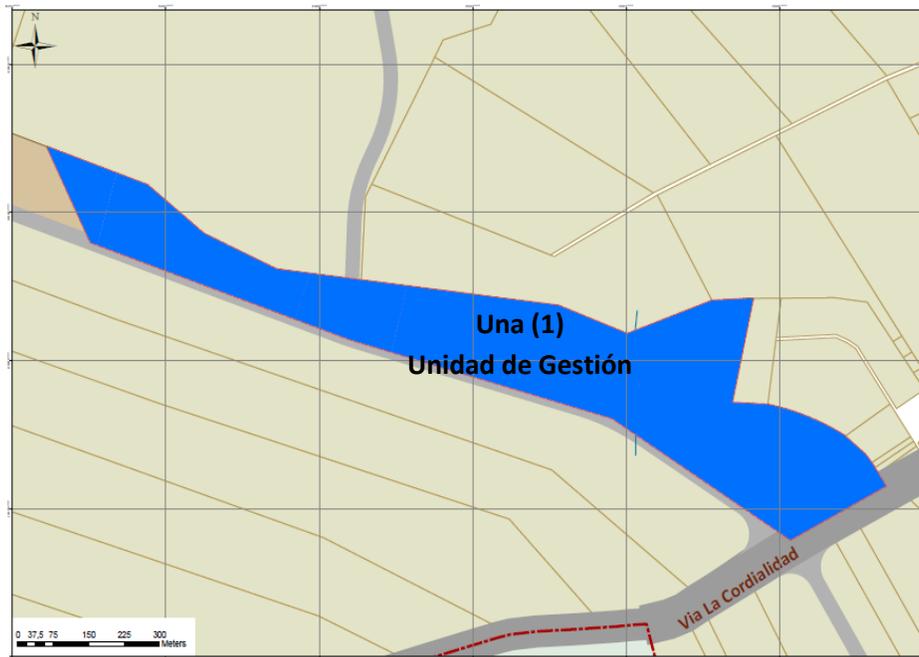


Figura 21. F09 Plano Unidad de Gestión del Plan Parcial "Catalina".

8. ETAPAS DE DESARROLLO.

En la modificación del plan Parcial Granja Catalina se contempla la ejecución en dos (2) etapas y no en cuatro (4) como se había adoptado, se aclara que la disposición del suelo del 20% VIP se podrá dar desde la misma etapa 1 por quedar habilitada con el urbanismo, servicios y las cesiones dispuestas en ésta etapa, sin embargo, constructivamente la vivienda VIP está asociada financieramente a la etapa respectiva y es responsabilidad del propietario del Plan Parcial su debido trámite de licencia de urbanismo ante las curadurías urbanas y correcta ejecución.

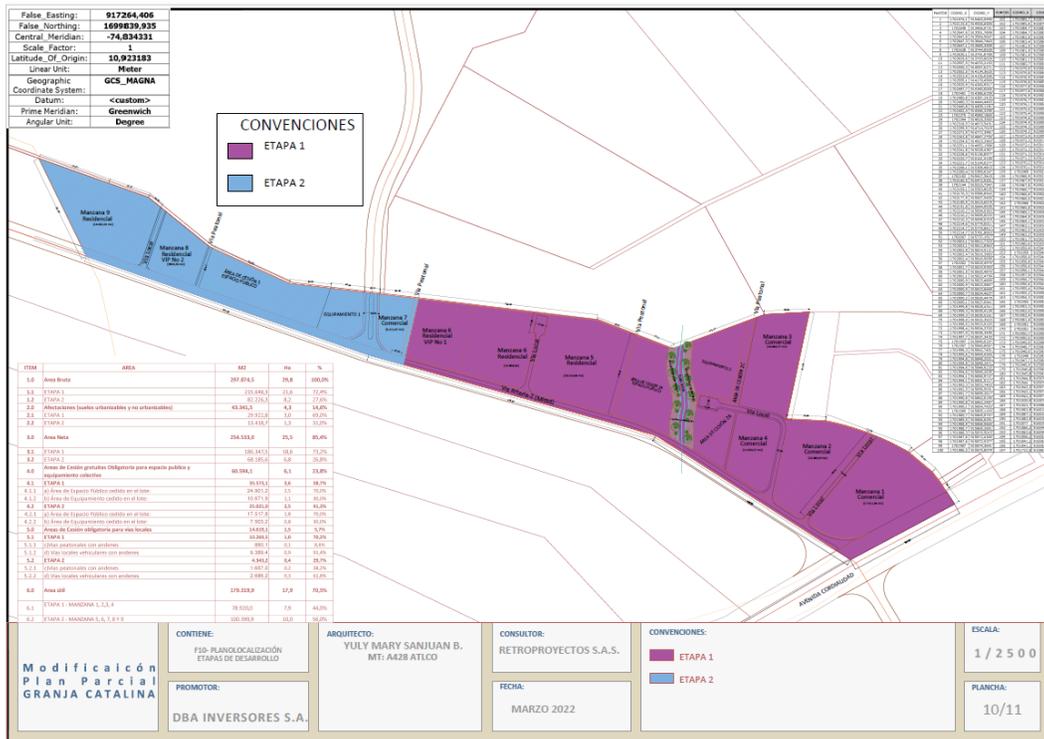


Figura 21. Etapas de Desarrollo del Plan Parcial "Granja Catalina".

8.1 ASIGNACIÓN DE CARGAS URBANÍSTICAS.

El principio de distribución equitativa de las cargas y los beneficios, ha sido consagrado en el artículo 2 de la Ley 388 de 1997, Ley de Ordenamiento Territorial, la cual tiene sus fundamentos en la Carta Constitucional reformada en 1991. En su artículo 13 I C.N. señala que "(...) El Estado promoverá las condiciones para que la igualdad sea real y efectiva y adoptará medidas en favor de grupos discriminados o marginados (...)". Al respecto, la C.N. establece que el Estado deberá promover las condiciones para que esta igualdad sea real y efectiva.

Teniendo de presente lo anterior, y entendiendo que el ordenamiento territorial lleva intrínsecamente una relación de cargas y beneficios en la distribución del desarrollo y la definición de las condiciones específicas a través de la norma urbanística, en función de la localización y/o características de los predios, por ejemplo; estas inequidades deben ser cuantificadas monetariamente en relación con los costos implicados en las cargas y los valores de los beneficios obtenidos.

Es así como la Ley 388 de 1997, en su artículo 38, señala 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 de cargas y beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados*”.

Es por lo anterior, que se presenta una cuantificación base de la norma urbanística propuesta en el presente Plan Parcial, con el propósito de que permita articular un mecanismo de redistribución y equidad de las cargas y valores diferenciales que se generan en el ámbito jurídico-espacial del área de planificación que hace parte del mismo.

La modificación del Plan Parcial enmarca cargas generales como lo son:

- Redes matrices servicios públicos.
- Afectaciones viales.

Y unas cargas locales como lo son:

- Cesiones de espacio Público.
- Cesiones de equipamiento.
-

Es indispensable aclarar que estas cargas generales que corresponden a las redes matrices de servicios públicos en lo que tiene que ver con la red eléctrica, acueducto y alcantarillado, las autoridades municipales y distritales y las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios no pueden exigir a los urbanizadores la realización de diseños y/o construcción de redes matrices o primarias, ya que estos costos deberán distribuirse 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.

Sin embargo, siendo las redes matrices una carga de carácter general, el urbanizador acordó su construcción, recibiendo en contraprestación beneficios por asignación de edificabilidad adicional en proporción a la participación de los propietarios en dichas cargas, esto como conclusión arroja que la edificabilidad máxima se estima en diez (10) pisos.

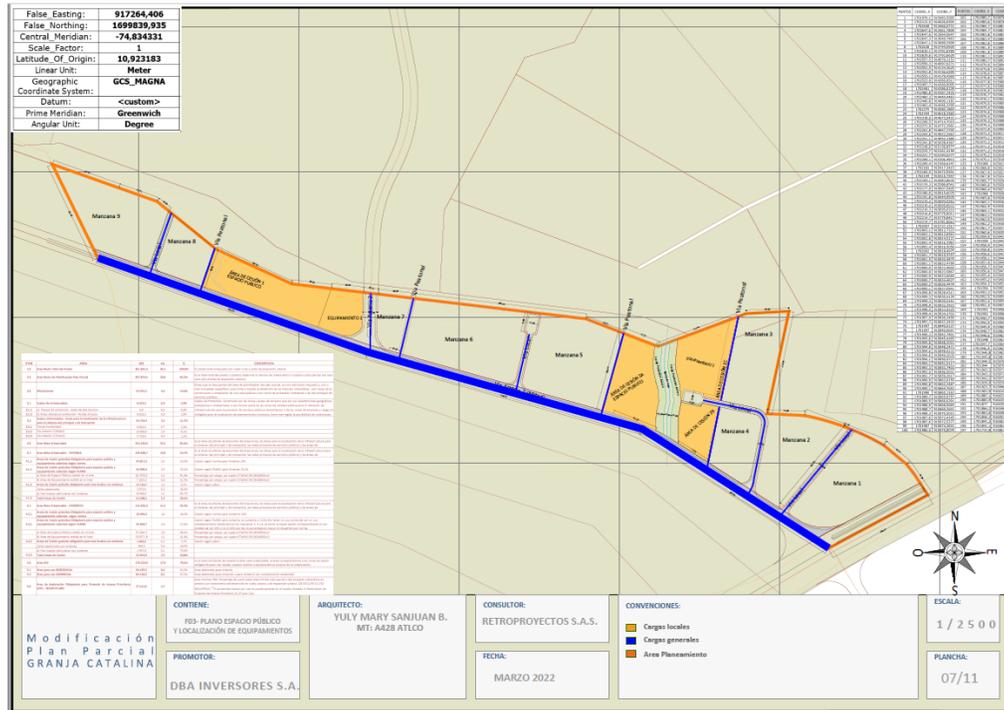


Figura 22. Cargas Urbanísticas del Plan Parcial “Granja Catalina”.

	UND	CANT.	\$/ M2	TOTAL PESOS	ETAPA
CARGAS GENERALES				\$ 8.306.054.995	
Vía Arterial 2 (Mitad)	M2	14.456	\$ 150.000	\$ 2.168.424.801	ETAPA 1
Vía Arterial 2 (Mitad)	M2	9.637	\$ 150.000	\$ 1.445.616.534	ETAPA 2
Vía Arterial 2 (Tramo)	M2	3.723	\$ 150.000	\$ 558.450.000	ETAPA 2
Carril de Desaceleración	M2	2.703	\$ 150.000	\$ 405.450.000	ETAPA 1
Redes Matrices Hidrosanitarias	GLOBAL	1	\$ 1.121.575.000	\$ 1.121.575.000	ETAPA 1
Puente Vehicular - Acceso	GLOBAL	1	\$ 500.000.000	\$ 500.000.000	ETAPA 1
Puente Vehicular - Arroyo Leon	GLOBAL	1	\$ 1.000.000.000	\$ 1.000.000.000	ETAPA 1
Puente Peatonal	PARCIAL	30%	\$ 400.000.000	\$ 120.000.000	ETAPA 1
Canalización Arroyo Leon	GLOBAL	1	\$ 986.538.660	\$ 986.538.660	ETAPA 1

Figura 23. Cargas generales modificación Plan Parcial “Granja Catalina”.

	UND	M2	\$/ M2	TOTAL PESOS	ETAPA
CARGAS LOCALES				\$ 11.961.955.294	
a) Área de Espacio Público cedido en el lote:	M2	24.903	\$ 150.000	\$ 3.735.425.850	ETAPA 1
b) Área de Equipamiento cedido en el lote:	M2	10.675	\$ 100.000	\$ 1.067.500.300	ETAPA 1
c) Vías peatonales con andenes	M2	880	\$ 120.000	\$ 105.610.800	ETAPA 1
d) Vías locales vehiculares con andenes	M2	7.784	\$ 130.000	\$ 1.011.896.600	ETAPA 1
Redes Matrices Electrica Internas	PARCIAL	0,60	\$ 1.093.325.676	\$ 655.995.405	ETAPA 1
Redes Matrices Hidrosanitarias Internas	PARCIAL	0,60	\$ 814.151.068	\$ 488.490.641	ETAPA 1
a) Área de Espacio Público cedido en el lote:	M2	17.513	\$ 150.000	\$ 2.626.950.000	ETAPA 2
b) Área de Equipamiento cedido en el lote:	M2	7.503	\$ 100.000	\$ 750.322.000	ETAPA 2
c) Vías peatonales con andenes	M2	1.657	\$ 120.000	\$ 198.836.400	ETAPA 2
d) Vías locales vehiculares con andenes	M2	4.292	\$ 130.000	\$ 557.936.600	ETAPA 2
Redes Matrices Electrica Internas	PARCIAL	0,40	\$ 1.093.325.676	\$ 437.330.270	ETAPA 2
Redes Matrices Hidrosanitarias Internas	PARCIAL	0,40	\$ 814.151.068	\$ 325.660.427	ETAPA 2

Figura 24. Cargas locales modificación Plan Parcial “Granja Catalina”.

8.2 PORCENTAJE Y LOCALIZACION DE SUELO PARA DESARROLLO DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO, VIP.

Según el decreto nacional 075 de 2013, en su artículo 4, señala que los porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de programas de vivienda de interés 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, conforme a los criterios previstos en la Ley 388 de 1997, se deberán definir los porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de programas de vivienda de este tipo.

Dichos porcentajes se exigen en las actuaciones de urbanización de predios regulados por el tratamiento de desarrollo que se encuentren ubicados en suelo de expansión urbana mediante la figura del plan parcial.

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%

Figura 25. Tabla de % de VIP, artículo 4 del Decreto 075 de 2013.

Dicho porcentaje para la modificación del Plan Parcial “Granja Catalina” representa un total mínimo de 27.111,6 m2, los cuales se localizan en parte de la manzana 6 y en la manzana 8, así:

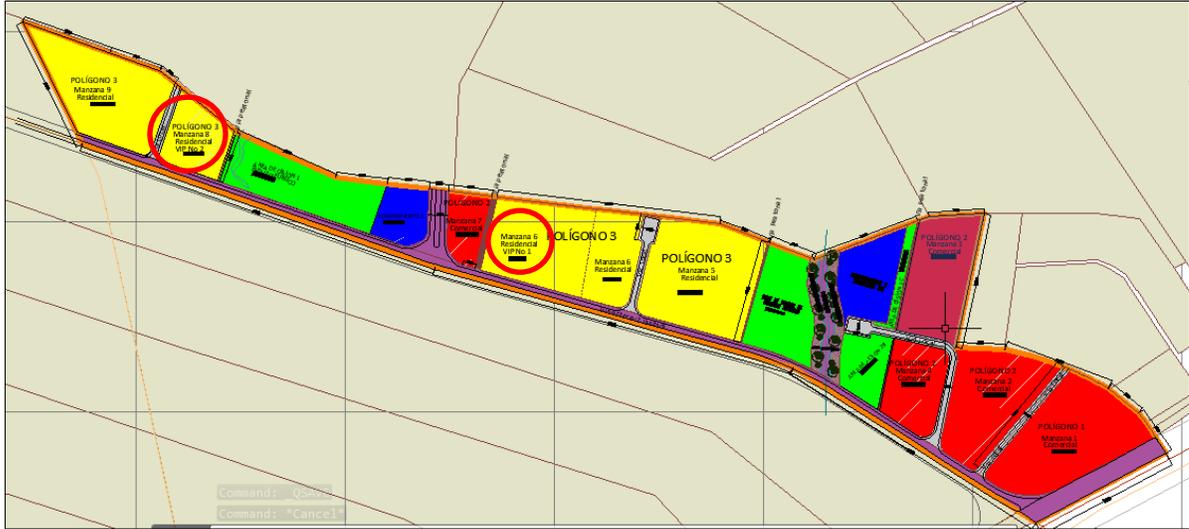


Figura 26. Localización de manzanas VIP en el proyecto "Granja Catalina".

El cálculo del respectivo porcentaje se hizo de acuerdo a lo estipulado en la norma nacional y local de la siguiente forma:

% DESTINACION VIVIENDA DE INTERES PRIORITARIO (V.I.P.) POR USOS				
MANZANA	AREA UTIL	HECT.	20% VIP	OBSERVACIONES
MANZANA 1 - COMERCIO	27.612,9	2,8	0,0	Por ser uso comercial no se asume % VIP
MANZANA 2 - Comercial	20.990,0	2,1	4.198,0	
MANZANA 3 - Comercial	18.686,7	1,9	3.737,3	
MANZANA 4 - Comercial	11.630,4	1,2	2.326,1	
MANZANA 5 - Residencial	28.210,0	2,8	5.642,0	
MANZANA 6 - Residencial	31.349,0	3,1	6.269,8	
MANZANA 7 - COMERCIO	6.212,5	0,6	0,0	Por ser uso comercial no se asume % VIP
MANZANA 8 - Residencial VIP	9.936,4	1,0	0,0	Por ser una manzana VIP no se asume % VIP
MANZANA 9 - Residencial	24.692,0	2,5	4.938,4	
AREA UTIL RESIDENCIAL	179.319,9	17,9	27.111,6	

Figura 27. % Destinación vivienda de Interés Prioritario (VIP) por usos.

8.3 ESTRATEGIA CON INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN DE SUELO.

Para el desarrollo de la modificación del plan parcial los instrumentos de gestión territorial permiten gestionar, viabilizar e implementar los Planes de Ordenamiento Territorial, mediante la combinación de métodos y procedimientos de carácter administrativo, financiero y de gestión del suelo, los cuales, según lo señalado en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, deben ser definidos en el Plan Parcial y en este caso en la modificación. En el caso que nos compete, "Granja Catalina", por corresponder a un predio con un único propietario y promotor, el instrumento y mecanismo que garantizan su gestión es la Unidad de Gestión y la base financiera corresponde a recursos

propios y capital privado, sin embargo, la infraestructura matriz necesaria para el suministro de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado en el plan parcial, serán financiadas por los propietarios y es indispensable que se garantice la recuperación de la inversión, mediante los mecanismos previstos en las normas vigentes y se les asegure la efectiva prestación del servicio.

8.4 ANÁLISIS DE PLUSVALÍA.

En la Ley 388/97 se creó el instrumento de la Participación en Plusvalía, con el cual se pretende recuperar para la ciudadanía en general una parte de los incrementos en los precios de los terrenos generados por las obras y las actuaciones del administrador del territorio. Se trata de una herramienta de suma importancia en la gestión urbana que actualmente se encuentra en proceso de consolidación.

Las leyes nacionales han definido los hechos generadores del efecto plusvalía, entre ellos, la autorización de un mayor aprovechamiento por incorporación al perímetro urbano, para realizar el cálculo, según las normas colombianas, se requiere investigar los precios del terreno teniendo en cuenta la condición rural o suburbana de un predio. Debiendo establecerse si en el Distrito existen zonas que tengan características similares a las definidas en la nueva clasificación de suelo (usos, intensidad, localización comparable) y dotación de servicios. Si existen, se investigan los precios de la tierra y por el **método comparativo o de mercado**, se estima el nuevo precio de referencia. Si no existen zonas comparables, se aplicará la **técnica residual o potencial de desarrollo**, tomando en consideración no solo la viabilidad jurídica y técnica, sino también la económica, para lo cual es necesario un estudio de demanda potencial del tipo de inmuebles a construir. Es indispensable, para ello, incorporar la densidad autorizada, los índices de construcción y ocupación, y a partir de allí establecer el precio de referencia para el cálculo de plusvalía (que es el ejercicio desarrollado en el numeral anterior).

En el cálculo de plusvalía es fundamental la identificación de la incidencia del precio del terreno en el valor del proyecto inmobiliario potencial a desarrollar, para ellos es importante definir la relación entre el precio del terreno y el precio total del inmueble, el cual se denominado por los especialistas en el campo: Factor Alfa (α), el cual se refiere a esta incidencia del valor del suelo en el precio del inmueble.

Existen diversos estudios que permiten observar los rasgos principales del comportamiento de este factor en las ciudades colombianas principales,

resultado de un análisis que permite evidenciar que, por ejemplo, entre mayor sea el índice de construcción, menor será la incidencia del Factor Alfa. De la misma manera, cuando se trata de la implantación de usos, aquellos usos más rentables podrán tener una incidencia menor del valor del suelo en el desarrollo del proyecto mismo. Teniendo lo señalado en este párrafo, tomaremos como referencia un Factor Alfa para el desarrollo de usos distintos a la vivienda de 30% y un Factor Alfa para los usos de vivienda de un 13%.

En cuanto a la modificación del Plan Parcial “Catalina”, corresponde a una iniciativa privada, la cual no es objeto de aplicación de instrumentos de gestión de suelo o de transformación de estructura predial, adicionalmente, por cuanto se trata de un único predio. No obstante, de acuerdo con lo señalado en la Ley 388/97 dicho Plan Parcial deberá desarrollarse a través de una unidad de gestión, una licencia de urbanización y en las etapas de construcción y desarrollo definidas por sus propietarios.

La totalidad de las cargas locales y generales se desarrollarán en el ámbito del área de planificación, por lo cual se deberán financiar los costos directos e indirectos a costas totales de sus propietarios, lo que permitirá que el reparto equitativo de cargas y beneficios se establezca en ámbitos de reparto en función de la clasificación de dichas cargas, así¹³:

“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”.

“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

¹³ Párrafo del artículo 39 de la Ley 388/97.

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".¹⁴

Para el caso de la modificación del Plan Parcial Granja Catalina, tiene en su área de planificación cargas generales, correspondiente a suelo y obras de infraestructura de carácter general, y, cargas locales, correspondientes a las obras locales de urbanización, como son la malla vial local, las redes secundarias de servicios públicos, cesión gratuita de suelo para espacio público y equipamientos, y, los costos asociados a la formulación y gestión del plan parcial, definidas en el reparto local.

Es importante señalar, tal como se comentó antes, que el área de planificación del plan parcial corresponde a un solo predio y un único propietario, para el cual se desarrolla el análisis de reparto de cargas y beneficios, con el objeto de sustentar los aprovechamientos y factibilidad del plan parcial, además, de un paso previo como sustento al pre-cálculo de plusvalía que nos permitimos presentar en este documento.

El suelo se ha valorado como un aporte del 100% en el negocio inmobiliario correspondiente a un valor aproximado de \$29.787.454.410 ¹⁵.

Según el proyecto urbanístico propuesto, el cuadro de usos de suelo permite definir una distribución de áreas con una expectativa de ventas de m2 construidos, así:

MANZANAS	AREA MZ	AREA CONST.	AREA VENDIBLE	VALOR M2	VENTAS TOTALES	COSTO CON.	COSTO TOTAL	RESIDUAL 8 /12%	M2 URBANIZADO
MANZANA 1 - COMERCIAL	27613	38658,116	30926	3.000.000	92.779.478.400	2.460.000	76.079.172.288	11.133.537.408	403.200
MANZANA 2 - Comercial/Vivienda	20990	83959,88	67168	1.600.000	107.468.646.400	1.312.000	88.124.290.048	8.597.491.712	409.600
MANZANA 3 - Comercial/Vivienda	18687	74746,84	59797	1.600.000	95.675.955.200	1.312.000	78.454.283.264	7.654.076.416	409.600
MANZANA 4 - Comercial/Vivienda	11630	46521,48	37217	1.600.000	59.547.494.400	1.312.000	48.828.945.408	4.763.799.552	409.600
MANZANA 5 - Vivienda	28210	112840,16	90272	1.600.000	144.435.404.800	1.312.000	118.437.031.936	11.554.832.384	409.600
MANZANA 6 - Vivienda / VIP	20380	40760,58	32608	1.600.000	52.173.542.400	1.312.000	42.782.304.768	4.173.883.392	204.800
MANZANA 6 - Vivienda	10969	43874,92	43875	1.600.000	70.199.872.000	1.312.000	57.563.895.040	5.615.989.760	512.000
MANZANA 7 - COMERCIO	6212	8697,458	6958	3.000.000	20.873.899.200	2.460.000	17.116.597.344	2.504.867.904	403.200
MANZANA 8 - Vivienda / VIP	9936	19872,78	15898	1.600.000	25.437.158.400	1.312.000	20.858.469.888	2.034.972.672	204.800
MANZANA 9 - Vivienda	24692	98768,04	98768	1.600.000	158.028.864.000	1.312.000	129.583.668.480	12.642.309.120	512.000
		568.700	483.489	1.833.333	826.620.315.200			70.675.760.320	

Figura 27. Ventas aproximadas Modificación Plan Parcial "Granja Catalina".

¹⁴ Decreto 1077 artículo 2.2.4.1.5.2

¹⁵ Referencias de mercado vigente en el área de influencia del sector de planificación.

Teniendo en cuenta que la tarifa a cobrar será del treinta y cinco por ciento (35%) por participación en Plusvalía, tal y como lo dispone el Acuerdo 003 de 2007, Plan de Ordenamiento Territorial de Barranquilla. Se realiza un ejercicio con el supuesto de dos avalúos, uno con la situación anterior y otro con la nueva norma. Se calcula la diferencia entre los dos, definiendo si hubo incremento o no en el valor del suelo.

Al respecto, el Decreto 0806 de 2009, expedido por la Administración Distrital de Barranquilla, señaló que para determinar el efecto plusvalía se deberían tener en cuenta estudios y análisis de hechos generadores de la participación, así como las acciones urbanísticas generadoras de la participación.

Para el ejercicio, la Administración es responsable de realizar los análisis de las zonas geoeconómicas en las cuales se darían los hechos generadores, así como el precio inicial y el nuevo precio de referencia de la respectiva zona o Subzona, los predios beneficiarios y el monto total de dicha participación. No obstante, ante la ausencia de elementos base que permitan realizar el análisis para el predio en el cual desarrollamos el Plan Parcial Granja Catalina, presentamos a continuación un pre-cálculo base que permite entender el efecto en el predio de interés:

ESTIMADO DE PLUSVALÍA	
Área Bruta (M2)	297.874,54
Afectaciones	43.341,50
Área Neta Urbanizable	254.533,04
Cesiones	75.213,11
Área Util (M2)	179.319,93
Valor de predios antes de Plusvalía	\$ 29.787.454.410,00
Valor de predios despues de Plusvalía	\$ 70.675.760.320,00
Valor de la Plusvalía	\$ 40.888.305.910,00
Valor de la Plusvalía por M2	\$ 137.266,87
Plusvalía según tarifa del 35%	\$ 14.310.907.068,50
Plusvalía según tarifa del 35% por M2	\$ 48.043,40
Valor unitario por m2 de predios despues de Plusvalía (50%	\$ 237.266,87
Liquidación Plusvalía (179.319,93 M2 x \$48.043,40)	\$ 8.615.139.893,29
Porcentaje de la Plusvalía sobre el valor de los predios	28,92
Valor predios (\$29.787.454.410,00 + 28,92 % de Plusvalía)	\$ 38.402.594.303,29

Figura 28. Calculo Plusvalía Modificación Plan Parcial "Granja Catalina".

Tal como señala la tabla, se observa una plusvalía generada de \$8.615.139.893 a la participación del Distrito de Barranquilla, la cual es superior a la inversión realizada en Cargas Urbanísticas Generales, correspondientes a las vías arteriales, la ampliación de la Avenida Cordialidad, canalización arroyo y redes matrices.

Por último, se deberá cumplir con lo definido en el artículo 12 del mismo decreto de 2009, en el cual se determina que como formas de pago de dicha participación, el promotor y/o propietario podrá realizarlo en efectivo, transfiriendo al distrito una porción del terreno objeto de la participación en plusvalía (cuyo valor sea equivalente al monto de la participación), transfiriendo en otras zonas del área urbana con equivalencia de valores, reconociendo formalmente una participación del Distrito en el proyecto de urbanización o construcción, y, por último, reconociendo la participación del Distrito en otro predio en zonas del área urbana o de expansión distinto al predio objeto de la participación en plusvalía, realizando una equivalencia de valores.

De conformidad con lo anterior, y, según lo señalado en el Artículo 2.2.4.1.5.2., Decreto 1077 de 2015 - dicha inversión en cargas generales deberá ser recuperada así:

“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”.

La modificación del presente Plan Parcial se sustenta en una mayor edificabilidad correspondiente a diez (10) pisos.

El ejercicio financiero presentado corresponde a valores preliminares, el cruce de la plusvalía respecto al valor de las cargas generales asumidas será precisado con la secretaria de hacienda una vez se establezca el cálculo definitivo y su forma pago.

8.5 CRONOGRAMA

Cada Plan Parcial deberá definir su vigencia, de acuerdo con el programa y cronograma de ejecución del mismo. Los planes parciales que no la establezcan, perderán su fuerza ejecutoria pasados cinco (5) años desde su publicación. Los planes parciales expedidos que no fijaron plazo de vigencia y ejecución se expedirán a más tardar en un (1) año, una modificación sustentada en programa y cronograma de ejecución que la señale, de no realizarse se entiende que perdieron fuerza ejecutoria en el plazo de cinco (5) años desde su publicación.”¹⁶.

El cronograma de ejecución adoptado en el Plan Parcial Granja Catalina contempla la vigencia de quince (15) años, sin embargo, en la actualidad entre el año 2016 y 2022 no se ha hecho ninguna consolidación sobre estos predios, ni se ha aplicado ningún mecanismo de desarrollo, no obstante el tiempo de ejecución al que se refiere todo plan parcial es a la ejecución efectiva de un proyecto, en la modificación del Plan Parcial Granja Catalina se estableció una ejecución por etapas, contados a partir del inicio de las obras, sin embargo, la ejecución de las etapas está precedida de la realidad presente del mercado y la definición de inversionistas, además de la posibilidad de definir sub-etapas por la magnitud del proyecto, esto con el fin de poder abordar el tiempo en el que se pueda ejecutar efectivamente este cronograma que para esta modificación se estima en 25 años.

CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN*																											
ETAPAS	ACTIVIDADES	Años	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
ETAPA 1	1 Estructuración del Proyecto	4	■	■	■	■																					
	2 Elaboración estudios técnicos	1					■																				
	3 Obtención de Permisos	1						■																			
	4 Ejecución de la Unidad de Gestión	2							■	■																	
	5 Comercialización y Post-ventas	2									■	■															
ETAPA 2	1 Estructuración del Proyecto	4																									
	2 Elaboración estudios técnicos	1																									
	3 Obtención de Permisos	1																									
	4 Ejecución de la Unidad de Gestión	2																									
	5 Comercialización y Post-ventas	2																									

* El cronograma se refiere a la ejecución efectiva del proyecto. No se garantiza la continuidad entre etapas.

* En el entendido que la simulación urbano financiera considera un comportamiento del flujo entre todos los posibles y que en la práctica, la ejecución de las etapas está precedida de la realidad presente y la definición de inversionistas, además de la posibilidad de definir sub-etapas por la magnitud del proyecto, que requiere de 16 años para su ejecución, entre otras cosas, se establece en 25 años la vigencia del plan parcial.

Figura 29. Cuadro de cronograma - Modificación Plan Parcial “Granja Catalina”.

¹⁶ Artículo 121 del Decreto 0212 de 2014.