



Barrio 7 de Agosto, a un paso de quedar completamente pavimentado  
La alegría se apoderó de los habitantes del barrio 7 de Agosto, en el suroccidente de Barranquilla, al recibir al alcalde Alejandro Char para la inauguración de nuevos tramos viales construidos en el marco del programa distrital Barrios a la Obra, que además contó con la presencia de gran parte del gabinete distrital y concejales invitados.



# CONTENIDO

DECRETO No. 0388 DE 2017 (19 de mayo de 2017) ..... 3  
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL "PLAN PARCIAL DE DESARROLLO BOSQUES DEL GENOVÉS", UBICADO EN EL DISTRTO DE BARRANQUILLA EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA"

**DECRETO DESPACHO DEL ALCALDE****DECRETO No. 0388 DE 2017**  
**(19 de mayo de 2017)**

*“POR EL CUAL SE ADOPTA EL “PLAN PARCIAL DE DESARROLLO BOSQUES DEL GENOVÉS”,  
UBICADO EN EL DISTRITO DE BARRANQUILLA EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA”*

**EL ALCALDE MAYOR DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA**

En uso de sus facultades, Constitucionales y Legales, en especial las contenidas en el artículo 209 de la CP, artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, el Decreto Distrital 941 de 2016 y

**CONSIDERANDO:**

Que el artículo 209 de la Constitución Política de Colombia, señala que la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones.

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

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

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

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

Que el principio de concordancia normativa del Artículo 100 de la Ley 388 establece que *“(…) las normas urbanísticas que se expidan para una determinada área o zona del municipio, deben estar en armonía con las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, de acuerdo con los niveles de prevalencia señalados en la presente ley.”*



Que el artículo 184 del Decreto Nacional 019 de 2012 dispone *“Con el fin de agilizar la habilitación de suelos urbanizables, los planes parciales en suelos urbanos o de expansión urbana, asignarán los usos y tratamientos del suelo dentro de su área de planificación, de conformidad con la clasificación general de usos y tratamientos previstos en el Acuerdo o Decreto que adopta el respectivo plan de ordenamiento territorial. En todo caso, el trámite de aprobación y adopción de los planes parciales deberá sujetarse al procedimiento previsto en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997. En ningún caso, requerirán adelantar ninguna aprobación adicional ante el concejo u otra instancia o autoridad de planeación municipal o distrital.”*

Que mediante Decreto Distrital No. 0154 de 2000, el Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, dando cumplimiento con lo establecido por la Ley 388 de 1997, aprobó y adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial para el Distrito de Barranquilla, instrumento normativo que fue modificado excepcionalmente mediante Acuerdo 003 de 2007, quedando establecido en ambos actos la obligatoriedad de formular planes parciales, cuando se trate de proyectos a realizarse en los suelo de expansión urbana.

Que el 28 de febrero de 2014 se expidió el Decreto Distrital 212 *“Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla 2012 – 2032”*, estableciéndose en el artículo 122 que en todas las áreas clasificadas como suelo de expansión urbana se deberán formular planes parciales.

Que el artículo 696 del Decreto 212 de 2014 determina el Régimen de Transición para los Planes Parciales cuya formulación se hubiera realizado en legal y debida forma antes de la entrada en vigencia del Decreto 212, estableciendo que estos trámites deberán decidirse de conformidad con las normas vigentes en el momento de su radicación, tal como se transcribe a continuación: *“Las normas consignadas en el presente Plan se aplicarán teniendo en cuenta las disposiciones contenidas en este artículo: 1. Planes Parciales: (...) • Los planes parciales que fueron formulados en legal y debida forma antes de la entrada en vigencia del presente decreto deberán decidirse conforme a las normas vigentes en el momento de su radicación, salvo que el interesado solicite de manera expresa que le sea resuelta su solicitud con base en las normas establecidas en el presente Plan y los instrumentos que lo desarrollen (...)”*.

Que el artículo ARTICULO 2.2.4.1.1, ubicado Capítulo 1 – Título 4 del Decreto 1077 de 2015, establece: *“Las disposiciones contenidas en el presente Capítulo reglamentan, de manera general, el procedimiento para la formulación y adopción de todo tipo de planes parciales y, de manera especial, el contenido de los planes parciales para las áreas sujetas a tratamiento de desarrollo dentro del perímetro urbano y las áreas comprendidas en el suelo de expansión urbana para su incorporación al perímetro urbano, en concordancia con las determinaciones de los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen o complementen”*.

**SOLICITUD DE DETERMINANTES Y FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL:** Que el día 30 de noviembre de 2012 mediante oficio RAD. 162324-30/11/12, fue presentada solicitud de determinantes, por parte del representante legal de la Sociedad Arquitectura y Concreto, en calidad de apoderado especial de GABRIEL CEPEDA TABOADA quien actúa en nombre propio y OTTO WUNDERLIN MOLINARES, quien actúa a nombre propio y en representación como apoderado general de, CARLOS ALBERTO WUNDERLIN M, FABIOLA WUNDERLIN M, MARIANNE WUNDERLIN M, ENRIQUE WUNDERLIN M y MARÍA MARTHA WUNDERLIN M, quienes ostentan la calidad de propietarios de los predios identificados con Matricula inmobiliaria No. 040-62828, 040-62830 y 040-269964. Posteriormente, bajo el radicado 48021 del 30 de Abril de 2013, los señores GABRIEL A. CEPEDA TABOADA en nombre propio y OTTO WUNDERLIN MOLINARES en nombre propio y en representación de todos los restantes propietarios, delegaron el trámite designando al Sr. ALEJANDRO FRANCISCO SCHMEDLING ESCOBAR como estructurador de los propietarios y promotor del Plan Parcial, quien presentó la formulación del proyecto respectivo ante la Secretaría Distrital de Planeación, a través de la radicación 141746 de 2013 y en la misma los propietarios dan poder para que PROMOTORA INMOBILIARIA ALEJANDRO SCHMEDLING S.A.S. continúe en calidad de apoderado de los propietarios y PROMOTOR del Plan Parcial. Así mismo indican que el señor HERNANDO FRANCO CARBONELL, figura como interlocutor válido dentro de la actuación.

Que el día 20 de diciembre de 2013, los solicitantes optaron por radicar la formulación del Plan Parcial Bosques del Genovés, sin recepcionar determinantes, en atención a lo dispuesto por el Decreto 2181 de 2006, art. 5, subrogado por el Decreto 4300 de 2007, art. 2, modificado por Decreto 1478 de 2013, art. 1, por lo cual fue radicada la formulación, a través de escrito No. 141746, aportando el Documento Técnico de Soporte – DTS, cartografía y los estudios complementarios.

Toda vez que la formulación del proyecto fue con anterioridad al 28 de febrero de 2014, es decir, previo a la entrada en vigencia del Decreto 212 de 2014, le es aplicable el régimen de transición de que trata el artículo 696 del mencionado Decreto, que establece: “*Artículo 696. RÉGIMEN DE TRANSICIÓN. Las normas consignadas en el presente Plan se aplicarán teniendo en cuenta las disposiciones contenidas en este artículo: 1. Planes Parciales: (...) Los planes parciales que fueron formulados en legal y debida forma antes de la entrada en vigencia del presente decreto deberán decidirse conforme a las normas vigentes en el momento de su radicación, salvo que el interesado solicite de manera expresa que le sea resuelta su solicitud con base en las normas establecidas en el presente Plan y los instrumentos que lo desarrollen*”. En razón de lo precitado la norma aplicable corresponde al Acuerdo 003 de 2007, tal como lo ordena el Plan de Ordenamiento Territorial Vigente, y como se encuentra señalado en el marco legal del DTS anexo del radicado No. 141746.

Que mediante Oficio ODT 2435, la Oficina de Desarrollo Territorial se pronunció respecto a la formulación en comento, y posteriormente la PROMOTORA INMOBILIARIA ALEJANDRO SCHMEDLING S.A.S., presentó el día 23 de septiembre de 2015, las respuestas a las observaciones de la Oficina de Desarrollo Territorial de la Secretaria de Planeación Distrital, mediante radicado No. R20150923-121945.

Que mediante oficio No. C20151216-138000, fueron solicitados ajustes en lo relacionado con el DTS y planos, así mismo anotaciones respecto el Estudio de Riesgo; adicionalmente se solicitó escritura pública No. 1496 de agosto 10 de 1999 (Notaria Tercera Barranquilla) y el Acto Administrativo mediante el cual se aprueba el Estudio de Trafico.

Que a fin de dar cumplimiento a los requerimientos de la Secretaria Distrital de Planeación, fue radicado oficio No. 036703-2016, con los ajustes solicitados respecto a la formulación del Plan Parcial y la documentación correspondiente.

Así las cosas, y luego de los trámites precitados, se obtiene que una vez verificado el cumplimiento de la normatividad vigente, fueron proferidos los siguientes conceptos favorables, por parte la Administración Distrital, tal como se enuncian a continuación:

RESOLUCIONES Y CONCEPTOS FAVORABLES	
1) <b>Aprobación Estudio de Tráfico.</b>	<b>Resolución No. 174-2015:</b> En la parte resolutive, contempla aprobar el estudio de transito del proyecto denominado Plan Parcial Bosques del Genovés, el cual contempla la construcción de un complejo residencial, el cual dispondrá de 15 edificios, de 20 pisos, para un total de 5.440 unidades de vivienda.
2) <b>Concepto Técnico Favorable del DTS.</b>	Mediante <b>Concepto de 12 de enero de 2017</b> , emitido por profesional especializado de esta Dependencia, se concluyó que “ <i>En cumplimiento de los requisitos técnicos exigidos y luego de analizadas y señaladas las observaciones y conceptos pertinentes a cada caso en particular, se concede concepto técnico favorable al Plan parcial “Bosques del Genovés”.</i> ”

**RESOLUCIONES Y CONCEPTOS FAVORABLES**

**3) Concepto Favorable del Estudio de Riesgo.**

Mediante **Concepto de 26 de diciembre de 2016**, el profesional especializado de esta Dependencia, se concluyó que:

- El proyecto se **ENCUENTRA AJUSTADO A LA ESTABLECIDO A LAS NORMAS VIGENTES.**
- Con relación al manejo de las escorrentías pluviales estas se deben manejar dentro del proyecto a través de canales, nunca por las vías. En la parte exterior del proyecto se deben manejar a través de un canal trapezoidal con medidas de 1.0 en la parte inferior, 1.9 en la parte superior y 0.45 M de altura. Este Canal va paralelo a la vía al mar y entrega al Box-Culvert que se encuentra en la altura del K0+207, Obra No. 39. Esta obra se encuentra en el plano 1 de 1 del diseño Pluvial del predio Bosques del Genovés.
- Con relación a las edificaciones una vez se hayan diseñado y claramente localizadas, se debe realizar el respectivo análisis de estabilidad de taludes para la situación que así lo amerite.

**FASE DE INFORMACIÓN PÚBLICA, CITACIÓN A PROPIETARIOS, VECINOS Y TERCEROS INDETERMINADOS:** Que de conformidad con lo señalado en el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto 1077 de 2015 se adelantó la información pública, citación a propietarios, vecinos y terceros indeterminados, en armonía con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo artículo 3, numeral 9, para lo cual se realizaron las siguientes acciones:

VECINOS COLINDANTES/ TERCEROS INTERESADOS*	DIRECCIÓN	OFICIO COMUNICACIÓN	GUÍA	PUBLICACIÓN PERIODICO
NAIRON BARRIOS	CARRERA 51B No. 76-49	QUILLA-16-076709	YG132556075CO	LA LIBERTAD 18 DE AGOSTO DE 2016.
LUIS BARRERA	CARRERA 51B No. 82-254	QUILLA-16-076729	YG132556035CO	
JOAQUIN ARMIJO	CALLE 86 No. 51B-69	QUILLA-16-076749	YG132556035CO	
ALVARO DUARTE	CALLE 41 No. 46-158	QUILLA-16-076763	YG132556044CO	
INVERSIONES MAMIRTA SA./DAVID SABAGG	CARRERA 49C No. 80-38	QUILLA-16-076713	YG132556000CO	
AQUILEO HERNANDEZ/ VALORES DEL CARIBE S.A.		QUILLA-16-102339	YG138245235CO	
JAIME OSPINA**	800 METROS CRUCE AV. CIRCUNVALAR AUTOPISTA MAR.	QUILLA-16-076740	YG132556027 CO*	
FINICONDOR S.A***.		QUILLA-16-102334	YG138245249CO	

\*Datos suministrados promotor PP - \*\*Devuelto - \*\*\*Matricula Cancelada.

Que una vez cumplida la etapa informativa a propietarios, residentes, vecinos colindantes y terceros indeterminados del Plan Parcial, a efectos que presentaran sus recomendaciones u observaciones, se obtuvo que el señor David Sabbag autorizó mediante escrito de fecha julio 6 de 2016 a Elvis Rossi Barrera, para obtener información sobre el trámite en cuestión; así mismo la sociedad Acción Fiduciaria, efectuó solicitud de copias mediante escrito EXT-QUILLA.16.077395, solicitudes debidamente tramitadas.

Habiendo cumplido el promotor con la totalidad de las exigencias urbanísticas, legales y procedimentales reque-



ridas, de conformidad con lo señalado en artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto 1077 de 2015, se considera procedente emitir **concepto favorable de viabilidad No. 001 de 2017**, delimitándolo de la siguiente manera: “*El PLAN PARCIAL BOSQUES DEL GENOVÉS se encuentra conformado por los predios identificados con matrículas inmobiliarias No. 040-62828, 040-62830, 040-629964.*”

**CONCERTACIÓN AMBIENTAL:** Que el día 23 de marzo de 2017 se efectuó la concertación ambiental del Plan Parcial Bosques del Genovés, de conformidad con Concepto Técnico No. 001 del 22 de marzo de 2017, y se suscribe el acta por los intervinientes Alberto Escolar Vega - en calidad de Director de la Corporación Autónoma Regional del Atlántico (CRA) y Margarita Zaher Z, en calidad de Secretaria de Distrital de Barranquilla, en la mencionada acta quedaron estipuladas obligaciones en Cabeza del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, las cuales serán integradas a la parte resolutive de este acto administrativo.

Que el “PLAN PARCIAL BOSQUES DEL GENOVÉS”, cumplió las exigencias normativas contenidas en la Ley 388 de 1997, en el Decreto Nacional 1077 de 2015, en el POT Distrital y su revisión, así como las directrices impartidas por las autoridades que tienen injerencia en la presente actuación.

Que en mérito de lo anterior,

**DECRETA:**

### CAPÍTULO I

#### DISPOSICIONES GENERALES

**ARTÍCULO 1.- ADOPCIÓN.** Adoptar el “PLAN PARCIAL DE DESARROLLO BOSQUES DEL GENOVÉS”, ubicado en suelo de expansión urbana, en los términos establecidos en el presente Decreto.

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

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

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

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

Parágrafo 2. El área definitiva de los predios que hacen parte de la delimitación del presente Plan Parcial, será el que resulte del levantamiento topográfico de cada predio que hace parte del mismo, elementos que se establecerán en las licencias de urbanismo que se adopten con base en el presente Decreto.

**ARTÍCULO 3.- DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL.** Son parte integral del Plan Parcial, además del presente Decreto, los siguientes documentos:

1. Documento Técnico de soporte

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

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

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

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

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

2.1 Planos del diagnóstico

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

2.2 Planos normativos de la Formulación

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

3. Las factibilidades de servicios públicos.
4. Concepto de viabilidad No. 001 de 2017 expedido por la Secretaría Distrital de Planeación.
5. Resolución No. 174 de 2015 del estudio de tránsito, emitido por la Secretaría Distrital de Movilidad.
6. Acta de Concertación Ambiental calendada 23 de marzo de 2017.

## CAPÍTULO II

### MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL PLAN PARCIAL

#### Y SUS CONDICIONES DE PARTIDA Y CRITERIOS DE DISEÑO

**ARTÍCULO 4.- CONDICIONES DE PARTIDA Y CRITERIOS DE DISEÑO.** Las condiciones de partida y criterios de diseño, que orientaron las determinaciones de planificación que se adoptan en la formulación del plan parcial, son los mismos que orientan las políticas nacionales y locales sobre ordenamiento territorial, referidas a las actividades residenciales y comerciales, aplicadas al área de planificación, adaptándolas a sus características territoriales, definidas mediante el diagnóstico, que identifican un entorno con un importante potencial para ser desarrollado, como parte del proceso de urbanización del corredor de La Autopista al Mar, que como se ha expresado anteriormente, a través de su cruce con la Av. Circunvalar, se integra a este eje vial periférico de la ciudad.

Dado lo anterior el proyecto debe desarrollarse como un núcleo residencial con actividad comercial complementaria, en el marco de una plataforma urbana dotada de una adecuada red de infraestructura vial que permita la movilidad hacia el área metropolitana, contando con una estructura generosa en espacio público, que dignifique el desarrollo de las actividades que lo conforman.

**ARTÍCULO 5.- CONDICIONES EVALUADAS EN LA FASE DE DIAGNÓSTICO.** Las condiciones evaluadas en la fase de diagnóstico, son las siguientes:

En lo Ambiental, las consideraciones y determinantes ambientales, correspondientes al POMCA de la Ciénaga de Mallorquín.

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

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

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

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

**ARTÍCULO 6.- PERTINENCIA Y PROCEDENCIA DEL PLAN PARCIAL.** Por su parte la pertinencia y procedencia del presente plan parcial se soporta inicialmente en el conjunto de normas urbanísticas que rigen el tema del ordenamiento territorial. Así mismo, por tratarse de una zona de expansión urbana, según lo establecido en la Ley 388 de 1997 y el Acuerdo 003 de 2007, se requiere la realización del Plan Parcial.

**ARTÍCULO 7.- DEFINICIÓN DE LOS OBJETIVOS Y CRITERIOS.** Los objetivos y criterios que orientaron las determinaciones de planificación que se adoptaron en la formulación del plan parcial, son los siguientes:

Desde la Dimensión Política:

**OBJETIVO:**

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

**POLÍTICA:**

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

**ESTRATEGIA:**

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

Desde la Dimensión Ambiental:

**OBJETIVO:**

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

**POLÍTICA:**

Promover procesos urbanísticos racionales para territorios funcionales y sostenibles.

**ESTRATEGIA:**

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

Desde la Dimensión Social:

**OBJETIVO:**

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

**POLÍTICA:**

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

**ESTRATEGIA:**

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

Desde la Dimensión Económica:**OBJETIVO:**

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

**POLÍTICA:**

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

**ESTRATEGIA:**

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

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

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

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

desarrollo a la implementación del respectivo plan parcial.

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

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

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

**PARÁGRAFO. CUADRO GENERAL DE ÁREAS.** Los siguientes cuadros señalan la distribución cuantitativa de las áreas generales y los porcentajes de áreas para los cumplimientos de los requerimientos normativos urbanísticos:

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

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

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

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

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

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

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

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

*Acueducto.* El servicio de acueducto del polígono definido como área de planificación, así como su área de influencia, hace parte del sistema regional administrado por la empresa de servicios públicos TRIPLE A DE BARRANQUILLA S.A. E.S.P, el cual cuenta con una cobertura capaz de satisfacer las necesidades distritales y regionales, dotada con la suficiente infraestructura de redes matrices y secundarias para la distribución del servicio de agua potable, la cual está conformada por un sistema de tuberías de diámetros diferente, de tanques de almacenamiento, de estaciones de bombeo y de plantas de tratamiento.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Parqueadero privado o para visitantes al servicio del proyecto, siempre y cuando se localicen en sótanos, semisótanos, primer y segundo nivel. .
  - Balcones y terrazas tomados de la línea de paramento hacia el exterior, siempre y cuando sean de uso y disfrute común, así como marquesinas, cubiertas de antejardín y parasoles, que no configuren áreas utilizables.
  - **Áreas construidas para equipamientos colectivos, cuando éstos se dejen al interior del proyecto.**
  - Las zonas de escaleras y circulaciones comunes de la edificación.
3. Índice de ocupación. Los índices de ocupación será la resultante de aplicar los retiros correspondientes en cada caso.
4. **Índices de habitabilidad.** El Índice de habitabilidad es la relación que existe entre el área de una vivienda y su número de alcobas, con el fin de establecer las condiciones mínimas aceptables para cada tipo de vivienda como una unidad, en área construida, según la cantidad de alcobas.

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

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

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

En el otorgamiento de las correspondientes licencias urbanísticas, la verificación del cumplimiento de las normas corresponde al Curador(a) Urbano, de conformidad con lo señalado en los artículos 2.2.6.1.1.3, 2.2.6.6.1.1, 2.2.6.6.1.2 y 2.2.6.6.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

## 6. Estacionamientos.

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

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

### CONVENCIONES:

PR= Parqueaderos residentes

PV= Parqueaderos visitantes

PE= Parqueaderos empleados

7. **Aislamientos frontales.** Los aislamientos frontales aplicables para el desarrollo constructivo de las edificabi-

lidades dentro del plan parcial son los establecidos en los perfiles viales señalados en Plano 2.2.2 “Plano de la Red Vial y Perfiles Viales”

## CAPÍTULO IV

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

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

**Parágrafo. Estrategia de Gestión.** Se define, como estrategia de gestión, para el plan parcial de desarrollo, la figura de la Unidad de Actuación Urbanística, en la modalidad de cooperación entre partícipes, pero dado que el proyecto, es de solo dos familias, en caso de solicitar una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general, para ejecutar las obras de urbanización del predio que conforman el proyecto de delimitación de la unidad, el área objeto de la operación se denominará unidad de gestión. De no obtenerse una única licencia de urbanización, deberá iniciarse el trámite de delimitación de la respectiva unidad de actuación urbanística, en los términos de que trata el artículo 42 de la Ley 388 de 1997 y el Capítulo Sexto del Título II del Decreto 2181 de 2008.

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

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

**Instrumentos legales.** De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 2.2.4.1.6.1.1 del Decreto 1077 de 2015 y el Artículo 38 de la Ley 388 de 1997, se establece como Reparto de Cargas y Beneficios, lo siguiente:

**Cargas.** El proyecto inmobiliario asume todas las Cargas de la Unidad de Gestión, representadas en las áreas de cesión para espacio público, destinada a parques y equipamientos, dotación de servicios públicos y la red vial interna, de tal manera que las cargas locales de urbanización, serán a su cargo de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 27 del Decreto 2181 de 2006 para cargas locales de urbanización<sup>1</sup>

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

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO BOSQUES DE GENOVÉS Cuadro I				
Reparto De Cargas y Beneficios				
Reparto de Cargas Locales	Área (M2)	Área (Ha)	Vr. M2	Costo Total
Área de Cesión para vías locales (vehiculares y peatonales)	40.131,75	4,01	222.140,08	8.914.870.229,69
Área de Cesiones urbanísticas gratuitas para zonas verdes y parques	29.608,25	2,96	95.351,85	2.823.201.513,33

<sup>1</sup> **ARTÍCULO 27. CARGAS LOCALES DE LA URBANIZACIÓN.** Las cargas locales de la urbanización que serán objeto de reparto entre los propietarios de inmuebles de las unidades de actuación urbanística del plan parcial, incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.



Área de Cesiones urbanísticas gratuitas para equipamiento colectivo	12.690,68	1,27	65.153,96	826.848.056,98
<b>Subtotal</b>				12.564.919.800,00
Estudios y Permisos				3.141.229.950,00
<b>Área y costo total Cargas Locales del proyecto</b>	82.430,68	8,24		15.706.149.750,00

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

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

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

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

**ARTÍCULO 14.- UNIDADES DE GESTION.** En cumplimiento de lo establecido en el Artículo 19 del Decreto 2181 de 2006, los propietarios de la totalidad de los predios incluidos en el proyecto de delimitación de una unidad de actuación urbanística, según lo definido en el respectivo plan parcial, podrán solicitar una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general en los términos del artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto Único 1077 de 2015 (artículo 48 del Decreto 1469 de 2010) o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, para ejecutar las obras de urbanización de los predios que conforman el proyecto de delimitación de la unidad, siempre y cuando garanticen el reparto equitativo de las cargas y beneficios asignados a la respectiva unidad por el plan parcial. En este caso el área objeto de la operación se denominará unidad de gestión. De no obtenerse una única licencia de urbanización, deberá iniciarse el trámite de delimitación de la respectiva unidad de actuación urbanística, en los términos de que trata el artículo 42 de la Ley 388 de 1997, la delimitación de la Unidad de Gestión es la señalada en el plano 2.2.7.

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

**ARTÍCULO 16.- DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍAS.** Las determinaciones del presente Plan Parcial, de conformidad con el artículo 74 de la ley 388 de 1997, numeral 3, contempla el siguiente hecho generador de Plusvalía:

*“La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, por aumento del índice de ocupación o construcción o ambos a la vez”.*

Se autorizan los índices de ocupación y construcción establecidos en los Artículos 408 y 409 de la revisión del Acuerdo Distrital 003 de 2007 para el Suelo Urbano.

En este sentido el Decreto Distrital 0924 de 2011, define el procedimiento por el cual las diferentes dependencias de la administración distrital ejecutarán la determinación, liquidación, discusión y recaudo de la participación en la plusvalía, por lo tanto para ejecutar la Plusvalía que se deriva del Presente Plan Parcial de Desarrollo, es indispensable implementar los procedimientos definidos en el Decreto Distrital 0924 de 2011.

**ARTÍCULO 17.- PORCENTAJES MÍNIMOS DE SUELO PARA EL DESARROLLO DE PROGRAMAS DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL PRIORITARIA (VIP).** El presente Plan Parcial de Desarrollo, no incluye en el Área de Planificación la generación de terrenos para VIP, dado que el Artículo 46 de la Ley 1537 de 2012 y los Artículos 4, 9, 11, 12 y 13 del Decreto 0075 de 2013, contemplan que se pueden ejecutar en otro predio, según los procedimientos señalados en la legislación vigente. En este caso se plantean dos posibilidades, numeradas de acuerdo como aparecen en el artículo 9 del mencionado Decreto 0075 de 2013:

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

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

**PARÁGRAFO:** En cualquier caso, una vez se apruebe el proyecto urbanístico general, previa adopción del plan parcial, el cumplimiento de la obligación de generar terrenos para VIP será requisito indispensable para la expedición de las respectivas licencias urbanísticas de urbanización de cada etapa del proyecto, de acuerdo con lo establecido en el Decreto Nacional 0075 de 2013, según corresponda.

**ARTÍCULO 18.- CRONOGRAMA.** El cronograma de ejecución del proyecto se establece en ocho años, como se observa en el siguiente gráfico.

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

Sin perjuicio de lo establecido en el presente cronograma, las etapas de desarrollo del proyecto serán las que se fijan en la correspondiente licencia de urbanización. Adicionalmente, para precaver imprevistos la vigencia del Plan Parcial se fija en 20 años.

**CAPÍTULO V**

**CUANTIFICACIÓN GENERAL DE LA EDIFICABILIDAD TOTAL SEGÚN USO O DESTINO Y CUANTIFICACIÓN FINANCIERA DE LA INTERVENCIÓN.**

**ARTÍCULO 19. CUANTIFICACIÓN GENERAL DE LA EDIFICABILIDAD TOTAL SEGÚN USO O DESTINO Y CUANTIFICACIÓN FINANCIERA DE LA INTERVENCIÓN.** Para la cuantificación financiera de la intervención se plantean dos escenarios, el primero con una SIMULACIÓN URBANO-

FINANCIERA DE DESARROLLO POR URBANIZACIÓN, en el cual se plantea la urbanización y venta del área útil del predio (86.767,61 M2). (Ver Anexo No. 1 del Documento Técnico de Soporte –DTS-)

En el segundo se plantea una SIMULACIÓN URBANO-FINANCIERA DE DESARROLLO POR CONSTRUCCIÓN en la cual la cuantificación general de la edificabilidad total según uso o destino y cuantificación financiera de la intervención, se plantea a partir de los 410.575,75 M2 de área útil que se derivan de la urbanización abierta, y que a su vez configura la fuente del financiamiento de la intervención En ambos escenarios se obtienen utilidades favorables, con indicadores financieros positivos que indican claramente la viabilidad de las dos alternativas de negocio.

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

## CAPÍTULO VI

### DISPOSICIONES FINALES

**ARTÍCULO 20.- OBLIGACIONES GENERALES.** En el proceso de obtención de licencia de urbanización, el curador urbano deberá incluir dentro de las obligaciones a cargo del urbanizador respectivo, las siguientes:

- A. Efectuar las cesiones obligatorias para parques, equipamiento comunal, vías locales, de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, en el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito, en el presente Decreto y en las demás normas sobre la materia.
- B. Para efectos de la entrega y escrituración de las áreas de cesión gratuita, se deberá cumplir con lo establecido en el parágrafo del artículo 117 de la Ley 388 de 1997, así como en el Decreto 154 de 2000, modificado por el Acuerdo 003 de 2007.
- C. Diseñar, construir y dotar las zonas de cesión para parques, producto del proceso de urbanización, de acuerdo con la normativa vigente y las especificaciones que establezca el MEPBQ y el POT y demás normas que regulen la materia.
- D. Ceder el suelo y construir las vías locales de uso público, incluidos sus andenes, cumpliendo con las especificaciones técnicas que señale el MEPBQ y el POT.
- E. Determinar el suelo de reserva para infraestructura de servicios públicos y construir las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos correspondientes.
- F. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
- G. Mantener en la obra la licencia y planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- H. Diseñar y ejecutar las obras, aplicando las disposiciones de la normativa vigente sobre accesibilidad para discapacitados y soluciones de evacuación en caso de emergencia.
- I. Implementar las recomendaciones de la autoridad ambiental.
- J. Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen.



K. Cumplir con los compromisos derivados del concepto favorable de tránsito emitido por la Secretaría Distrital de Movilidad.

**PARÁGRAFO.** Estas obligaciones se entienden incluidas en las correspondientes licencias de urbanización, aun cuando no queden estipuladas expresamente en las citadas licencias.

**ARTÍCULO 21.- OBLIGACIONES GENERADAS DEL ESTUDIO DE RIESGO.** Son obligaciones del promotor y/o los propietarios del Plan Parcial, las siguientes:

- A. Con relación al manejo de las escorrentías pluviales estas se deben manejar dentro del proyecto a través de canales, nunca por las vías. En la parte exterior del proyecto se deben manejar a través de un canal trapezoidal con medidas de 1.0 en la parte inferior, 1.9 en la parte superior y 0.45 M de altura. Este Canal va paralelo a la vía al mar y entrega al Box-Culvert que se encuentra en la altura del K0+207, Obra No. 39. Esta obra se encuentra en el plano 1 de 1 del diseño Pluvial del predio Bosques del Genovés.
- B. Con relación a las edificaciones una vez se hayan diseñado y claramente localizadas, se debe realizar el respectivo análisis de estabilidad de taludes para la situación que así lo amerite.

**ARTÍCULO 21.- MODIFICACIONES DEL PLAN PARCIAL.** En caso de ser necesaria la modificación del Plan Parcial, ésta deberá sujetarse a lo dispuesto en el Parágrafo 4 del Artículo 180. PROCEDIMIENTO PARA PLANES PARCIALES, del Decreto 019 de 2012, que modifica el artículo 27 de la de la Ley 388 de 1997.

**ARTÍCULO 22.- INCORPORACIÓN EN LA CARTOGRAFÍA.** La Secretaría Distrital de Planeación efectuará las anotaciones relacionadas con la adopción del presente Plan Parcial en la cartografía oficial.

**ARTÍCULO 23.- LICENCIAS.** Deberán tramitarse ante las autoridades competentes las correspondientes licencias de urbanización y construcción, de conformidad con las disposiciones contenidas en este Decreto y en las demás normas vigentes sobre la materia.

**ARTÍCULO 24.- REMISIÓN A OTRAS NORMAS.** Los aspectos no regulados en el presente Decreto, se registrarán por las normas contenidas en El Plan de Ordenamiento Territorial Acuerdo 003-2007, Decretos, Circulares expedidas por la Secretaría Distrital de Planeación, conforme el artículo 102 de la Ley 388 de 1997 y Actos Administrativos expedidos en desarrollo de las facultades otorgadas a la Secretaría Distrital de Planeación.

**ARTÍCULO 25.- EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.** Para efectos de este Decreto, se considera efectiva la ejecución del Plan Parcial cuando se llevan a cabo las cesiones, obras y construcciones, de acuerdo a las condiciones señaladas en el mismo.

**ARTÍCULO 26.- VIGENCIA.** Sin perjuicio de lo establecido en el Cronograma del proyecto, la vigencia del presente Plan Parcial se establece en 20 años a partir de su publicación en la Gaceta Distrital, la cual no se alterará por el hecho de que se modifique el POT, salvo que los propietarios de los predios se acojan, por escrito, a la nueva reglamentación.

Dado en el D.E.I.P. de Distrito de Barranquilla, a los diecinueve (19) días del mes de mayo 2017.

PÚBLIQUENSE Y CÚMPLASE

**ALEJANDRO CHAR CHALJUB.**

ALCALDE MAYOR DISTRITO ESPECIAL INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA



# Página en blanco



BARRANQUILLA  
**CAPITAL  
DE VIDA**

