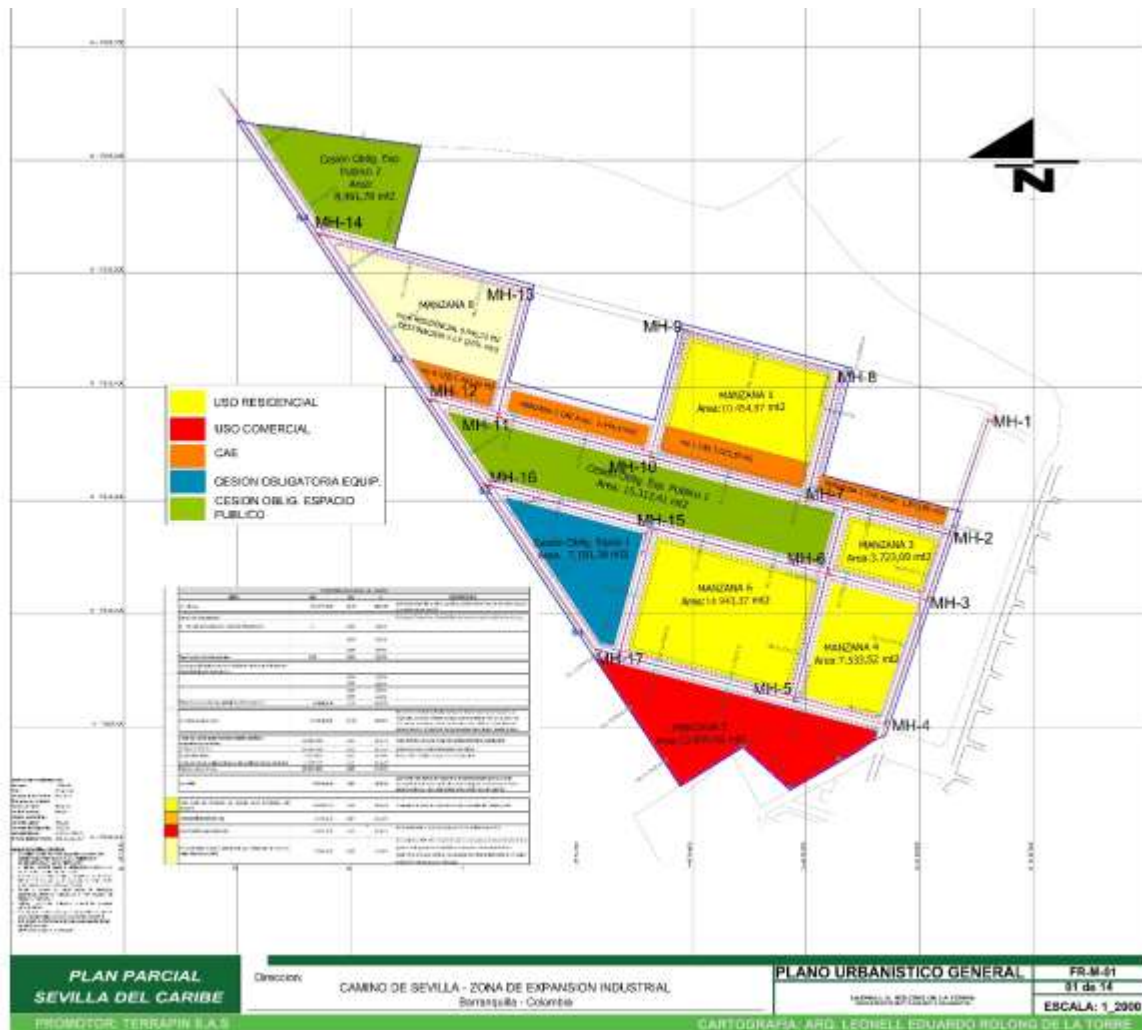


# **Modificación al Plan Parcial “SEVILLA”** Barranquilla Distrito Especial, Colombia



## **DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE - Modificación** **Versión 2**

**Promotor: TERRAPIN S.A.S**

**Enero de 2019**

# DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE

## INTRODUCCIÓN

El plan parcial Plan Parcial Sevilla del Caribe, adoptado mediante Decreto Distrital 0395 de 2018, se desarrolla en una zona identificada por la administración distrital como de expansión urbana.

La dinámica urbana del sector donde se desarrollaría el Plan Parcial Sevilla del Caribe ha tenido una transformación respecto de los límites o delimitación del mismo; debido a la extracción de una porción de uno de los predios que conforman el Plan Parcial Sevilla del Caribe, producto de un proceso de deslinde, “irregular”, hecho que fue inadvertido dentro del proceso de formulación, trámite y aprobación.

Lo anterior, modificó de facto los límites o delimitación del Plan Parcial Sevilla del Caribe; debido a que dicha porción predial deslindada ha sido desarrollada informalmente mediante procesos edificativos sin el lleno de los requisitos legales.

En razón a lo anterior, se hace necesaria una modificación de los límites o delimitación del Plan Parcial Sevilla del Caribe, con el objeto que este se ajuste a la nueva realidad predial. Especialmente el artículo 3 del Decreto Distrital 0395 de 2018 que dispone de las coordenadas geográficas que delimitan con precisión el ámbito de planificación y superficie del Plan Parcial Sevilla Caribe.

De acuerdo con lo mencionado, por medio del presente Documento Técnico de Soporte, se presenta el siguiente aspecto sujeto a modificación del Plan Parcial adoptado, así:

- **Delimitación del plan parcial Sevilla del Caribe**
- **Planos de formulación del plan parcial Sevilla del Caribe**

En cuanto al procedimiento y el régimen normativo aplicable para la modificación, el parágrafo 4 del artículo 27 de la ley 388 de 1997, modificado por el artículo 180 del Decreto Ley 19 de 2012, establece que:

*“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.”*

El presente documento se presenta únicamente para la modificación de la delimitación, que contiene los distintos componentes que hacen parte del Plan Parcial Sevilla Caribe, por lo cual se presenta las actualizaciones correspondientes para llevar a cabo tal gestión:

## **1. MEMORIA JUSTIFICATIVA**

(...)

### **JUSTIFICACION**

(...)

## **EL PROYECTO URBANISTICO**

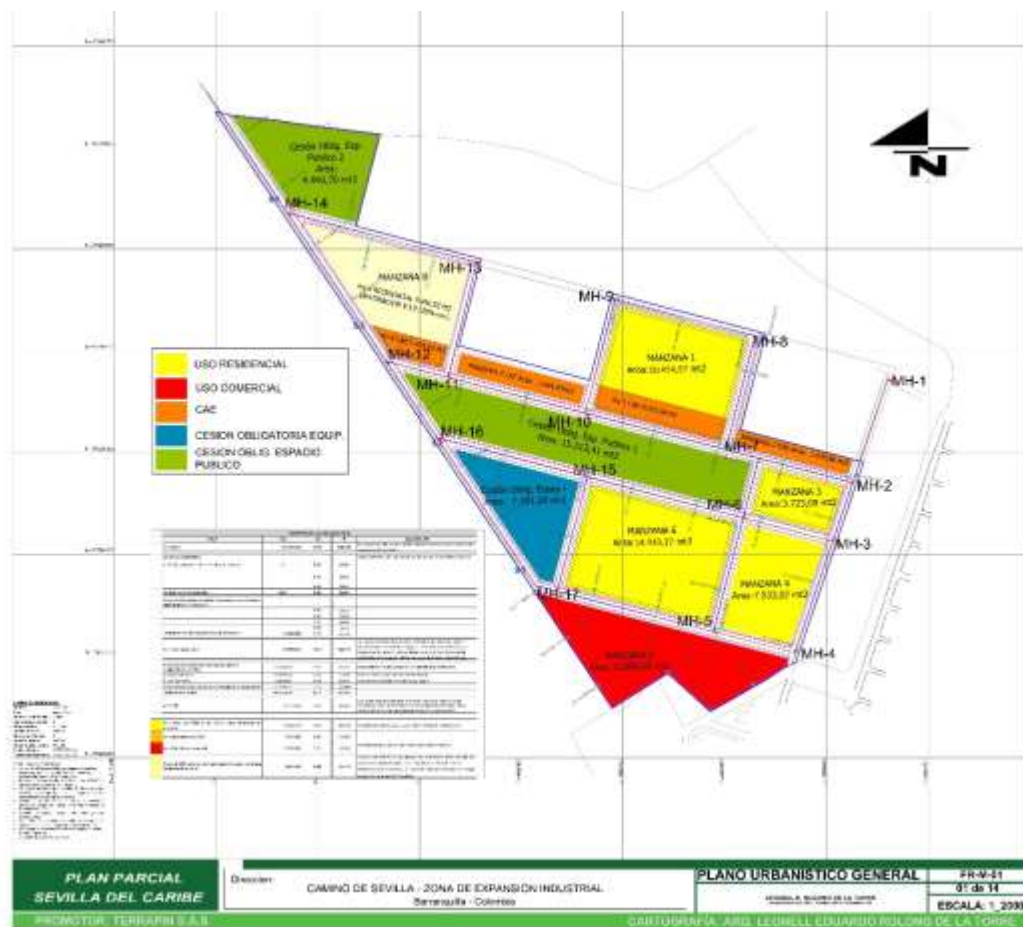
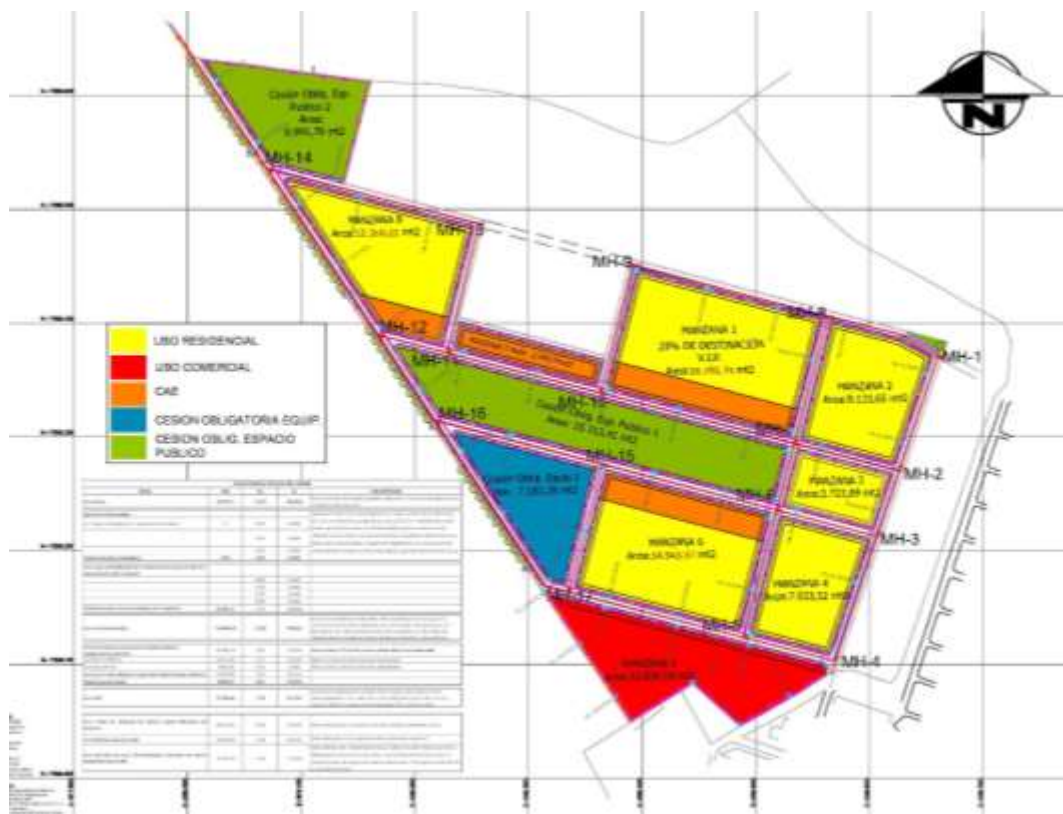
El Plan Parcial Sevilla del Caribe se encuentra compuesto por los siguientes propietarios: MAGALY LLINAS DE ANDRADE la cual posee la Cédula de Ciudadanía No. 22. 295.919 expedida en Barranquilla con Matrícula Inmobiliaria N° 040-457093 y Código Catastral N° 000 300001553000001, por otra parte citamos a la segunda propietaria MIRIAN LLINAS DE OVALLE la cual posee la Cédula de Ciudadanía No. 22.254.341 expedida en Barranquilla con Matrícula Inmobiliaria N° 040-457094 y Código Catastral N° 000 300001554000001, predios que conforman el **Plan Parcial Sevilla del Caribe** con un área de **136.098.000** (13 has. + 6.098 mts<sup>2</sup>).

La propuesta del Plan Parcial Sevilla del Caribe sustentada en el criterio de Proyecto-Ciudad, ambientalmente sostenible, tiene como premisa cambiar los modelos existentes en materia de construcción de vivienda de interés social prioritaria en el país. Tiene como propósito ser un referente a nivel nacional para el desarrollo de futuros proyectos de este tipo.

Para llegar a la propuesta urbanística se tienen en cuenta consideraciones de tipo, ambiental, paisajístico, estructura vial, transporte público, urbanizaciones y desarrollos vecinos, equipamientos sociales en el sector, espacio público, movilidad y consideraciones de tipo natural como la orientación del lote y la topografía. El análisis de estos sistemas parte de las directrices definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla, que inciden directamente en el Plan Parcial.

Se plantea un modelo de urbanización con un trazado ortogonal, articulado a tres (3) referentes importantes para el proyecto urbanístico:

- a) Un área de cesión destinada a espacio público ubicada en el eje central de la urbanización, en el cual se plantea un gran parque zonal que servirá de integración y para el desarrollo de actividades lúdicas y sociales. Este será el referente o sitio obligado de encuentro de todas las familias que habiten la urbanización “Sevilla del Caribe”.
- b) Un espacio público ubicado en la parte norte del lote, en el cual se aprovecha la arborización existente, que sumada al plan de arborización propuesto, convertirá esta zona en un sitio donde se puedan realizar paseos peatonales, caminatas o simplemente un lugar de observación y descanso. Este sector a su vez generará un microclima que favorecerá desde el punto de vista paisajístico, de asoleamiento y brisas a la urbanización en general.
- c) Una red vial de vías colectoras que facilita el desplazamiento al interior de la urbanización y sus áreas de cesión destinadas a parques y equipamientos sociales. Dentro de esta red se jerarquiza un anillo vial que circunda el parque público central, dotando esta vía de unas especificaciones diferentes a las demás en materia de parques lineales, ciclorutas y la localización en esta zona de las actividades comerciales y de servicios que demanda la urbanización.



CARTERA DE COORDENADAS NUEVA DELIMITACIÓN PLAN PARCIAL				
Punto	Este	Norte	Cota	Código
82	917,993,279	1699637,46	71,683	SQCERCA
119	918,251.76	1699488,00	71,133	TN
288	918,154.43	1699612.57	62,487	CERCA
349	918,554,301	1699086,31	84,210	CERCA
381	918,467,672	1699038,95	82,801	CERCA
422	918379.72	1699451.72	76,000	ESQCERCA
674	918355.71	1699367.05	70,387	TN
799	918227.75	1699403.34	67,413	D#57
854	918128,98	1699522.83	70,728	TN
2001	918,371,415	1699043,33	83,267	TN
L1	918540.38	1699421.94	81,020	ESQCERCA
L2	918515.89	1699327.44	73,254	ESQCERCA
L3	918636.65	1699295.69	86,000	ESQCERCA
416	918572.17	1699139.17	83,110	CERCA

**Propuesta urbanística modificada del Plan Parcial Sevilla del Caribe.**

PLAN PARCIAL SEVILLA DEL CARIBE					
AREA	M2	Ha	%	DESCRIPCION	
Area Bruta	136.098.000	13.61	100.00%	Es el área total del predio o predios objeto de la licencia de urbanización o sujetos a plan parcial.	
Suelos No-Urbanizables				Suelos de Protección. Constituido por las zonas y áreas de terrenos que	
a) Franjas de protección redes de alta tensión:	0	0.00	0.00%		
		0.00	0.00%		
		0.00	0.00%		
Total Suelos No-Urbanizables	0.00	0.00	0.00%		
Area Neta Urbanizable	113.209.642	11.32	83.18%	Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.	
Áreas de Cesión gratuitas para espacio público y equipamiento colectivo	31.486.490	3.15	27.81%	Área mínima: 25% del Área neta urbanizable (uso residencial)	
a) Espacio Público:	24.305.110	2.43	21.47%	Entre el 15% al 20 del área neta urbanizable	
b) Equipamiento:	7.181.380	0.72	6.34%	Entre el 5% al 10% del área neta urbanizable	
Áreas de Cesión obligatoria para vías locales (incluye andenes)	21.301.980	2.13	15.65%		
Total Áreas de Cesión	52.788.470	5.28	46.63%		
Area Útil	78.150.200	7.82	57.42%	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.	
Área Total de Vivienda de Interés social Prioritario del proyecto	46.601.470	4.66	59.63%	Área destinada para la construcción de viviendas de interés social	
Área destinada al uso CAE	8.742.630	0.87	11.19%		
Área Total de uso comercial	12.859.580	1.29	16.45%	Área destinada al uso exclusivo de la actividad comercial	
Área del 20% del área útil destinada a Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP)	9.946.520	0.99	21.34%	Área mínima 20%: Porcentaje 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 destinada a VIP según artículo 47 de la Ley 1537 de 2012.	

**Cuadro de áreas del Plan Parcial Sevilla del Caribe.**

(...)

## **1.1. ESTRATEGIA DE GESTION Y FINANCIACION Y PRESENTACION DE LOS INSTRUMENTOS LEGALES APLICABLES**

### **A. ESTRATEGIA DE GESTION Y FINANCIACION**

Para el desarrollo del Plan Parcial Sevilla del Caribe debe aplicarse una estrategia de gestión privada para conseguir recursos provenientes del aporte de capital por parte de los propietarios de los predios del Plan Parcial, aunados con la financiación de los bancos y corporaciones de ahorro y vivienda.

Los Gestores del Plan Parcial Sevilla del Caribe deberán coordinar la estructuración de un cronograma general de desarrollo de la Unidad de Gestión acorde con la instalación de las redes de servicios públicos y demás componentes urbanísticos que permitan su funcionamiento.

En lo que se refiere a la Vivienda de Interés Social Prioritario V.I.P., el proyecto debe buscar el apoyo del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, así como también del Fondo de Adaptación, para que sea incluido en los planes diseñados por esas entidades para el estímulo a través de subsidios como alternativa para acceder a la vivienda por parte de la comunidad.

El Plan Parcial Sevilla del Caribe está concebido para ser gestionado como un proyecto inmobiliario de venta de vivienda de interés social Prioritario con servicios. El cálculo de inversión para el desarrollo urbanístico de este proyecto, se enmarcará en lo referente a la inversión en vías, servicios públicos, andenes y alcantarillado pluvial y el costo de la vivienda.

## **1.2. CUANTIFICACION GENERAL DE LA EDIFICABILIDAD SEGÚN USO O DESTINO y CUANTIFICACION FINANCIERA DE LA INTERVENCION.**

Se hace el cálculo de la edificabilidad y la cuantificación financiera de este plan que permiten observar que no varía, por lo que el comportamiento de la estructura comercial y viabilidad que permitirán un adecuado resultado económico y urbanístico.

### **A. CUANTIFICACION GENERAL DE LA EDIFICABILIDAD SEGÚN USO O DESTINO**

El Plan Parcial Sevilla del Caribe está dividido en dos tipos de actividades:

1. Sector Vivienda y de Interés Social Prioritario V.I.P. como uso principal. Este uso contara con cinco (5) pisos de altura y se convertirá en un punto residencial estratégico para la ciudad y el área metropolitana.
2. Sector Comercial como uso complementario. Este uso complementará al residencial con la proyección de locales comerciales en los primeros pisos de las manzanas contiguas al área de cesión o parque público zonal que desarrollará el Plan Parcial.

Para el cálculo general de la edificabilidad del proyecto, se aplicará un cálculo de 3.000 viviendas para los **136.098.000** (13 has. + 6.098 mts<sup>2</sup>). de área bruta urbanizable para la Vivienda de Interés Social Prioritario V.I.P.

#### **B. CUANTIFICACION FINANCIERA DE LA INTERVENCION**

Se hace el cálculo de la cuantificación financiera que en términos generales arroja cifras positivas que dan viabilidad al plan parcial se mantienen, pero que en el tiempo de ejecución de la Unidad de Gestión, ésta ajustará las cifras aquí establecidas de acuerdo con los cronogramas y planes de inversión que se establezcan para sus desarrollos.

#### **2. PROPUESTA DEL PROYECTO DE DECRETO QUE ADOPTA EL PLAN PARCIAL SEVILLA DEL CARIBE**

Este proyecto de decreto que modifica el Plan Parcial Sevilla del Caribe se referirá a los aspectos modificados únicamente, razón por la cual en los demás se mantendrá lo inicialmente aprobado. (Ver Documento Anexo 1).



## **CONCLUSIONES**

Analizados todos los aspectos a modificar, concernientes a este Plan Parcial se prevé las siguientes características:

1. El Plan Parcial Sevilla del Caribe ha sido diseñado como un área de vivienda con usos complementarios comerciales e institucionales de acuerdo con la norma.
2. En la zona comercial diseñada sobre el circuito vial interno de la urbanización se permitirán los usos contemplados en el POT, para comercio tipo 1 y todos aquellos complementarios que sirvan de apoyo a los sectores de Vivienda y al entorno del Plan Parcial Sevilla del Caribe.
3. La vivienda V.I.P. cumplirá con las características exigidas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, Fondo de Adaptación y/o lo reglamentado por las autoridades distritales y el P.O.T. de la ciudad. Por la gran magnitud del proyecto, éste se complementará con usos específicos y complementarios acordes con la conformación urbanística y necesidades de la población allí a instalarse.
4. En el diseño general del Plan Parcial Sevilla del Caribe en relación con el manejo del espacio público y la generación de zonas verdes en lugares estratégicos, se han mantenido en las mismas proporciones de lo inicialmente aprobado; por lo cual, a pesar que disminuyó el área bruta, se proyecta áreas de cesión más allá de lo exigido, por lo cual permiten un ambiente paisajístico, ambiental y recreativo en la urbanización.