

# PLAN PARCIAL DE DESARROLLO RESIDENCIAL Y COMERCIAL “VILLA LAURA”

## A. FASE DE DIAGNÓSTICO

La presente fase se estructura al tenor de lo dispuesto en el artículo 7 del Decreto 2181 de 2015 modificado por el artículo 4 del Decreto 1478 de 2013, que establece que el Documento Técnico de Soporte debe contemplar una memoria justificativa del plan parcial y sus condiciones de partida y criterios de diseño, donde se expliquen las condiciones evaluadas en la **FASE DE DIAGNÓSTICO**, la cual se organiza a partir del Marco Legal del proyecto, constituido por el conjunto de normas nacionales y locales sobre ordenamiento territorial, que le son aplicables.

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

### a. Marco Legal

#### 1. De la planificación territorial

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

- Constitución Política de Colombia, Artículo 313, Numeral 7.
- Ley 9a de 1989, “Por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones”.
- Ley 152 de 1994, “Por la cual se establece la Ley Orgánica del Plan de Desarrollo”.
- Ley 388 de 1997, “Por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones”, sus modificaciones y Decretos reglamentarios.
- Ley 99 de 1993, “Por la cual se crea el Ministerio del Medio Ambiente, se reordena el sector público encargado de la gestión y conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables, se organiza el Sistema Nacional Ambiental, SINA y se dictan otras disposiciones”.
- Decreto Ley 2811 de 1974, “Por el cual se dicta el Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y de Protección al Medio Ambiente”.

- Resolución 1096 de 2000, “Por la cual se adopta el Reglamento Técnico para el Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico – RAS”, Ministerio de Desarrollo Económico.
- Resolución 2320 de 2009 “Por la cual se modifica parcialmente la resolución número 1096 de 2000 que adopta el reglamento técnico para el sector de agua potable y saneamiento básico –RAS–”, Ministro de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.
- Plan de Ordenamiento y Manejo de la Cuenca hidrográfica (POMCA) de la Ciénaga de Mallorquín. Acuerdo 001 de diciembre de 2007, Resolución 00072 de 27 de enero de 2017 (ajuste del POMCA Mallorquín), y la Resolución 257 de 2010, sobre las Determinantes Ambientales de los municipios de la Cuenca de Mallorquín.
- Decreto 0154 de 2000 y Acuerdo 003 de 2007<sup>1</sup>, Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla.

## 2. De la Clasificación del Suelo

- Ley 388 de 1997

### ***Artículo 1. Objetivos.***

*La presente ley tiene por objetivos:*

*2. El establecimiento de los mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del*

---

<sup>1</sup> El numeral 7° del artículo 313° de la Constitución Política determina que corresponde a los concejos municipales “*reglamentar los usos del suelo*”. Sin embargo, en relación a esta disposición, es necesario remitirse al artículo 50° de la misma carta, que señala que el Congreso, en su función 3ª “*aprobará el Plan de Desarrollo...*” y al artículo 342°, sobre que “*la correspondiente ley orgánica reglamentará todo lo relacionado con los procedimientos de elaboración, aprobación y ejecución de los planes de desarrollo*”.

En consecuencia, la ley orgánica del Plan de Desarrollo fue aprobada como la Ley 52 de 1994, la cual en su artículo 41° estableció que “*para el caso de los municipios, además de los planes de desarrollo regulados por la presente ley, contarán con plan de ordenamiento que se regirá por las disposiciones especiales sobre la materia*”. De esta forma, en desarrollo de esta disposición, se expide la Ley 388 de 1997 “Por la cual se modifica la Ley 9a de 1989, y la ley 3a de 1991 y se dictan otras disposiciones”.

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

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

suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes.

3. Garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad (...), y velar por la creación y la defensa del espacio público (...).

**Artículo 3. Función pública del urbanismo.**

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 y el desarrollo sostenible.

**Artículo 8. Acción urbanística.** <Artículo corregido mediante FE DE ERRATAS contenida en el Diario Oficial No. 43.127 del 12 de septiembre de 1997, el texto corregido es el siguiente:>

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

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

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

**Artículo 32. Suelo de expansión urbana.** Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del plan de ordenamiento, según lo determinen los Programas de Ejecución. (...) Dentro de la categoría de suelo de expansión podrán incluirse áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas.

➤ El Acuerdo 003 de 2007".

**ARTICULO 17º.** Modifíquese el artículo 9 del Decreto 0154 de 2000, el cual quedará así: CLASIFICACIÓN DEL SUELO: Para efectos del ordenamiento territorial, el suelo del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla (Plano 1) y su clasificación será la establecida en el capítulo IV de la Ley 388 de 1997. (ACUERDO 003 DE 2007. ARTICULO 15.)

**ARTICULO 18º.** Modifíquese el artículo 10 del Decreto 0154 de 2000, el cual quedará así: Suelo Urbano: Obedeciendo la Ley 388 de 1997, el Suelo Urbano no podrá ser mayor que el denominado “perímetro de servicios”, o sea el que a la fecha de la presente Revisión del POT, cuenta con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado. Barranquilla se representa cartográficamente en el Plano N° 1: Plano de Clasificación del Suelo con sus correspondientes coordenadas planas georreferenciadas y que se detallan en el Anexo N° 15 de este Plan.

La información para la referenciación cartográfica es la establecida en la Tabla correspondiente a planos.

**PARÁGRAFO: Perímetro sanitario de Barranquilla.** De conformidad con los preceptos normativos establecidos en el parágrafo dos (2) del artículo 12, y el artículo 31 de la Ley 388 de 1997, el perímetro sanitario del Distrito de Barranquilla es la línea que se señala cartográficamente en el Plano N° 1: Plano de Clasificación del Suelo con sus correspondientes coordenadas planas georreferenciadas establecidas por la empresa de acueducto, alcantarillado y aseo “Triple A” y que se detallan en el Anexo N° 14 de este Plan.

La información para la referenciación cartográfica es la establecida en Tabla correspondiente a planos. (ACUERDO 003 DE 2007. ARTICULO 16)

**ARTICULO 19º. PERÍMETRO URBANO DEL CORREGIMIENTO DE JUAN MINA:** La línea de delimitación geográfica del perímetro urbano del Corregimiento de Juan Mina se representa cartográficamente en el Plano N° 1: Plano de Clasificación del Suelo con sus correspondientes coordenadas planas georreferenciadas y que se detallan en el Anexo N° 16 de este Plan.

La información para la referenciación cartográfica es la establecida en la tabla correspondiente a planos. (ACUERDO 003 DE 2007. ARTICULO 17.)

**ARTICULO 20º.** Modifíquese el artículo 12 del Decreto 0154 de 2000, el cual quedará así: **ÁREA SUBURBANA:** Se denomina Área Suburbana aquella donde coexisten los modos de vida rural y urbana como una prolongación de la vida urbana en el campo, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana. Por efectos de esta revisión el Distrito de Barranquilla no contempla suelos suburbanos. (ACUERDO 003 DE 2007. ARTÍCULO 18)

**ARTICULO 21º.** Modifíquese el artículo 15 del Decreto 0154 de 2000, el cual quedará así: **SUELO DE EXPANSIÓN URBANA:** Constituido por la porción del territorio Distrital destinada a la expansión urbana, que se podrá habilitar para el Uso Urbano durante la vigencia del POT. Se dividirán en Suelos de Expansión con vocación Residencial y sus complementarios, Suelos de Expansión con vocación industrial y Suelos de Expansión con vocación Comercial. Los usos Comercial, Institucional y Recreativo son complementarios de los usos Residencial, Industrial y Comercial, en los sectores dispuestos para ello. Forman parte del suelo de expansión urbana los terrenos e inmuebles que se encuentran localizados entre el Límite Urbano y el Límite Distrital. Se encuentran localizados en el Plano No. 1 del presente documento.

**PARÁGRAFO.** Las áreas para usos complementarios y compatibles, Comercial, Institucional y Recreación en el suelo de Expansión Urbana, se establecerán en los diferentes Planes Parciales, y en decisiones complementarias al presente documento, por parte de la Secretaría de Planeación Distrital. (ACUERDO 003 DE 2007. ARTÍCULO 19.).

**ARTICULO 22º.** Modifíquese el artículo 16 del Decreto 0154 de 2000, el cual quedará así: *SUELO RURAL:* Forman parte del suelo Rural los terrenos comprendidos por fuera de los suelos urbanos y se encuentran localizados entre el perímetro urbano y/o de expansión y el límite Distrital. Su ubicación se observa en el Plano No. 1.

**PARÁGRAFO:** El uso y desarrollo de estos suelos estarán sujetos a lo dispuesto en la normatividad vigente, en especial el decreto 097 de 2006 y las normas que lo adicionen, modifiquen y desarrollen. (ACUERDO 003 DE 2007 ARTÍCULO 20)

**ARTICULO 23º.** Modifíquese el artículo 17 del Decreto 0154 de 2000, el cual quedará así: *SUELO DE PROTECCIÓN:* Forman parte del Suelo de Protección las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de las siguientes clases: urbano, de expansión urbana, rural y suburbanos, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructura para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenaza por riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

*Se incluye dentro de esta clasificación las áreas denominadas en el presente plan de ordenamiento territorial como áreas, suelos o zonas de reserva para la provisión de servicios público y las áreas de riesgo no mitigable. (ACUERDO 003 DE 2007. ARTÍCULO 21)*

### 3. De la formulación y aprobación de planes parciales

El marco legal del ordenamiento territorial, contempla un conjunto de instrumentos de gestión, cuyo espíritu es generar las herramientas que *“permitan a los Municipios, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural, localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes”*<sup>2</sup>.

Entre ellos, como instrumento de planificación, surge la figura de los Planes Parciales, propuesta como mecanismo de intervención desde la ley 388 de 1997 y más concretamente en el numeral 9º del artículo 13º, que permite a los municipios, a través de sus respectivos Planes de Ordenamiento Territorial, adoptar las directrices y parámetros para su formulación y en los artículos 19º y 23º, en los cuales se les define y se establece el procedimiento para su formulación.

---

<sup>2</sup> Numeral 2 del Art. 1º de la Ley 388 de 1997

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

- Ley 388 de 1997. Modificada por la Ley 19 de 2012

**Artículo 19. Planes parciales.** Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanísticas, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autoridades emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente ley”.

**Artículo 27. Procedimiento para planes parciales.** Modificado por el artículo 180 del Decreto Ley 19 de 2012:

**Artículo 180. Procedimiento para planes parciales, Decreto Ley 19 De 2012.** El artículo [27](#) de la de la Ley 388 de 1997, quedará así:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### ➤ Decreto 2181 de 2006

El Decreto 2181 de 2006, "Por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones en materia urbanística", modificado por los decretos 4300 de 2007 "Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a planes parciales de que tratan los artículos 19 y 27 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 80 de la Ley 1151 de 2007, se subrogan los artículos 1, 5, 12 y 16 del Decreto 2181 de 2006 y se dictan otras disposiciones", y 1478 de 2013, "Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a planes parciales de que tratan los artículos 19 y 27 de la ley 388 de 1997 y el artículo 80 de la ley 1151 de 2007, se subrogan los artículos 1°, 5°, 12 y 16 del decreto 2181 de 2006 y se dictan otras disposiciones".

Incluye la formulación y adopción de planes parciales, y de manera especial, el contenido de este instrumento de planificación para las áreas urbanas sujetas a tratamiento de desarrollo y las áreas del suelo de expansión urbana para su incorporación al suelo urbano, en concordancia con las determinaciones de los POTs y los instrumentos que los desarrollen o complementen.

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

***Iniciativa de los planes parciales.*** Los proyectos de planes parciales serán elaborados por las autoridades municipales o distritales de planeación, por las comunidades o por los particulares interesados, de acuerdo con los parámetros que al respecto determine el plan de ordenamiento territorial.

***Etapas para la formulación y adopción de los planes parciales.*** Para la formulación y adopción de los planes parciales se seguirá la siguiente secuencia de tres etapas, conforme con lo dispuesto en los artículos siguientes:

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

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

***Formulación y radicación del proyecto de plan parcial.*** La formulación consiste en la elaboración de la propuesta completa del plan parcial desarrollada conforme con lo establecido en el presente capítulo.



*Los proyectos de planes parciales se radicarán en la oficina de planeación municipal o distrital o la dependencia que haga sus veces anexando además de los documentos exigidos en los numerales 1 y 2 del artículo 2.2.4.1.1.3 del presente decreto, los documentos que se señalan a continuación, sin perjuicio de que para la elaboración de planes parciales en tratamiento de desarrollo se tenga en cuenta lo dispuesto en la sección 4 del presente capítulo.*

*1. Documento Técnico de Soporte que contendrá como mínimo:*

*1.1. Memoria justificativa del plan parcial y sus condiciones de partida y criterios de diseño, donde se expliquen las condiciones evaluadas en la fase de diagnóstico, la pertinencia y procedencia del plan parcial, así como los objetivos y criterios que orientaron las determinaciones de planificación adoptadas en la formulación del mismo.*

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

*1.3. Presentación de la estrategia de gestión y financiación y de los instrumentos legales aplicables para el efecto;*

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

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

*2.2. Planos del diagnóstico:*

*2.2.1. Plano topográfico del área de planificación, señalando los predios con sus Folios de Matrícula Inmobiliaria.*

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

*2.3. Planos normativos de la formulación:*

*2.3.1. Plano general de la propuesta urbana o planteamiento urbanístico.*

*2.3.2. Plano de la red vial y perfiles viales.*

*2.3.3. Plano de espacio público y de la localización de equipamientos.*

*2.3.4. Plano del trazado de las redes de servicios públicos.*

2.3.5. *Plano de usos y aprovechamientos.*

2.3.6. *Plano de asignación de cargas urbanísticas.*

2.3.7. *Plano del proyecto de delimitación de las uau y/o de gestión.*

2.3.8. *Plano de localización de las etapas de desarrollo previstas.*

2.3.9. *Plano de delimitación de las zonas o subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas que permitan determinar el efecto de plusvalía, cuando a ello hubiere lugar.*

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

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

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

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

***Información pública, citación a propietarios y vecinos.*** Radicado el proyecto de plan parcial, la oficina de planeación municipal o distrital o la entidad que haga sus veces convocará a los propietarios y vecinos colindantes en los términos del Capítulo V del Título III de la Parte Primera del Código de Procedimiento Administrativo y del Código Contencioso Administrativo, para que conozcan la propuesta y expresen sus recomendaciones y observaciones.

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

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

*Durante este término se podrá requerir a los solicitantes por una sola vez, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, para que lleven a cabo las*

actualizaciones, correcciones o aclaraciones que deban realizar al proyecto y/o aporten la información técnica adicional que sea necesaria para expedir el concepto sobre su viabilidad.

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

*El acto administrativo mediante el cual se expida el concepto favorable de viabilidad indicará que sobre los predios incluidos en el proyecto de plan parcial sobre el cual se rinde el concepto no se podrán adelantar otros proyectos de planes parciales, salvo que de manera concertada entre todos los interesados se redelimita la propuesta de plan parcial, en cuyo caso deberá radicarse la nueva propuesta de formulación.*

**Parágrafo 1.** *Durante la revisión de los proyectos de plan parcial en los que no se haya solicitado el concepto definición de determinantes para su formulación, la oficina de planeación municipal o distrital o la dependencia que haga sus veces aprobará el proyecto de delimitación del plan parcial o lo ajustará con sujeción a los parámetros que se establecen en el presente capítulo.*

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

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

**Planes parciales objeto de concertación con la autoridad ambiental.** *Serán objeto de concertación con la autoridad ambiental respectiva los planes parciales que presenten alguna de las siguientes situaciones:*

4. Los que se desarrollen en suelo de expansión urbana.

**Concertación con la autoridad ambiental y documentos requeridos para ello.** *Expedido el concepto de viabilidad por parte de la oficina de planeación municipal o distrital o la dependencia que haga sus veces, ésta lo someterá a consideración de la autoridad ambiental correspondiente, a efectos de que conjuntamente con el municipio o distrito adelanten la concertación de los asuntos exclusivamente ambientales, si esta se requiere de acuerdo con lo dispuesto en el artículo anterior. El proyecto de plan parcial se radicará con los documentos de que tratan los numerales 1, 2 y 5 del artículo 2.2.4.1.1.7 del presente decreto, ante la autoridad ambiental de conformidad con los términos en que se expidió el concepto de viabilidad.*

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

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

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

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

**Expedición del decreto de adopción del plan parcial.** *Una vez surtidas las etapas previstas en los capítulos anteriores y dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la aprobación del proyecto de plan parcial, mediante acto administrativo expreso o ficto o la concertación ambiental, cuando sea el caso de acuerdo con lo previsto en el artículo 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.*

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

*1. La delimitación del área de planificación objeto del plan parcial, con el señalamiento de las políticas, objetivos y directrices urbanísticas que orientarán la actuación u operación urbana.*

*2. El proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística, el cual se definirá de forma que permita el cumplimiento conjunto de las cargas de cesión y urbanización de la totalidad de su superficie, mediante el reparto equitativo de cargas y beneficios entre sus afectados.*

*3. Las normas urbanísticas específicas para el área de planificación y las unidades de actuación urbanística en que se divida el plan parcial, mediante las cuales se defina:*

*3.1. La asignación específica de usos principales, compatibles, complementarios, restringidos y prohibidos.*

*3.2. La asignación específica de las intensidades de uso; índices de ocupación y construcción; retiros, aislamientos, empates y alturas, de conformidad con las disposiciones contenidas en el presente decreto.*

*3.3. La asignación de las cargas de conformidad con las disposiciones contenidas en el presente decreto.*

*4. La identificación de los elementos que por sus valores naturales, ambientales o paisajísticos deban ser conservados, estableciendo las medidas específicas de protección para evitar su alteración o destrucción con la ejecución de la actuación u operación urbana.*

*5. La identificación de los bienes de interés cultural del orden municipal o distrital, señalando las condiciones de manejo y los criterios de intervención que aseguren la conservación de los mismos. Cuando se trate de bienes de interés cultural del ámbito nacional o departamental, el plan parcial se sujetará a lo establecido en los respectivos planes especiales de protección de que trata el artículo 11 de la Ley 397 de 1997 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.*

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

6.1. *La red vial y peatonal;*

6.2. *Las redes de los servicios públicos;*

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

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

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

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

9. *La asignación de cargas y beneficios en los términos que se señalan en la Sección 5 de la presente Capítulo.*

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

11. *Los planos de diagnóstico, incluido el catastral cuando exista, el documento técnico de soporte que incluya las conclusiones de los estudios que justifiquen las determinaciones del plan parcial, así como los planos normativos y el decreto de adopción en los términos que se señalan en el artículo 2.2.4.1.1.7 de este decreto.*

**Parágrafo.** *La información planimétrica y cartográfica se presentará debidamente georreferenciada.*

**Planteamiento urbanístico del plan parcial.** *El planteamiento urbanístico del plan parcial definirá y delimitará las áreas de dominio público, o reservadas o afectadas al uso o servicio público de que trata el numeral 6 del artículo anterior.*

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

- 1. La continuidad de la red vial para lograr una adecuada interconexión y movilidad con las zonas vecinas, asegurando la movilidad entre zonas y la coherencia entre perfiles y los usos de las edificaciones sobre las vías.*
- 2. La conformación de los elementos ambientales de la zona como áreas protegidas o parques de uso público y la conexión de los mismos, cuando a ello hubiere lugar, con los parques o elementos ambientales de escala metropolitana, urbana o zonal.*
- 3. La delimitación de las áreas de espacio público destinadas a parques, plazas y demás elementos relacionados con los equipamientos colectivos de interés público o social.*
- 4. La facilidad de acceso vehicular y peatonal a los equipamientos, así como su directa relación con los espacios recreativos y ambientales.*
- 5. La localización de actividades sobre las vías vehiculares, de manera que se facilite la accesibilidad sin afectar la circulación vial y peatonal.*
- 6. El trazado y las características de las redes de servicios públicos domiciliarios.*

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

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

- 1. Que el área propuesta cuente con la superficie suficiente que permita conformar una parte completa de ciudad, entendiendo por esta la que asegure la dotación de los servicios públicos domiciliarios, equipamientos y espacios públicos suficientes para atender la demanda de los usos que se vayan a desarrollar en su ámbito de planificación, así como las obras de infraestructura vial que permitan garantizar su adecuada conexión con la estructura urbana existente. En todo caso, se procurará que su ámbito de planificación sea delimitado en alguno de sus costados por lo menos por un elemento del trazado de los sistemas generales o estructurantes de infraestructura vial, de espacio público, por elementos naturales del sistema de áreas protegidas o por otros planes parciales que cuenten con concepto de viabilidad de la oficina de planeación municipal o distrital o la dependencia que haga sus veces.*
- 2. Que no se generen predios o áreas residuales adyacentes a los límites del área de planificación del plan parcial, cuyas dimensiones no permitan asegurar posteriormente el cumplimiento conjunto de las obligaciones de distribución de cargas y beneficios de la totalidad de su superficie.*

3. Que haya continuidad con las urbanizaciones existentes cuando sea posible.
4. Que cuente con la factibilidad y la definición de las condiciones técnicas para la futura prestación de los servicios públicos domiciliarios por personas prestadoras de dichos servicios.

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

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

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

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



5. Los predios que hayan ejecutado la totalidad de las obras contempladas en la licencia de urbanización y entregado y dotado las cesiones correspondientes.

*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.*

#### ➤ Decreto Ley 019 de 2012

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

#### 4. De los Tratamientos Urbanísticos

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

- El Decreto 075 de 2007, artículo 1 y Decreto 1310 de 2012, Parágrafo Artículo 2

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

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

## 5. Del espacio público

- Decreto 1504 de 1998

**Artículo 1. Protección del espacio público.** *Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular. En el cumplimiento de la función pública del urbanismo, los municipios y distritos deberán dar prelación a la planeación, construcción, mantenimiento y protección del espacio público sobre los demás usos del suelo.*

**Artículo 2. Definición de espacio público.** *El espacio público es el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales los inmuebles privados destinados por naturaleza, usos o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes.*

- Decreto 4065 de 2008

**Artículo 8. Áreas de cesión pública y espacio público.** *Además de lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.4.5 del presente decreto o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan, para la determinación y configuración de las áreas de cesión pública, en las licencias de urbanización y en los proyectos urbanísticos generales se deberá garantizar la continuidad de la red vial y de las áreas de espacio público destinadas a parques, plazas y zonas verdes con las redes viales existentes o proyectadas y/o con las áreas de cesión obligatoria existentes o autorizadas en las licencias vigentes en predios colindantes.*

- Decreto 1469 de 2010

**Artículo 57. Determinación de las áreas de cesión.** *Sin perjuicio de las normas nacionales que regulan la materia, los Planes de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen determinarán las especificaciones para*

*la conformación y dotación de las cesiones gratuitas destinadas a vías, equipamientos colectivos y espacio público en general. (...)*

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

- 1. Garantizar el acceso a las cesiones públicas para parques y equipamientos desde una vía pública vehicular.*
- 2. Proyectar las zonas de cesión en forma continua hacia el espacio público sin interrupción por áreas privadas.*
- 3. No localizar las cesiones en predios inundables ni en zonas de alto riesgo.*

## **6. Del sistema vial de tránsito y transporte**

El marco legal para el sistema vial de tránsito y transporte lo constituyen, entre otros, el Anexo 3. Perfiles Viales y Plan de Mejoramiento Vial, así:

### **➤ Anexo 3:**

#### **3 Vías Radiales y Anillos Circunvalares Internos**

##### **5ª. AMPLIACIÓN CARRERA 38 HASTA JUAN MINA**

**A) TRAZADO:** *Entre la Circunvalar y Juan Mina. Distancia: 7.0 kms.*

**B) CONDICIONES EXISTENTES DE LA VIA Y RUTA PLANTEADA:** *Está constituida por la*

*carretera que conduce a los Municipios de Piojó, Tobará y Juan de Acosta, con una sección transversal de seis (6) metros en el tramo Circunvalar – Juan Mina, insuficiente para atender los nuevos desarrollos urbanísticos del Distrito de Barranquilla. La mayoría de los terrenos por donde cruza están constituidos por terrenos y lotes baldíos.*

**C) PERFIL DE VÍA SEGÚN FICHA V-05.**

**D) CARACTERÍSTICAS URBANAS:** *Constituye la prolongación de la Carrera 38 o Avenida de los Estudiantes hacia el occidente de Barranquilla. No presenta usos definidos aun cuando se observan usos mixtos distribuidos de manera aislada entre residenciales (La Pradera, Los Olivos II), comerciales (hospedajes) e industriales (actividades asociadas con el sector de la construcción) pero, en general, atraviesa lotes baldíos hasta el corregimiento de Juan Mina. Por razones del escaso tamaño territorial del Distrito de Barranquilla, cruza la zona de expansión natural de la ciudad en un futuro, por lo que su ampliación reviste importancia para la atención no sólo de los usos esperados, sino para las necesidades de movilización de la población del Macroproyecto de Vivienda de Juan Mina.*

*Y los perfiles viales que se ajusten para el nuevo desarrollo urbanístico propuesto.*

## 7. De la infraestructura de servicios públicos

El marco legal para la infraestructura de servicios públicos lo constituyen la Ley 142 de 1994, las Leyes que la modifican, los Decretos que la reglamentan.

## 8. Del componente ambiental

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

- Ley 99 de 1993: por la cual se crea el ministerio de medio Ambiente, se reordena el Sector Publico encargado de la gestión y conservación del medio ambiente y los recursos naturales renovables, se organiza el Sistema Nacional Ambiental, SINA y se dictan otras disposiciones.
- La ley 388 de 1997, especialmente el artículo 10.
- Decreto 1076 de 2015. "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Ambiente y Desarrollo Sostenible"
- Decreto Ley 2811 de 1974 por el cual se dicta el Código Nacional de Recursos Naturales Renovables y Protección del Medio Ambiente.
- Acuerdo 001 de 2007, ajustado mediante la Resolución 00072 de 2017 (POMCA CIÉNAGA DE MALLORQUÍN).
- Resolución 257 de 2.010, Determinantes Ambientales de los Municipios de La Cuenca de Mallorquín.
- Ley 1523 de 2012, Ley de Gestión Del Riesgo.

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

- Ley 1537 de 2012

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

suelos que deben destinarse al desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Prioritario (VIP).

## 10. De las Unidades de Actuación urbanística y unidades de gestión

El marco legal de la UAU se encuentra en la Ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015 y en el Decreto 212 de 2014, de la siguiente manera:

### ➤ Ley 388 de 1997.

**Artículo 39. Unidades de Actuación Urbanística.** *Los planes de ordenamiento territorial podrán determinar que las actuaciones de urbanización y de construcción, en suelos urbanos y de expansión urbana y de construcción en tratamientos de renovación urbana y redesarrollo en el suelo urbano, se realicen a través de unidades de actuación urbanística.*

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

*Parágrafo. 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”.*

## 11. De la participación en plusvalía

Este tema lo normalizan la Ley 388 de 1997 y el Decreto 212 de 2014, así:

### ➤ Ley 388 de 1997

**Artículo 73. Noción.** *De conformidad con lo dispuesto por el artículo 82 de la Constitución Política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo*

*urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal o distrital.*

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

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

- 1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.*
- 2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.*
- 3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.*

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

El señalamiento de normas aplicables para la formulación del plan parcial, se encuentran definidas en el Acuerdo 003 de 2007, y en las normas nacionales que le sean aplicables, principalmente la Ley 388 de 1997.

El presente marco legal se complementa con las normas nacionales y/o locales aplicables a la formulación y desarrollo del presente PLAN PARCIAL DE DESARROLLO VILLA LAURA”, localizado en el municipio de Barranquilla, Atlántico.

### **b. Diagnóstico**

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

El Plan Parcial que nos ocupa está localizado en el distrito de Barranquilla (Atlántico), metrópoli del departamento del Atlántico, limita de la siguiente manera:



Ilustración 1. Ubicación de Barranquilla

Por el norte con municipios de Mar Caribe;  
 Por el sur con el municipio de Galapa, Malambo y Soledad;  
 Por el este con el río Magdalena;  
 Por el oeste con Tubará y Puerto Colombia.

Los predios donde se plantea el “**PLAN PARCIAL DE DESARROLLO RESIDENCIAL Y COMERCIAL VILLA LAURA**” se encuentran ubicados aproximadamente a 4298 m de la intersección de la Circunvalar con La Vía a Juan Mina (Carretera del Algodón), entre Barranquilla y el corregimiento de Juan Mina, sobre la banda sur de La Vía a Juan Mina (Carretera del Algodón), al Suroccidente de la ciudad de Barranquilla, en Suelo de Expansión Urbana , perteneciente a las Piezas de Expansión N° 1 y 3, según la Revisión del POT, Acuerdo 003 de 2007.

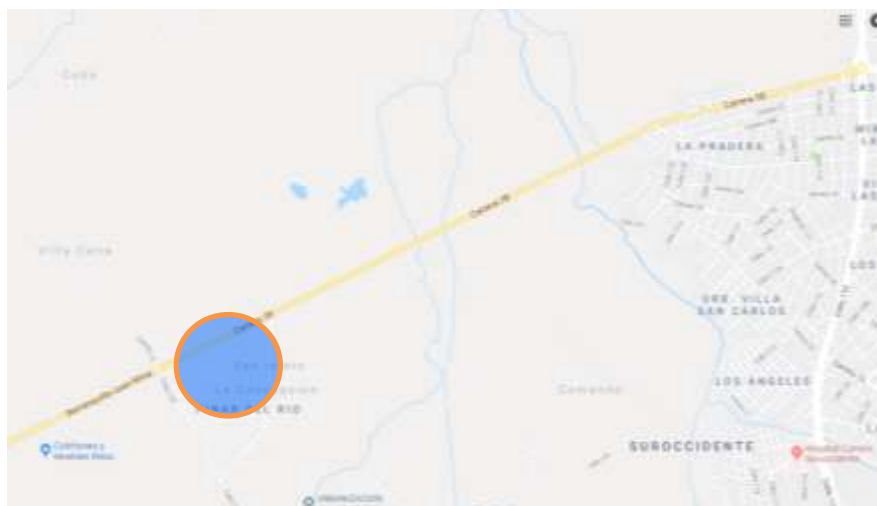


Ilustración 2. Ubicación del Proyecto

Su entorno inmediato son la zona de Expansión Urbana Industrial que lo rodea, la zona de Expansión Urbana para Vivienda de Interés Social VIS, ubicada entre La Cordialidad y la Kra 38, y entre la Av. Circunvalar y los límites de Barranquilla con Galapa.

En este sentido las condiciones de equidistancia urbana de su localización, la estructura y peso socio económico del sector, lo perfilan como una magnífica oportunidad para el desarrollo residencial, en aras de generar escalas de economía urbana eficientes social y espacialmente, que contribuyan en equidad para esta zona y para el conjunto Distrital, frente a lo cual la gestión público-privada garantiza la consecución de los objetivos y las políticas diseñadas para el fortalecimiento y aprovechamiento del área de intervención.



Ilustración 3. Prediación del área de Desarrollo

El área de planificación hace parte de la PIEZA DE EXPANSIÓN No. 3 ÁREA DESTINADA PARA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL y PIEZA DE EXPANSIÓN No. 1 SUELO DE EXPANSIÓN URBANA INDUSTRIAL según la Revisión del POT, Acuerdo 003 de 2007 y vincula 10,8 Hectáreas que conforman los predios identificados con Matrícula Inmobiliaria No. 040-282549, 040-282550 y 040-282551.

El polígono tiene una cabida superficial de 108.645,70 metros cuadrados, de acuerdo al levantamiento topográfico realizado por profesionales de la empresa AJP Topografía, de la siguiente manera:



**NORTE**, En línea quebrada que en sentido oeste a este mide 15.69 metros + 61.23 metros + 63.42 metros + 32.11 metros + 54.54 metros, linda con Carrera 38 Via a Juan Mina (Carretera del Algodón).

**SUR**, En línea quebrada que de este a oeste mide 59.41 metros + 139.78 metros + 45.85 metros + 5.3 metros linda con predio vecino.

**ESTE**, En línea recta mide 398.86 metros, linda con predio vecino.

**OESTE**, En línea quebrada de que sur a norte mide 58.05 metros + 10.32 metros + 62.78 metros + 26.28 metros + 23.06 metros + 14.28 metros + 18.41 metros + 18.73 metros + 51.05 metros + 24.50 metros + 106.20 metros + 41.82 metros + 99.09 metros + 21.61 metros + 12.33 metros + 6.79 metros, linda con carretable que conduce a la urbanización Pinar del Río.

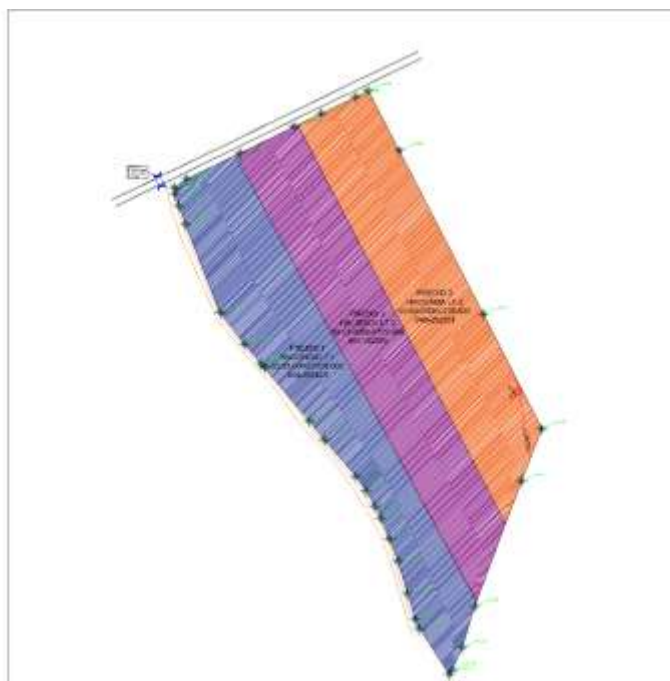


Ilustración 4. Identificación de los Predios del Área de Desarrollo

## PREDIO 1

**MATRICULA INMOBILIARIA** 040-282549

**REFERENCIA CATASTRAL:** 0800100300000728000

Propietario: HERNAN RAUL MAESTRE CASTRO y DAVID HERNAN MAESTRE CASTRO desde el 09 de Mayo de 2007, cuyo propietario era la señora MARGOT

TATEKAWA DE KIMURO, según escritura 822 del 29-03-2007 de la Notaría 9 de Barranquilla

Cabida y linderos: Según escritura pública No. 2865 de 07-11-95 en Notaría 3 de Barranquilla

**Sin Afectaciones**

## **PREDIO 2**

**MATRICULA INMOBILIARIA** 040-282550

**REFERENCIA CATASTRAL:** 0800100300000729000

Propietario: HERNAN RAUL MAESTRE CASTRO y DAVID HERNAN MAESTRE CASTRO desde el 29 de Marzo de 2007, cuyo propietario era la señora YOLANDA TATEKAWA DE TANAKA, según escritura 822 del 29-03-2007 de la Notaría 9 de Barranquilla

Cabida y linderos: Según escritura pública No. 2865 de 07-11-95 en Notaría 3 de Barranquilla

**Sin Afectaciones**

## **PREDIO 3**

**MATRICULA INMOBILIARIA** 040-282551

**REFERENCIA CATASTRAL:** 011105050001000

Propietario: HERNAN RAUL MAESTRE CASTRO y DAVID HERNAN MAESTRE CASTRO desde el 09 de Mayo de 2007, cuyo propietario era la señora JULIA TATEKAWA HARADA KIMURO, según escritura 822 del 29-03-2007 de la Notaría 9 de Barranquilla.

Cabida y linderos: Según escritura pública No. 2865 de 07-11-95 en Notaría 3 de Barranquilla

### **Afectaciones**

**1. Servidumbre de energía** eléctrica. Según Escritura 720 del 04-03-1996 Notaría Unica de Malambo. A CORELCA.

**2. Servidumbre de tránsito activa y permanente de gasoducto.** Según escritura 229 del 10-02-1998<sup>a</sup> Promigas SA ESP (No existen físicamente de acuerdo a certificado anexo)

## 2. Caracterización ambiental

### 2.1 Información legal y normativa del área de estudio

### 2.1.1 Procesos necesarios para la legalización urbanística y predial

En el sector la situación predial está totalmente legalizada

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

Por estar en Suelo de Expansión Urbana, perteneciente a la Piezas de Expansión N° 1 y 3, las normas urbanísticas del área de planificación serán las establecidas en el Decreto que adopte el presente Plan Parcial, sin embargo, le serán también aplicables, de manera complementaria, las normas generales establecidas para los procesos de urbanización, en la revisión del POT, las leyes 9a de 1989, 388 de 1997, sus modificaciones y sus decretos reglamentarios y toda aquella legislación pertinente.

## 2.2 De los sistemas generales y locales

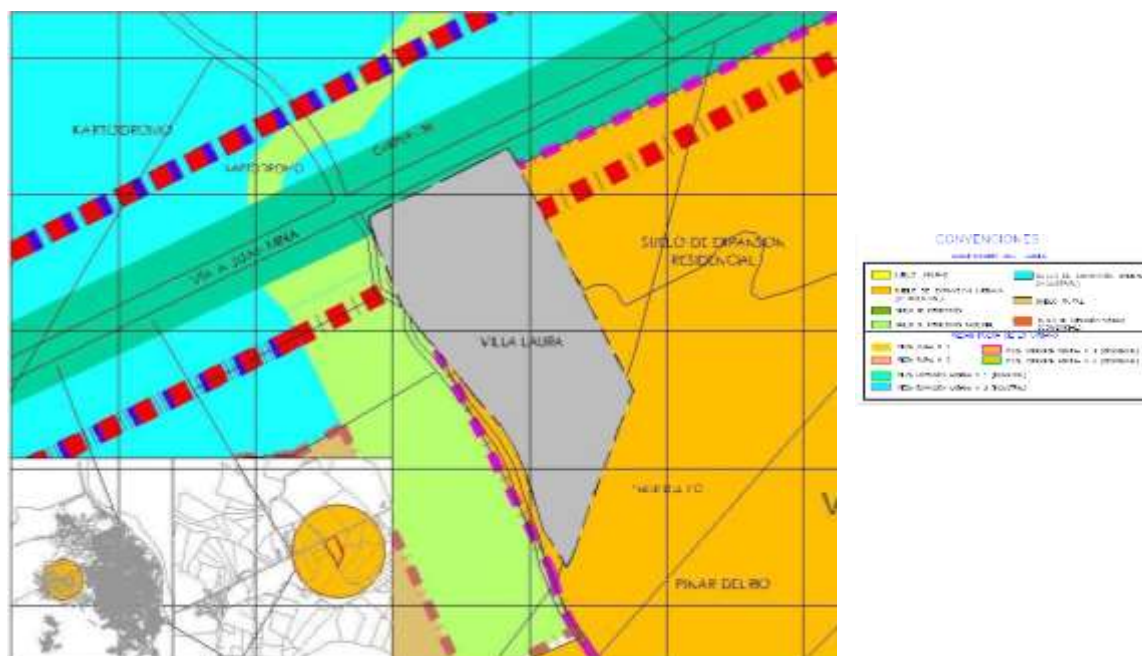


Ilustración 5. Sistemas Generales y Estructurantes

Los sistemas generales y locales del Plan Parcial, según lo establecido en el ARTÍCULO 2 del Decreto 2181 de 2006<sup>3</sup>, lo constituyen las vías de acceso al plan parcial, la Vía Arterial Carrera 38 (Vía a Juan Mina).

<sup>3</sup> **Sistemas generales o estructurantes.** Corresponden a las infraestructuras de la red vial principal y las redes matrices de servicios públicos domiciliarios, así como los equipamientos colectivos y espacios libres destinados para parques y zonas verdes públicas de escala urbana o metropolitana y que sirven a toda la población del municipio o distrito, según lo previsto por el plan de ordenamiento territorial.

Las cargas locales están dadas por el sistema vía del plan parcial, es decir, las vías vehiculares y las vías peatonales, así como la zona de servidumbre de las redes de alta tensión.

CUADRO DE CARGAS Y BENEFICIOS						
CARGAS	COMPONENTE	USO	PROYECTO	ÁREA	COSTO	RESPONSABLE
CARGAS GENERALES	CARRERA 38	VIAL	VIA SISTEMA DE TRANSPORTE MASIVO	4.117,61	1.729.396.200	DISTRITO
CARGAS LOCALES	VIAS PLAN PARCIAL	VIAL	VIAS VEHICULARES DEL PROYECTO	26.881,06	4.225.090.800	PROMOTOR
CARGAS LOCALES	VIAS PLAN PARCIAL	VIAL	VIAS PEATONALES DEL PROYECTO	1.953,47	307.041.022	PROMOTOR
CARGAS LOCALES	AFECTACIONES	SERVIDUMBRE	SERVIDUMBRE DE ALTA TENSION	3.366,53	110.389.600	PROMOTOR

## 2.2.1 Estructura de servicios públicos

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

### 2.2.1.1 Acueducto, alcantarillado y aseo

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.

Para el servicio de Acueducto, en el proyecto, el punto de conexión será la tubería de 12” de HD, ubicada sobre la Carrera 38, de acuerdo a factibilidad expedidas mediante oficio de fecha 23 de Agosto de 2013, Radicación No. 9113246.

### 2.2.1.2 Alcantarillado

El servicio de alcantarillado, en el proyecto, cuenta con las pendientes necesarias para su impulsión por gravedad, toda vez que el manjole determinado por la empresa TRIPLE A DE BARRANQUILLA S.A. E.S.P, se encuentra ubica en la cota más baja del polígono a desarrollar, de acuerdo a factibilidad expedidas mediante oficio de fecha 23 de Agosto de 2013, Radicación No. 9113246.

### 2.2.1.3 Gas domiciliario

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

### 2.2.1.4 Aseo Urbano

Al igual que el sistema alcantarillado y de acueducto, el sistema de recolección de residuos sólidos del distrito hace parte del sistema regional administrado por la empresa de servicios públicos TRIPLE A DE BARRANQUILLA S.A. E.S.P. La disposición final de los mismos se realiza actualmente en el relleno sanitario de los Pocitos, ubicado en la vía Juan Mina o carretera del algodón.

### 2.2.1.5 Sistema de energía eléctrica

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

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

De acuerdo al oficio de fecha 28 de agosto de 2013, mediante expediente P95302013080001, el suministro de la energía solicitada para el proyecto se hará a través de las líneas de media tensión proveniente de la Subestación Eléctrica Juan Mina, no obstante, lo anterior el o los puntos de conexión deberán ser tramitados al momento de solicitar las licencias de urbanismo y construcción.

### 2.2.1.6 Sistema de telefonía

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

## 2.2.2 Sistema vial actual general y local

El polígono delimitado para la formulación del plan parcial hace parte del área de influencia de la Carrera 38 (Vía a Juan Mina), al norte de la cabecera del corregimiento de Juan Mina, uno de los corredores viales de mayor importancia en la región, que garantiza la comunicación vial de escala departamental. De La Carrera 38 se accede directamente al predio del presente plan parcial.

### 2.2.3 Espacio público

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

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

Según este último, el espacio público está conformado por elementos constitutivos y complementarios<sup>4</sup>, correspondiendo a los primeros los espacios naturales y los artificiales o construidos, mientras el segundo incluye aspectos como los siguientes: vegetación natural o intervenida, amoblamiento urbano (mobiliario), señalización, nomenclatura urbana, entre otros.

El Espacio Público constituye una categoría fundamental del uso de suelo urbano, como tal es indispensable, no sólo para la circulación de los habitantes y de los vehículos de la ciudad, sino como elemento estructurante del espacio urbano.

Como fundamento de su estructura, toman allí expresión los espacios destinados a la recreación pública, activa o pasiva, el encuentro y las expresiones cívicas, políticas y culturales; la ornamentación de la ciudad (por ejemplo: estatuas, fuentes de agua), la ambientación natural, el paisaje urbano (preservación y diseño del paisaje) y, en general, las manifestaciones de la adecuada convivencia entre espacio interior y espacio exterior.

Incluye las franjas de retiro de las edificaciones sobre las vías, los parques, las plazas, las zonas verdes y similares, las áreas necesarias para el mantenimiento de los servicios públicos básicos, las establecidas para la instalación y uso de los elementos constitutivos del amoblamiento urbano en todas sus expresiones, para la preservación de obras de interés público y de los elementos históricos, culturales, religiosos, recreativos y artísticos, los elementos naturales del entorno de la ciudad, las áreas protegidas, las rondas de los ríos, arroyos y ciénagas y, en general, todas aquellas en que se manifieste el disfrute y uso individual o colectivo del espacio urbano.

---

<sup>4</sup>

Ver contenido del Artículo 5 del Decreto 1504 de 1998.

En ese contexto la estructura de espacio público del área de influencia del Plan Parcial, obedece básicamente a su concordancia con el sistema vial, más concretamente a sus vías de acceso, principalmente La Carrera 38.

#### 2.2.4 Equipamientos

Los equipamientos cercanos al área de planificación se encuentran localizados en los barrios aledaños existente (Pinar del Río y el Corregimiento de Juan Mina), y son los siguiente:

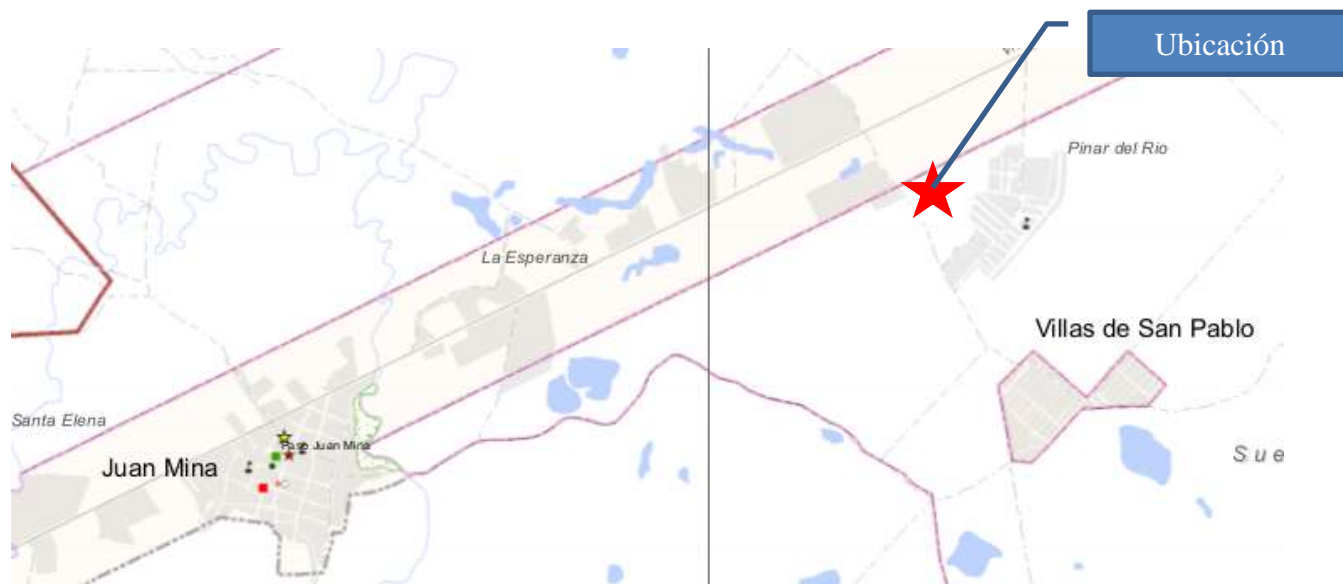


Ilustración 6. Equipamientos

#### 2.2.5 Patrimonio histórico, cultural y arquitectónico

El área de planeamiento no está sujeta a Planes Especiales de Manejo y Protección - PEMP-.

#### 2.3 De las condiciones de la estructura ecológica

##### **CLIMA**

*De acuerdo al sistema de clasificación climática de Koppen, en el área de planificación el clima está definido en una sola categoría climática dada su ubicación geográfica, sus niveles de precipitación pluvial y las altitudes del territorio con relación al nivel del mar. Esta categoría es:*

##### • **Clima De Sabana Tropical (Aw):**

*La pluviosidad media anual está entre 800 y 1200 mm, para zonas entre el nivel del mar y los 300 metros de altura. Esta categoría está definida para todo el territorio del municipio.*

Y de acuerdo con la clasificación Caldas – LANG, el municipio de Departamento se encuentra en:

• **Clima Árido**

*Sin embargo, el clima es Bimodal con base al comportamiento de la pluviosidad. En este caso, el clima del territorio es parte del macroclima de la zona Neointertropical el cual está definido principalmente por el grado de inclinación de la tierra frente al sol durante las diferentes épocas del año y, subsiguientemente, por la posición del sistema de confluencia intertropical de vientos a través del año. A partir de aquí, se definen los climas regionales y microclimas dependiendo de los factores que influyan como la cercanía de las masas de agua, los sistemas orográficos, la altura sobre el nivel del mar y otros factores. Así, bimodal significa que en toda la costa norte de Colombia las precipitaciones pluviales están claramente intercaladas con períodos casi sin precipitaciones.*

*En el territorio los períodos sucesivos son:*

- 1. Un primer período de lluvias poco torrenciales y poco frecuentes que se dan entre finales de abril y finales de junio.*
- 2. Un primer período de ausencia de lluvias vernáculamente llamado “Veranillo de San Juan”, el cual se da entre principios de julio y principios de agosto.*
- 3. Un segundo período de lluvias muchas de las cuales son torrenciales y frecuentes. Este período se presenta entre principios de agosto y mediados de diciembre. Este período coincide con la presencia de la temporada de huracanes en el área del mar Caribe.*
- 4. Un segundo período de ausencia casi total de lluvias. Este período se presenta entre mediados de diciembre y mediados de abril. Este período coincide con la presentación de los llamados “Vientos alisios” los cuales son principalmente la causa de la ausencia de lluvias en toda el área del mar Caribe y en todo el norte de Colombia.*

## **HIDROLOGÍA**

*Para realizar el análisis hidrológico del inmueble donde se desarrollará el proyecto VILLA LAURA, se utilizó el sistema de información del Plan de Ordenamiento y Manejo de la Cuenca de Mallorquín suministrado por la Corporación Autónoma Regional del Atlántico, identificándolo dentro del área de influencia de la subcuenca de Arroyo León, sin ejercer sobre esta influencia directa.*



## **GEOLOGÍA**

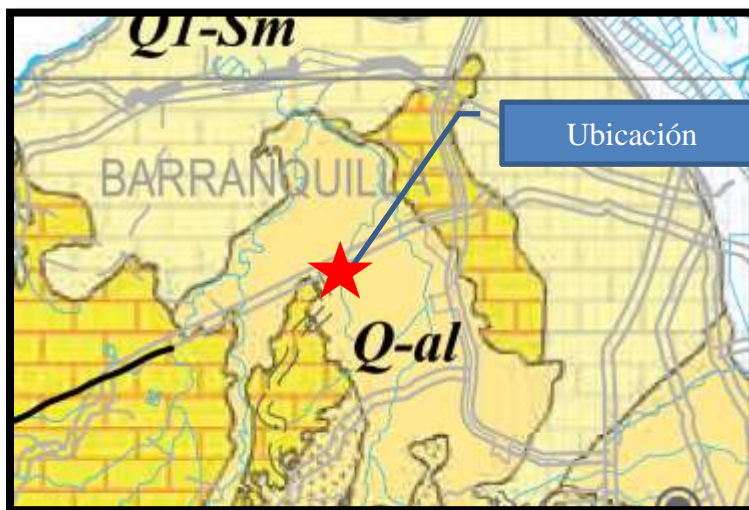


Ilustración 7. Geología

*La génesis de las estructuras de relieve en el Departamento del Atlántico, de acuerdo con Universidad del Norte (1998), data de hace unos 65 millones de años (Terciario), cuando se dio inicio a los procesos de sedimentación y depositación de materiales en ambientes marinos y continentales que aún continúan. En razón de este origen se encuentran en su territorio depósito de rocas calizas, sílceas, arcillas y areniscas. Entre los pocos accidentes geográficos destacables sobre la zona litoral, se pueden señalar el cabo Barros y las puntas Astilleros, Castillejo, Los Manzanillos, Morro Hermoso, Morro Pelado, Piedra y Sabanilla y las ensenadas Rincón Hondo y el Puente.*

*Lo afloramientos en el área comprenden principalmente rocas sedimentarias y sedimentos del Cuaternario, dominadas por una tectónica de plegamiento, representadas por estructuras sinclinales, anticlinales y fallas con dirección regional NNE – SSW (HIDROESTUDIOS & CONCEP, 1998).*

### **Depósitos Aluviales (Qal)**

*Se componen de sedimentos inconsolidados de tamaño lodo, arena y grava con algún contenido de cinchas gasterópodos recientes y retrabajados. Su color general es amarillo tenue y cubre discordantemente las distintas unidades. En genera el espesor vario de 5 a 10 mts. La morfología de estos depósitos es de planicies aluviales. Realmente la composición litológica es dependiente de las unidades erosionadas. Esta unidad perteneces al pleistoceno-holeoceno.*

## **GEOMORFOLOGÍA**

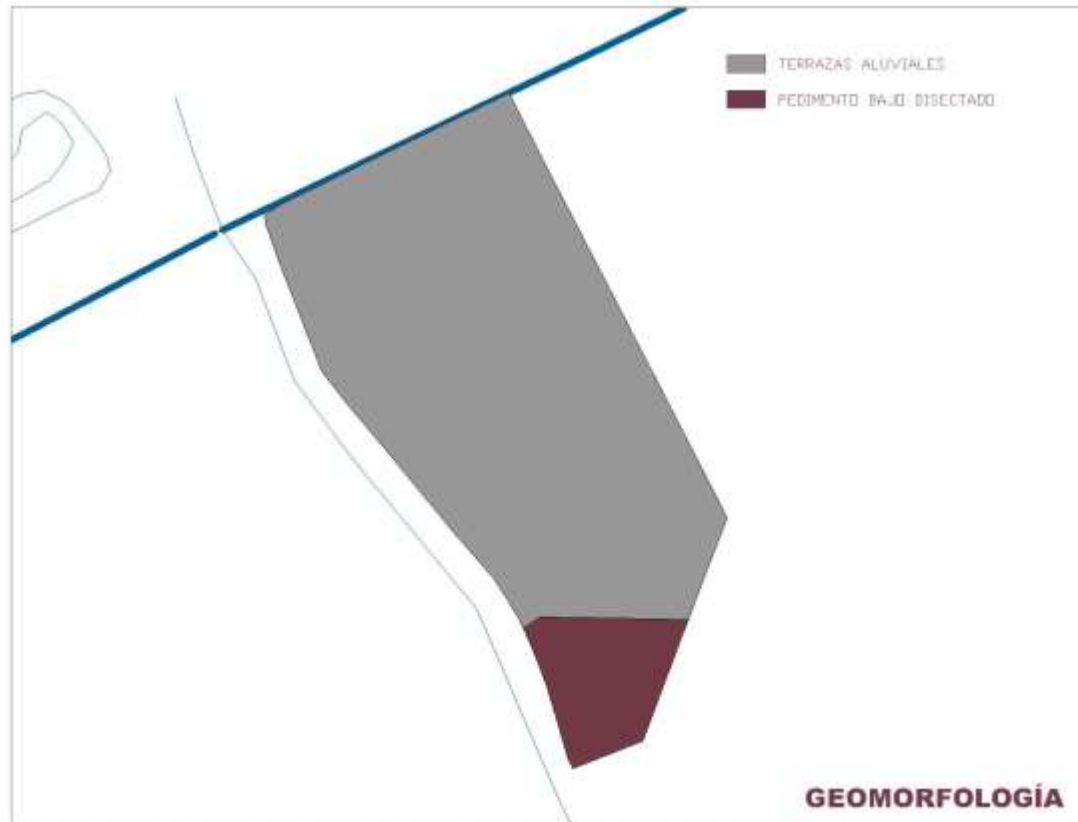


Ilustración 8. Geomorfología

- Terraza Baja, T1

Esta unidad corresponde a un nivel aluvial bajo ubicado en la cuenca media del Arroyo Grande, próximo a la población de Juan Mina. Por su poco desnivel y pendiente suave han contribuido para reducir los indicios de erosión.

- Pedimento bajo disectado, P1

En la zona central sur de la cuenca se desarrolla una superficie irregular similar a un pedimento, disectado recientemente por la red de drenaje. Superficialmente, afloran las rocas terciarias, generalmente sedimentos del tipo limo arenoso. Esta evolución ha generado un paisaje de colinas suaves a nivel, con suelos de espesor variable y una erosión laminar leve.

## **ESTRATIGRAFÍA**

La información que se presenta en esta sección y en las siguientes fue extractada de HIDROESTUDIOS & CONCEP, 1998:

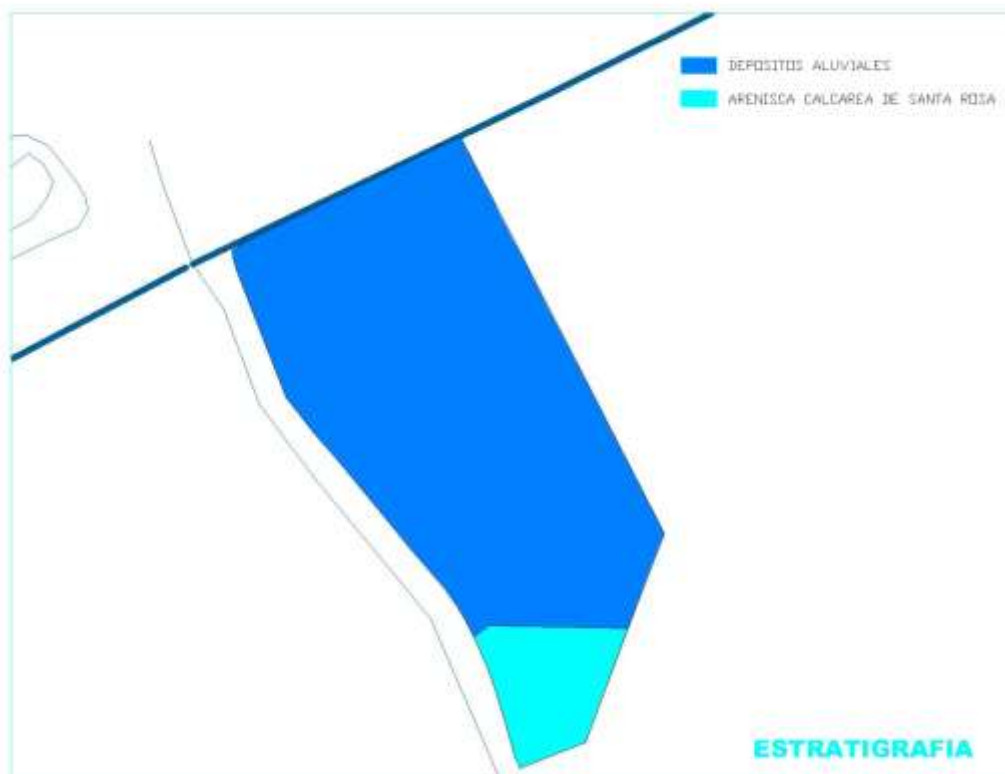


Ilustración 9. Estratigrafía

### **Unidad arenisca calcárea de Santa Rosa (T5)**

*Su composición está representada por una alternancia de arenisca friables, fosilíferas, de grano grueso a conglomerático y shale limo-arcilloso fosilífero, que hacen parte de estructuras mencionadas en el numeral anterior; su espesor máximo de 500m. en el área de la cuenca se encuentran estas areniscas de tamaño de grano variable desde medio conglomerático y un alto porcentaje de fósiles tales como bilvavos y gasterópodos principalmente. De acuerdo con Duque (1.982), los materiales de esta unidad se depositaron durante le mioceno superior – plioceno en un ambiente marino de aguar someras.*

### **Unidad de depósitos aluviales (Q3)**

*Está conformada por depósitos aluviales asociados a las márgenes de ríos y arroyos. Se destacan los sedimentos tamaño fino, arena y grava, con un espesor variable de 5 a 10 m. Lo afloramientos de esta unidad están representados por arenas de tamaño fino a*

*medio, ricas en cuarzo y feldespato, casi carentes de minerales ferromagnesianos; en algunos sectores subyacen depósitos de sedimentos muy finos de poco espesor, de tipo arcilloso.*

### 2.3.1 Otros aspectos ambientales.

Las categorías de uso de suelo establecidas por el POMCA de Mallorquín en su zonificación y que se encuentran presentes en la porción del área de planeamiento que colinda, son las siguientes:

#### ***Zona de Producción (ZP)***

*Áreas o espacios que se orientan a la generación de bienes y servicios económicos y sociales para asegurar la calidad de vida de la población, a través de un modelo de aprovechamiento racional de los recursos naturales renovables y bajo un contexto de desarrollo sostenible.*

*Para esta categoría se tomarán en cuenta, entre otras, las siguientes actividades: agrícola, ganadera, minera, forestal, industrial, pesquera, zootecnia, turística y producción de espacio urbano.*

*Las unidades de producción están ubicadas al sur de la autopista, desde el nororiente del núcleo urbano de Tubará y el sur de Galapa y Barranquilla, ocupando franjas hasta amplios sectores en el terreno plano de los valles abiertos y estrechos de los arroyos Grande, San Luís y León.*

*Los usos principales, compatibles y restringidos para esta clasificación son:*

*Usos Principales: Industrial, Minero, Agropecuario Comercial e Institucional y*

*Usos Compatibles: Residencial, Turístico, Portuario y Protección Forestal*

### 2.3.2 Condiciones técnicas particulares del sector

El sector no presenta condiciones técnicas particulares, exceptuando erosión causada por pequeñas corrientes de agua en la época de lluvia.

Sin embargo en razón de lo dispuesto en el Artículo 38 de la Ley 1523 de 2012 se tendrá como elemento fundamental, la gestión de riesgo, en la planificación del territorio.

## 2.4 Análisis de la división

### 2.4.1 Información legal disponible



Ilustración 10. Identificación de los Predios

## PREDIO 1

**MATRICULA INMOBILIARIA** 040282549

**REFERENCIA CATASTRAL:** 0800100300000728000

Propietario: HERNAN RAUL MAESTRE CASTRO y DAVID HERNAN MAESTRE CASTRO desde el 09 de Mayo de 2007, cuyo propietario era la señora MARGOT TATEKAWA DE KIMURO Según escritura 822 del 29-03-2007 de la Notaría 9 de Barranquilla

Cabida y linderos: Según escritura pública No. 2865 de 07-11-95 en Notaría 3 de Barranquilla

**Sin Afectaciones**

## PREDIO 2

**MATRICULA INMOBILIARIA** 040282550

**REFERENCIA CATASTRAL:** 0800100300000729000

Propietario: HERNAN RAUL MAESTRE CASTRO y DAVID HERNAN MAESTRE CASTRO desde el 29 de Marzo de 2007, cuyo propietario era la señora YOLANDA TATEKAWA DE TANAKA Según escritura 822 del 29-03-2007 de la Notaría 9 de Barranquilla

Cabida y linderos: Según escritura pública No. 2865 de 07-11-95 en Notaría 3 de Barranquilla

**Sin Afectaciones**

### **PREDIO 3**

**MATRICULA INMOBILIARIA** 040282551

**REFERENCIA CATASTRAL:** 011105050001000

Propietario: HERNAN RAUL MAESTRE CASTRO y DAVID HERNAN MAESTRE CASTRO desde el 09 de Mayo de 2007, cuyo propietario era la señora JULIA TATEKAWA HARADA KIMURO Según escritura 822 del 29-03-2007 de la Notaría 9 de Barranquilla.

Cabida y linderos: Según escritura pública No. 2865 de 07-11-95 en Notaría 3 de Barranquilla

#### **Afectaciones**

**1. Servidumbre de energía** eléctrica. Según Escritura 720 del 04-03-1996 Notaría Unica de Malambo. A CORELCA.

**2. Servidumbre de tránsito activa y permanente de gasoducto.** Según escritura 229 del 10-02-1998<sup>a</sup> Promigas SA ESP (No existen físicamente de acuerdo a certificado anexo).

### 3. Caracterización de las condiciones sociales del sector

El análisis de las condiciones socio económicas de la población residente y flotante, y la identificación de actores del Plan Parcial, es muy sencillo en la medida en que no existen en el área de planeamiento, ni población residente ni flotante.

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

Así mismo las condiciones financieras y económicas están dadas por la viabilidad del negocio planteado en el proyecto inmobiliario residencial y comercial.

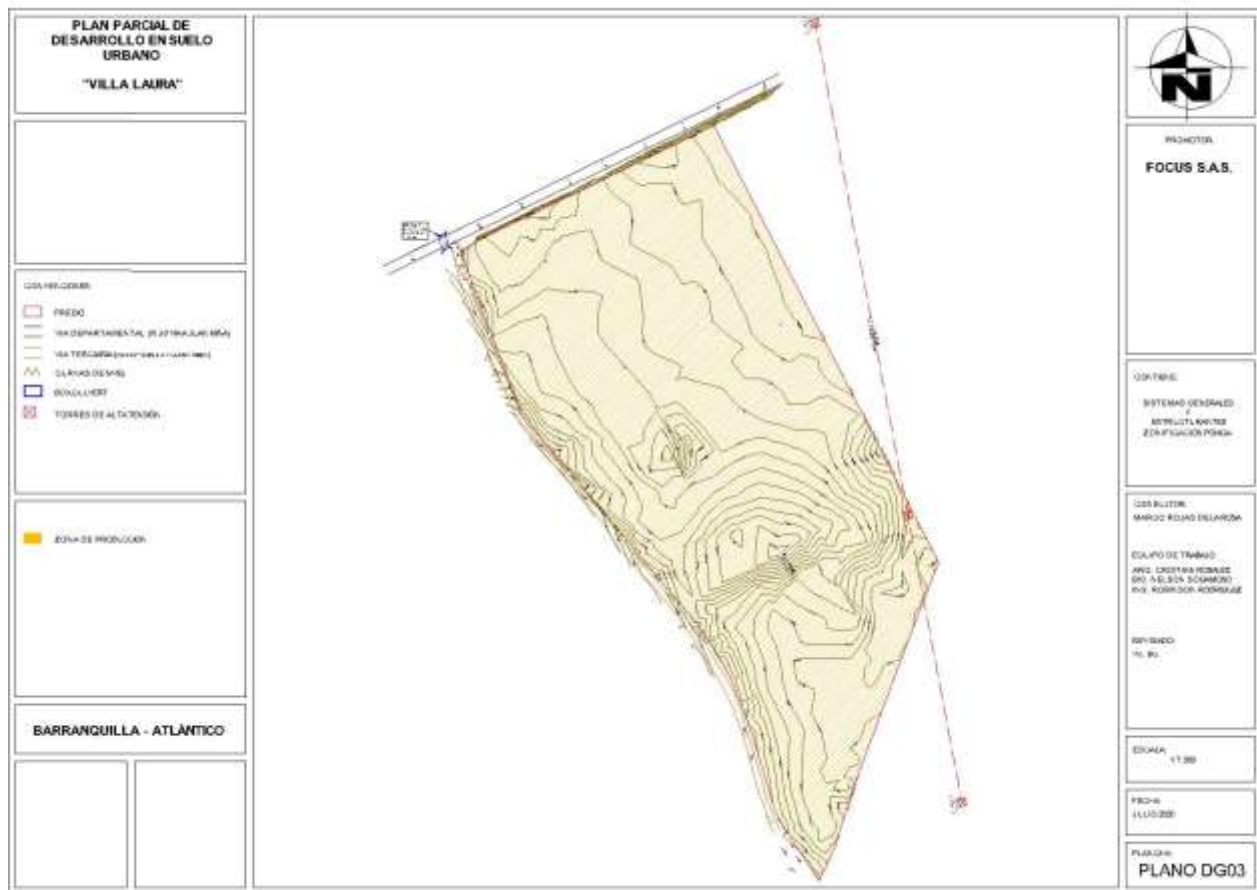
### **c. Síntesis diagnóstica.**

#### 1. En lo Ambiental

En materia ambiental se puede concluir que la zona objeto del estudio, la conforman las siguientes categorías de uso de suelo establecidas por el POMCA de Mallorquín en su zonificación:

### ***Zona de Producción (ZP)***

En materia de suelos se estima, según el diagnóstico, que las rocas que conforman la cuenca que incluye todo el territorio, son muy jóvenes, principalmente del neógeno y del cuaternario, depositadas en ambientes marinos, estuarinos y fluviales. Así mismo el subsuelo hace parte del denominado Cinturón San Jacinto, o bien, de la cuenca sedimentaria Sinú–San Jacinto, con una tectónica activa al parecer más compleja, en comparación con otros sectores del departamento y del país.



## 2. En lo Social

Teniendo en cuenta el desarrollo de las diferentes actividades contempladas en el sector (residencial, comercial e industrial), el área de planificación presenta la disponibilidad para lograr una configuración social adecuada, con todas las necesidades básicas satisfechas.

### 3. En lo Económico

La viabilidad del proyecto se garantiza por la pertinencia del producto inmobiliario contemplado, respecto del momento histórico que vive Barranquilla en cuanto el crecimiento del mercado inmobiliaria residencial (aumento del 22% en el 2017), aunado a su posición como destino territorial Industrial y Comercial, así como eficiencia y gestión que caracterizan a su promotor FOCUS S.A.S.

### 4. En lo Prospectivo

La presencia de importantes desarrollos residenciales en el sector I, y en la región, ponen en evidencia el proceso de crecimiento residencial de la zona, permitiendo que el área de planificación del plan parcial, cuente con una localización estratégica.

En este contexto la gestión pública privada garantiza la consecución de los objetivos y las políticas diseñadas para el fortalecimiento y aprovechamiento de esta área de intervención, que debe ser sometido a un desarrollo enmarcado en las características de un hábitat de alta calidad de vida.

## **B. FASE DE FORMULACIÓN**

En concordancia con las condiciones evaluadas en la etapa de diagnóstico, el presente aparte desarrolla el proceso de formulación y gestión del **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO RESIDENCIAL Y COMERCIAL VILLA LAURA**” se encuentran ubicados aproximadamente a 4298 m de la intersección de la Circunvalar con La Vía a Juan Mina (Carretera del Algodón), entre Barranquilla y el corregimiento de Juan Mina, sobre la banda sur de Carrera 38 La Vía a Juan Mina (Carretera del Algodón), al Suroccidente de la ciudad de Barranquilla, en Suelo de Expansión Urbana , perteneciente a las Piezas de Expansión N° 1 y 3, según la Revisión del POT, Acuerdo 003 de 2007.

### **1. Documento Técnico de Soporte**

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

Las condiciones de partida y criterios de diseño, que orientaron las determinaciones de planificación que se adoptarán en la formulación del plan parcial, son las mismas que orientan las políticas nacionales y locales sobre ordenamiento territorial, referidas a la actividades residenciales, comerciales y complementarias, autorizadas en el Acuerdo 003 de 2007, 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 crecimiento del corredor de La Carrera 38.



El PLAN PARCIAL, fue concebido bajo el Acuerdo 003 de 2007, debido a que su trámite se encontraba en curso al momento de entrar en vigencia la revisión y ajuste de Plan de Ordenamiento Territorial de Barranquilla, realizado mediante el Decreto 0212 de 2.014.

En este sentido, el área de planificación cuenta con una localización estratégica para su desarrollo, por estar localizado en un sector con importante potencial residencial.

Dado lo anterior el proyecto debe desarrollarse como un núcleo residencial rodeado de usos complementarios, en el marco de una plataforma urbana dotada de una adecuada red de infraestructura vial que permita la movilidad hacia el Área Metropolitana de Barranquilla, contando con una estructura generosa en espacio público, que dignifique el desarrollo de las actividades que lo conforman.

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

Las condiciones evaluadas en la fase de diagnóstico, en lo Ambiental, se verificó que parte de la zona objeto del estudio, la conforman las siguientes categorías de uso de suelo establecidas por el POMCA de Mallorquín en su zonificación:

### ***Zona de Producción (ZP)***

En materia de suelos se estima, según el diagnóstico, que las rocas que conforman la cuenca, son muy jóvenes, principalmente del neógeno y del cuaternario, depositadas en ambientes marinos, estuarinos y fluviales. Así mismo el subsuelo hace parte del denominado Cinturón San Jacinto, o bien, de la cuenca sedimentaria Sinú–San Jacinto, con una tectónica activa al parecer más compleja, en comparación con otros sectores del departamento y del país.

Así mismo, en lo social, teniendo en cuenta el desarrollo de las diferentes actividades contempladas en el sector, el área de planificación presenta la disponibilidad para lograr una configuración social adecuada, con todas las necesidades básicas satisfechas.

Por otra parte, en lo económico, la viabilidad del proyecto se garantiza por la pertinencia del producto inmobiliario contemplado, consistente en desarrollos residenciales y de logística administrativa y comercial, respecto del momento histórico que vive la Región Caribe como destino territorial y la tradición de eficiencia y gestión que caracterizan a sus promotores.

En este contexto la gestión pública privada garantiza la consecución de los objetivos y las políticas diseñadas para el fortalecimiento y aprovechamiento de esta área de intervención, que debe ser sometido a un desarrollo enmarcado en las características de un hábitat de alta calidad de vida.

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, el Decreto 1077 de 2015 y el Acuerdo 003 de 2007, se requiere la realización del Plan Parcial.

Así mismo, como se percibe en la Fase de Diagnóstico el crecimiento demográfico, la alta densidad poblacional, la urbanización no planificada, la industrialización, las migraciones desordenadas, el desplazamiento forzoso, la violencia en el campo, la falta de tierras, la inequidad y la pobreza, son entre otros, factores que debilitan la calidad de vida de los habitantes de las ciudades colombianas.

Revertir esta tendencia es uno de los objetivos de la Política Nacional Ambiental del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, en el marco del Plan Nacional de Desarrollo “Estado Comunitario: desarrollo para todos” (2006 – 2010) y en el numeral 2.6 de la Ley 1450 de 2011 Plan Nacional de Desarrollo (2010 – 2014), “Prosperidad para todos”, y en el Plan Nacional de Desarrollo (2014-2018) “Todos por un nuevo país” especialmente en lo que se refiere al Caribe: Próspero, equitativo y sin pobreza extrema.

Consecuencia de lo anterior es que una de las metas propuestas para contribuir al logro del mismo, es la de generar planes sectoriales con criterios ambientales, que disminuyan la migración y ocupación insostenibles y orienten los procesos poblacionales con mejores oportunidades en materia de empleo, saneamiento básico y regulaciones sobre usos del suelo:<sup>5</sup>:

### **Objetivo General**

Conforme a las anteriores consideraciones, se define como objetivo general del Plan Parcial VILLA LAURA, desarrollar de manera integral y racional, sus 10,8 hectáreas, en el marco de la sostenibilidad ambiental, la cohesión social y la competitividad urbana.

### **Objetivos Específicos**

- Consolidar el uso de los servicios públicos en el suelo urbano.
- Establecer normas de usos
- Garantizar una trama urbana conectada al futuro desarrollo del suelo de expansión
- Proteger los potenciales escenarios ambientales presentes en el sector.

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

---

<sup>5</sup>

Negrillas y subrayas nuestras

### 1.2.1 Propuesta urbana o planteamiento urbanístico

Como proceso urbanístico propende por fomentar el adecuado aprovechamiento de los suelos, para facilitar el desarrollo de actividades productivas y la disposición de nuevas dotaciones urbanas, desestimulando así la especulación de suelos, fundamentado para tal efecto en lo contemplado en el **PLANO 1 CLASIFICACIÓN GENERAL DEL SUELO** del Acuerdo 003 de 2007 en el cual señala el sector como suelo de expansión urbana, sujeto para su desarrollo a la implementación del respectivo plan parcial.

La anterior estrategia territorial se especializará, en el contexto de las normas urbanísticas del Acuerdo 003 de 2007, aplicables a la formulación del **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “VILLA LAURA”**, principalmente a través del desarrollo de las siguientes acciones:

- La estructuración de un eficiente plan vial para el proyecto, debidamente articulado a la Carrera 38 (Vía a Juan Mina) y las vías proyectadas para el sector.
- La generación de nuevos espacios públicos de gran calidad ambiental, que propicien la aparición de actividades lúdicas, mejorando la calidad de vida del sector y garantizando la presencia de una adecuada dinámica urbana.
- La implementación de un proyecto residencial y comercial, complementado por áreas administrativas y de servicios, 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 la identificación de la línea de alta tensión presente en el área de planificación y su respectiva franja de servidumbre, así mismo se integran al planteamiento vial del proyecto, las Carrera 38 (Vía a Juan Mina) y el Carreteable a Villa San Pablo, desde las cuales, indistintamente, se puede acceder al proyecto.

Además, y en cumplimiento de la norma, sobre las mencionadas vías se plantean las zonas de cesión que benefician funcional y formalmente tanto el proyecto como el entorno inmediato.

Se desarrolla el PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO mediante la constitución de una centralidad urbana, caracterizada por la construcción en altura de multifamiliares, y la estructuración de un eje comercial, conexos al Corredor de Conectividad, Actividades Económicas y Residenciales (CC-AE-R), de esta manera se estipulan áreas destinadas para la expansión del transporte masivo, y sistema de interconexión vial interno, que armoniza con el sector y la visión de desarrollo del Plan de Ordenamiento Territorial, para ello se determinó la siguiente distribución de áreas:

Proyecto PLAN PARCIAL DE DESARROLLO VILLA LAURA					
CUADRO GENERAL DE ÁREAS					
Item	Capítulo	Area (m2)	Total Áreas (m2)	% AB	%ANU
<b>1.0</b>	<b>Area Bruta (AB)</b>				
1.1	Unidad de Actuación Urbanística 1 (Única)	108,645.70	<b>108,645.70</b>	100.00%	
<b>2.0</b>	<b>Afectaciones</b>				
2.1	Afectación Vial (Carretera del Algodón)	5,686.07	<b>5,686.07</b>	5.23%	
<b>3.0</b>	<b>Área No Urbanizable</b>				
2.2	Servidumbre Línea a Alta Tensión	2,805.73	<b>2,805.73</b>	2.58%	
<b>3.0</b>	<b>Area Neta Urbanizable (ANU)</b>		<b>100,153.90</b>	92.18%	100.00%
<b>4.0</b>	<b>Area de cesión obligatoria</b>				
4.2.	Red Vial		<b>26,435.15</b>	24.33%	26.39%
	Vías Vehiculares	24,561.52			
	Vías Peatonales	1,873.63			
4.1	Espacio Público		<b>16,642.00</b>	15.32%	16.62%
	Polígono 1	1,079.00			
	Polígono 2	1,145.00			
	Polígono 3	1,550.00			
	Polígono 4	2,151.00			
	Polígono 5	3,893.00			
	Polígono 6	6,824.00			
4.2.	Equipamientos		<b>7,132.00</b>	6.56%	7.12%
	Polígono 1	1,875.00			
	Polígono 3	2,333.00			
	Polígono 4	2,924.00			
<b>6.0</b>	<b>Área Útil (Ver cuadros de área útil)</b>				
6.1.	Área Útil Residencial (AUR)	33,158.53	<b>49,944.75</b>	45.97%	49.87%
6.2.	Área Útil Comercial (AUC)	15,605.66			
6.3.	Área Útil Institucional (AUI)	1,180.56			
<b>7.0</b>	<b>Área Total</b>		<b>100,153.90</b>	100.00%	100.00%
<b>8.0</b>	<b>ÁREA DESTINADA A VIP</b>				
8.1.	VIP	7,124.63	<b>7,124.63</b>	21.49%	% tomado con base al Área Útil Residencial

### 1.2.1.1 Red vial

La red vial del proyecto se estructura para el plan parcial, a partir de las vías existentes, tal es el caso de la Carrera 38 (Vía Juan Mina) y el Carreteable a Villa San Pablo, desde las cuales se accede a su red vial interna, que está definida con base al mayor aprovechamiento del Área Neta Urbanizable.

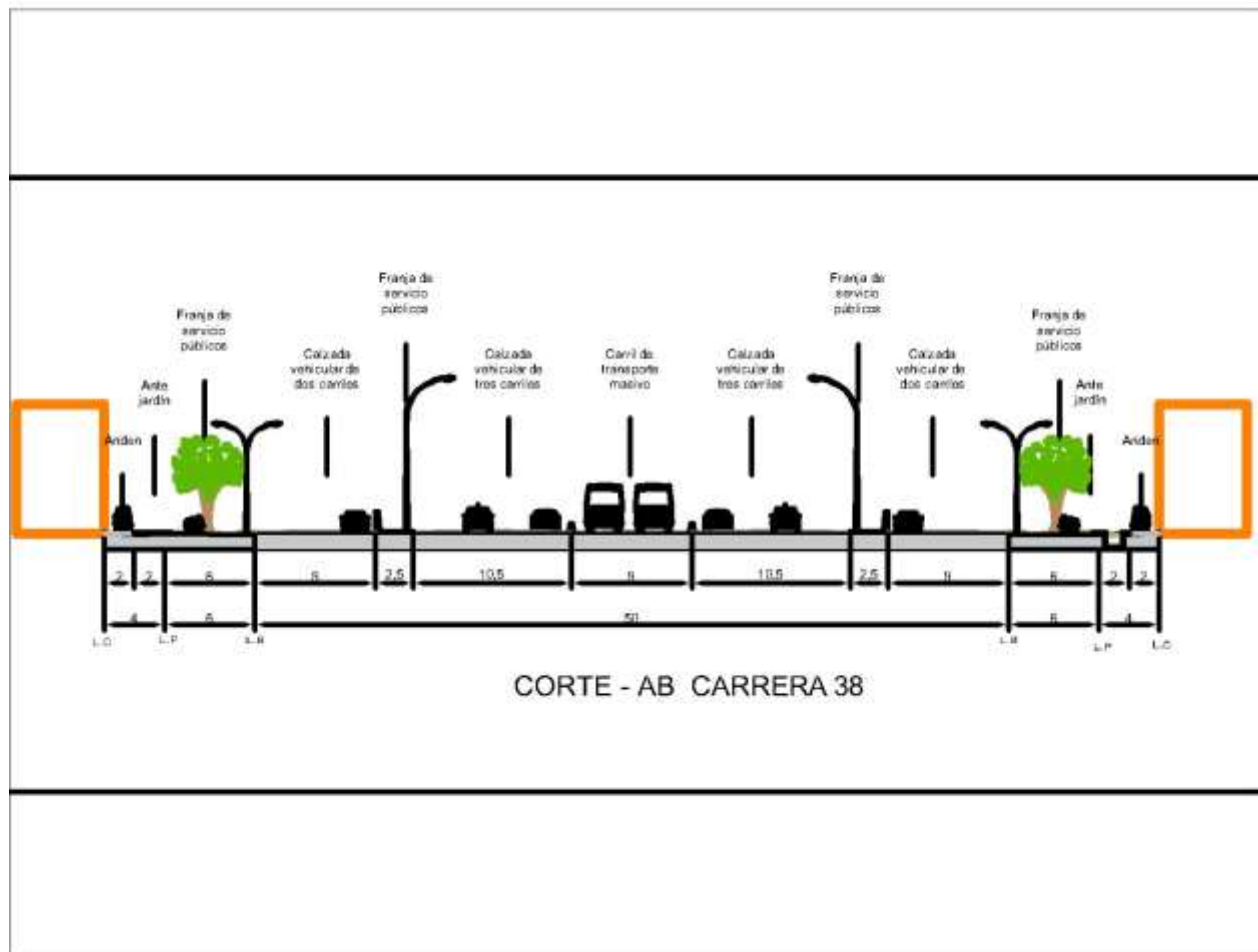


Ilustración 12. FR-02 Red Vial

La red vial del proyecto se estructura para el plan parcial, a partir de las vías proyectada por el plan y su interconexión con la Carrera 38 (Vía a Juan Mina) con arteria vial del mismo, además los perfiles viales aquí planteados se adecuando con normas proyectadas a futuro, con el fin que sean articuladas y concordantes con las nuevas reglamentaciones sobre las mismas.

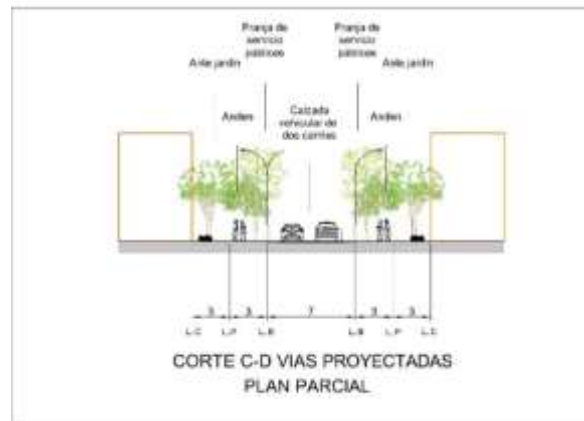
### 1.2.1.1.1 Interconexión Regional

La Carrera 38 A-B (vía a Juan Mina), es la arteria vial que permitirá al proyecto conectarse y dirigirse desde y hacia los demás centros poblados, municipios e inclusive departamentos, a través de la red vial metropolitana, y tendrá el siguiente perfil vial:



### 1.2.1.1.2 Interconexión del Proyecto

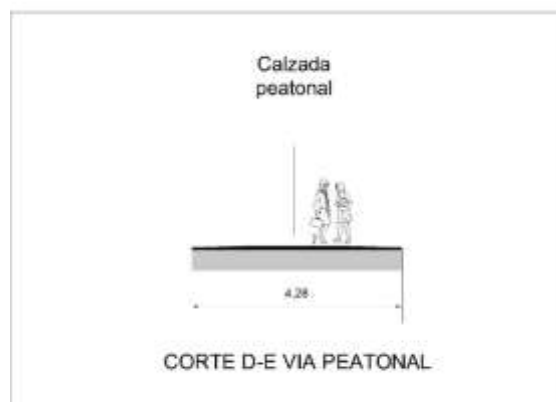
La red vial de interconexión interna del proyecto está dada por las vías que sirven para el tránsito normal de vehículos y peatones, dentro del área del desarrollo urbanístico, y está dado por un perfil vial acorde a la necesidad de los futuros habitantes y transeúntes.



VIA INTERNA C-D



VIA INTERNA E-F



VIA PEATONAL D-E



### 1.2.1.2 Espacio público

El espacio público del proyecto resulta de su red vial periférica, a partir de la prolongación de las vías proyectadas por el plan parcial y que lo comunica a la ciudad a través de la Carrera 38 (Vía Juan Mina) y la Av. Circunvalar. Así mismo, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 334 del Acuerdo 003 de 2007 y la Circular 006 de 2009, las cesiones correspondientes al 10% del Uso Industrial y el 16% del Uso Comercial, del Área Neta Urbanizable, se ubicarán en el Área de Planificación.

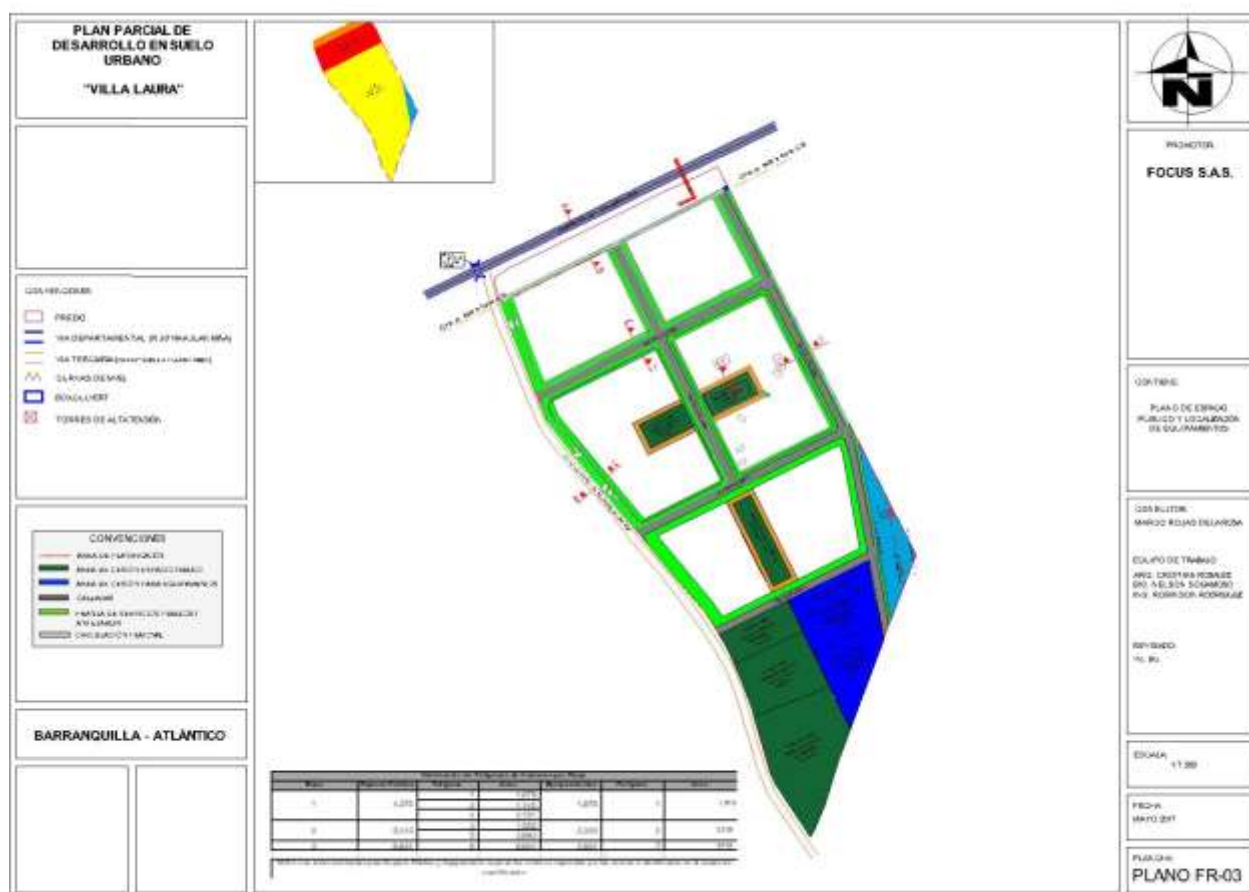


Ilustración 13. FR-03 Espacio Público y Localización de Equipamientos

Para calcular las cesiones del proyecto urbanístico se procedió a determinar la densidad de acuerdo al uso que se le asignó a cada una de las manzanas del proyecto aplicando lo contenido en el artículo 214 del Acuerdo 003 de 2007 para las zonas residenciales, dispone “Obedeciendo el Decreto 2060 del 24 de Junio de 2004, 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”. Y en lo referente al uso Comercial se asigna el equivalente al 16% del área neta urbanizables.

Proyecto PLAN PARCIAL DE DESARROLLO VILLA LAURA				
CUADRO GENERAL DE ÁREAS				
AREA NETA URBANIZABLE		102.473,43	% APLICADO	TOTAL EN M2
Uso Comercial		23.360,52	16%	3.737,68
Uso Residencial		79.112,91	25%	19.956,47
Cálculo total de Cesiones				23.694,15
Distribución de las cesiones	Espacio Público		70,00%	16.585,91
	Equipamiento		30,00%	7.108,25
Distribución de Cesiones Por Étaps				
Etapas	Área (M2)	% de Cesión	Espación Público (M2)	Equipamientos (M2)
1	23.360,52	0,16	2.616	1.121
2	40.000,00	0,25	7.063	3.027
3	39.112,91	0,25	6.906	2.960

Distribución de Polígonos de Cesiones por Étapas						
Etapas	Espacio Público	Polígono	Área	Equipamientos	Polígono	Área
1	4,375	1	1,079	1,875	1	1,875
		2	1,145			
		4	2,151			
2	5,443	3	1,550	2,333	2	2,333
		5	3,893			
3	6,824	6	6,824	2,924	3	2,924

NOTA: Las áreas destinadas para Espacio Público y Equipamiento superan los mínimos requeridos por las normas e identificados en el cuadro de cuantificación

Los equipamientos se definirán, con la oficina de Planeación Distrital, en la etapa de concertación entre el urbanizador y la Secretaría de Planeación, sobre la propuesta de urbanización, previo a la expedición del correspondiente Alineamiento.

### 1.2.1.3 Infraestructura de servicios públicos propuesta

#### 1.2.1.3.1 Acueducto

Para el servicio de Acueducto, el punto de conexión será la tubería de 16" HD, sobre la carretera que conduce de Barranquilla al Corregimiento de Juan Mina, tal como lo describe en la factibilidad expedida mediante póliza No. 9113246, oficio de fecha 23 de agosto 2013 (anexo)

A partir de esta información suministrada por la Empresa TRIPLE A, se elaboró el plano del Trazado de redes de Acueducto.



Ilustración 14. FR-05 Redes de Agua Potable

### 1.2.1.3.2 Alcantarillado

Para el servicio de Alcantarillado, el punto de conexión será el existente sobre Carrera 38, que intercepta la tubería de 16" PVC, tal como lo describe en la factibilidad expedida mediante póliza No. 9113246, oficio de fecha 23 de agosto 2013 (anexo).

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

### 1.2.1.3.3 Sistema de energía eléctrica.

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



y Residenciales (CC-AE-R<sup>6</sup>) que comprende la totalidad del área de los predios que colindan con la vía; y pertenecer a las Piezas de Expansión N<sup>o</sup>. 1 y 3.



### Ilustración 17. Usos y Aprovechamiento

<sup>6</sup> Artículo 386 Acuerdo 003 de 2007

Proyecto PLAN PARCIAL DE DESARROLLO VILLA LAURA BARRANQUILLA, ATLÁNTICO, COLOMBIA					
CUADRO DE ÁREA ÚTIL POR MANZANA					
ETAPA	Manzana	Área Util manzana (m2)	Actividades	Índice Construcción	Área Etapa (m2)
1	1 - COMERCIAL	8.243,88	Comercio C1, C2, C3 y C4, Industrial I4 y 5	4	15.605,66
	2 - COMERCIAL	7.361,78	Comercio C1, C2, C3 y C4, Industrial I4 y 5	4	
2	3 - RESIDENCIAL R2	11.071,71	Vivienda Multifamiliares	4	21.716,85
	4 - RESIDENCIAL R2	10.645,14	Vivienda Multifamiliares	4	
3	5A - RESIDENCIAL R2	4.317,05	Vivienda Multifamiliares	4	12.622,24
	5B - INSTITUCIONAL	1.180,56	Construcción Tipo 1	4	
	6 - SUELO VIP	7.124,63	Vivienda Multifamiliares	4	
<b>TOTAL ÁREA ÚTIL</b>					<b>49.944,75</b>

De esta manera el área contenida en la Pieza de Expansión No. 1 correspondiente a Suelo de Expansión Urbana Industrial, tendrá las características urbanas del CAE CARRERA 38 (Vía del Algodón), en su característica de Segmento de Actividad Económica Potencial (S2), cuyo radio de aplicación se encuentra determinado entre el límite de Arroyo Hondo y 200 metros antes de llegar a la carrera 13 de Juan Mina.

El proyecto también contempla un área contenida en la Pieza de Expansión No. 3 correspondiente a Suelo de Expansión Urbana Residencial, y se determinan normas de acuerdo a los polígonos normativos coincidentes para Vivienda de Interés Social<sup>7</sup>, que se describen en las Normas del Componente Urbano del Acuerdo 003 de 2007.

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

**Aprovechamiento.** El aprovechamiento del proyecto, está representado en la construcción de un proyecto de urbanización abierta, destinado al desarrollo de actividades comercial y residencial, complementado por áreas administrativas y de servicios.

Pieza de Expansión No. 1 Suelo de Expansión Urbana Industrial	Usos y Actividades Permitidas	Tratamiento	Tipo de Edificaciones	Altura Máxima en Pisos	Frente mínimo	Área mínima del lote (M2)	Retiros mínimos		Índice de Habitabilidad
							Lateral	Fondo	
	Principales:	Comercio C1 Comercio C2	Desarrollo	Edificación Tipo 1	4	10	168	3	3
				Edificación Tipo 2	4	12	216	3	4
	Complementarios:	Industrial 4 Industrial 5	Desarrollo	Industrial 4	4				
							5	5	
	Principales:	VIS 1 VIS 2 VIP	Desarrollo	Multifamiliar	4	12	120		9
Pieza de Expansión No. 3 Suelo de Expansión Urbana Residencial	Complementarios:	Comercio C1	Desarrollo	Edificación Tipo 1	4	10	168	3	3

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

<sup>7</sup> Artículo 218 Decreto 003 de 2007



### 1.3.1 De la estrategia de gestión y financiación y de los instrumentos legales aplicables.

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, lo asumen su promotor, FOCUS SAS.



Ilustración 18. FR-09 Cargas Urbanística

**Estrategia de Gestión.** Se define, como estrategia de gestión, para el plan parcial de desarrollo, la figura de la Unidad de Actuación Urbanística, pero dado que el proyecto, es de un solo propietario, 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 2006.

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

**Estrategia de Financiación.** La financiación, proviene de la venta de los 136.574,72 M2 de área construida que contempla el proyecto inmobiliario residencial y comercial, sin perjuicio que los promotores puedan decidir alquilar las unidades inmobiliarias resultantes. Ver Área de Construcción Anexo Cuantificación general de la edificabilidad total según uso o destino y cuantificación financiera de la intervención.

Proyecto PLAN PARCIAL DE DESARROLLO VILLA LAURA BARRANQUILLA, ATLÁNTICO, COLOMBIA				
CUADRO DE ÁREA DE CONSTRUCCIÓN POR MANZANA				
ETAPA	Manzana	Área de Construcción Lotes (m2)	Área de Construcción Manzanas (m2)	Área de Construcción Total (m2)
1	1 - COMERCIAL	8.243,88	16.091,59	114.507,00
	2 - COMERCIAL	7.361,78	14.100,38	
	3 - RESIDENCIAL R2	11.071,71	35.825,33	
	4 - RESIDENCIAL R2	10.645,14	33.413,80	
	5A - RESIDENCIAL R2	4.317,05	13.895,34	
	5B - INSTITUCIONAL	1.180,56	1.180,56	
2	6 - SUELO VIP	7.124,63	22.067,72	22.067,72
<b>TOTAL</b>				<b>136.574,72</b>

**Instrumentos legales.** De acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 18 del Decreto 2181 de 2006 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 Actuación Urbanística, representadas en las áreas de cesión para espacio público, destinada a parques y equipamientos, dotación de servicios públicos, la red vial interna y la canalización de drenajes, 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>8</sup>

<sup>8</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.

Las cargas generales como se aprecia en el Plano FR-09 CARGAS Y BENEFICIOS son de responsabilidad del DISTRITO DE BARRANQUILLA.

Beneficios. El proyecto inmobiliario, recibe como Beneficios de la Unidad de Actuación Urbanística, la propiedad y explotación de los 136.574,72 de área de construcción que se derivan de la urbanización, totalmente abierta, para actividades residenciales y comerciales.

ESTRATEGIAS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN Y DE LOS INSTRUMENTOS LEGALES			
ESTRATEGÍA DE GESTIÓN	PROYECTO	RESPONSABLE DE LA FINANCIACIÓN	INSTRUMENTOS APLICABLES
UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA y/o DE GESTIÓN	PROYECTO RESIDENCIAL Y COMERCIAL	FOCUS SAS	DESARROLLO INMOBILIARIO PRIVADO

### 1.3.2 Unidades de Actuación Urbanística

En cumplimiento de lo establecido en el numeral 4. del Artículo 7° del Decreto 2181 de 2006, se define una Unidad de Actuación Urbanística, de las contempladas en el Artículo 39 de la Ley 388 de 1997<sup>9</sup>.

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

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

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

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

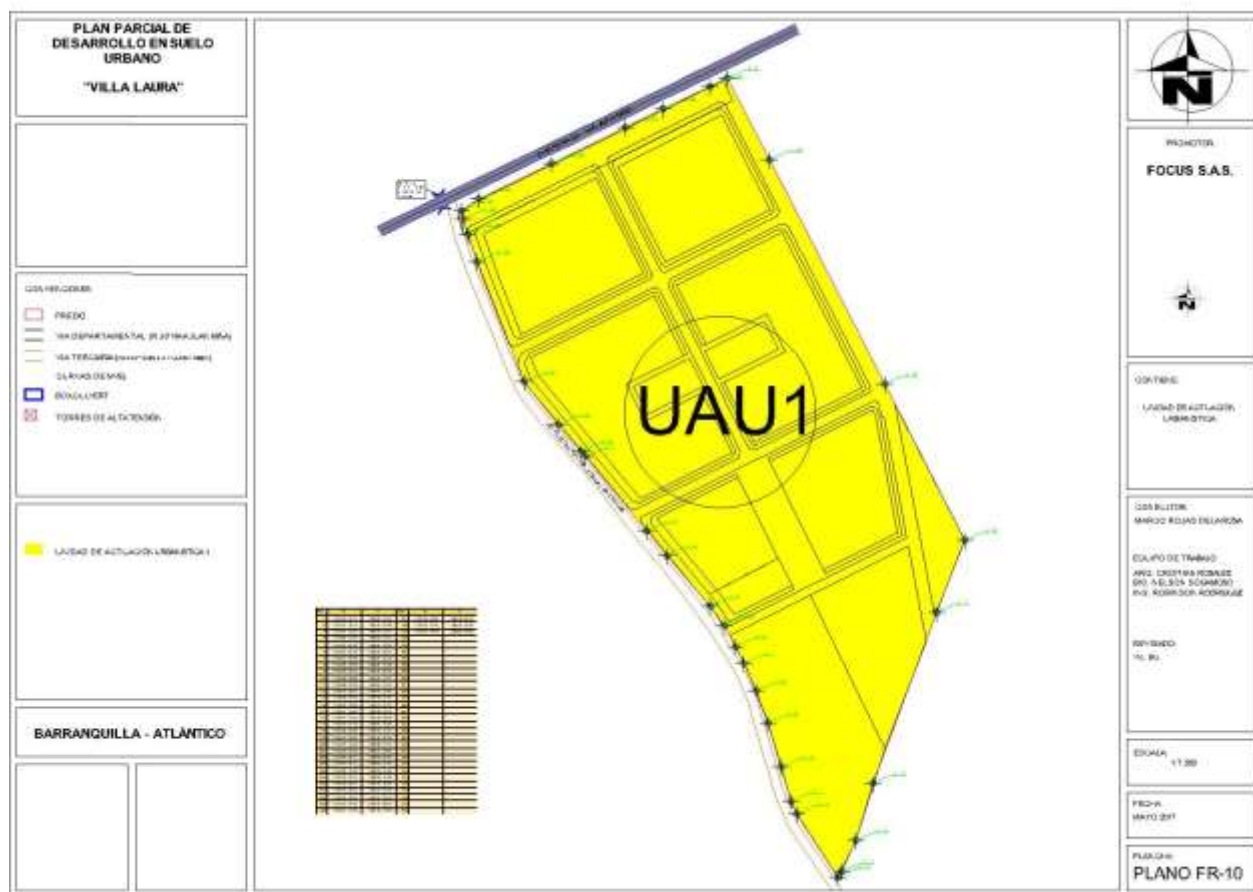


Ilustración 19. FR-10 Unidades de Actuación Urbanísticas

### 1.3.3 De las etapas de desarrollo previstas

La Unidad de Actuación Urbanística se desarrollará en tres etapas; el municipio desarrollará los mecanismos y procedimientos para asegurar el cumplimiento de las obras y dotación a cargo del urbanizador.

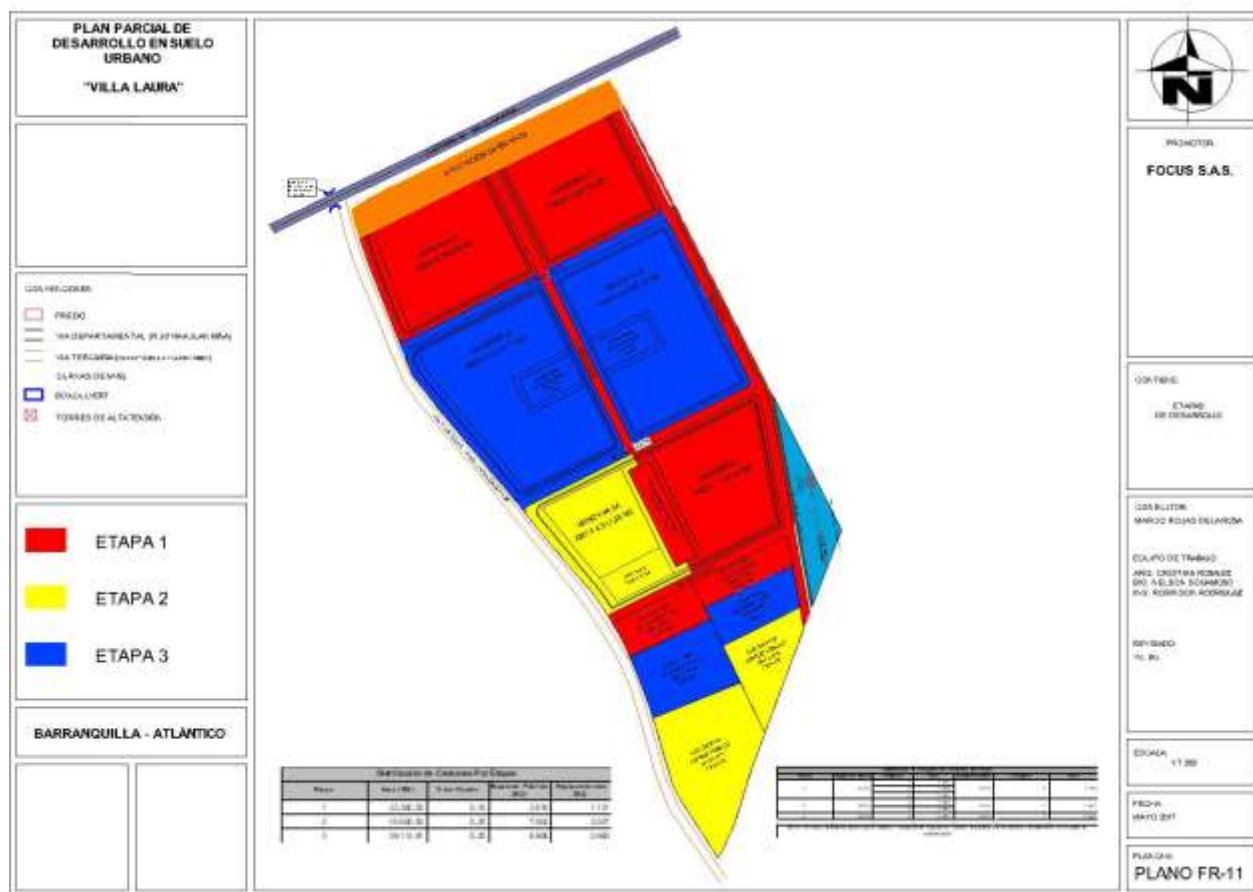


Ilustración 20. FR-11 Etapas de Desarrollo

### 1.3.4 De la Participación en Plusvalías.

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 denominó por los especialistas en el campo: Factor Alfa ( $\alpha$ ), 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 al Plan Parcial, corresponde a una iniciativa privada, la cual no es objeto de aplicación de instrumentos de gestión de suelo o de transformación de estructura predial. 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, así:

“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”.

Para este caso, 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 cálculo de plusvalía que nos permitimos presentar en este documento.

CUANTIFICACIÓN FINANCIERA DE LA INTERVENCIÓN PLANTEADA					
Lote	Uso o Destino	Área Útil Mt2	Valor m2 de Venta	Valor Venta por Uso	% del Valor en Ventas
1	METRO CUADRADO COMERCIAL	30.191,97	\$ 1.000.000	\$ 30.191.970.000	38,94%
2	METRO CUADRADO RESIDENCIAL	105.202,19	\$ 450.000,00	\$ 47.340.985.500	61,06%
<b>TOTAL</b>		<b>30.191,97</b>		<b>\$ 77.532.955.500</b>	<b>100,00%</b>

FACTIBILIDAD FINANCIERA				
Item			Valor (miles)	%
Costo del Terreno			\$ 6.518.742.000	14,73%
Costo adecuación del Terreno			\$ 651.874.200	1,47%
Costos directos de Urbanización			\$ 2.172.914.000	4,91%
Costos directo construcción RESIDENCIAL			\$ 21.040.438.000	47,53%
Costos directo construcción COMERCIAL			\$ 7.547.992.500	17,05%
Costos directos Parques			\$ 630.000.000	1,42%
Costos Indirectos Plan Parcial			\$ 5.627.302.243	12,71%
Plan Parcial			\$ 80.000.000	0,18%
<b>Valor Proyecto</b>			<b>\$ 44.269.262.943</b>	<b>100,00%</b>

El suelo se ha valorado como aporte del 100%, en el negocio inmobiliario correspondiente por valor de \$ 4.345.828.000.

Las determinaciones del presente Plan Parcial contemplan los siguientes Hechos Generadores de Plusvalía<sup>10</sup>:

*Hecho generador 1. Incorporación de suelo rural o suelo de expansión urbana.*

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

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

<sup>10</sup> Ley 388 de 1997. Artículo 73.

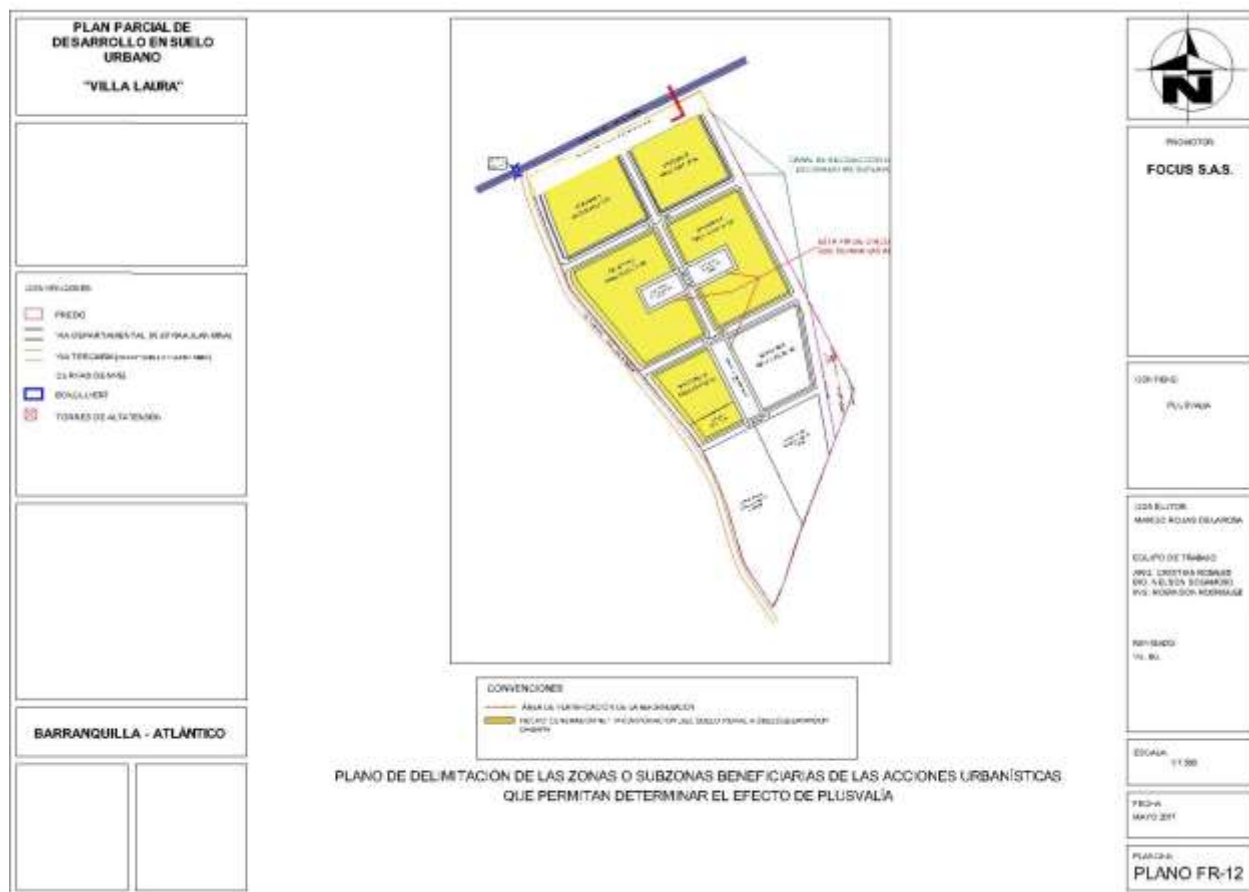


Ilustración 21. Plusvalía

Para el ejercicio, del presente Plan Parcial presentamos el cálculo base que permite entender el efecto en el predio de interés:

PLAN PARCIAL VILLA LAURA	
<b>Area Bruta (AB)</b>	<b>108645,70</b>
Afectaciones	5686,07
Área No Urbanizable	2805,73
<b>Area Neta Urbanizable (ANU)</b>	<b>100153,90</b>
Area de cesión obligatoria	50209,15
<b>Área Útil (Ver cuadros de área útil)</b>	<b>49944,75</b>
Área Exenta de Plusvalía (VIP)	7124,63
<b>Área Susceptible de Participación Plusvalía</b>	<b>42820,12</b>
Valor de los predios antes de plusvalía	\$ 2.569.207.200,00
Valor de los después antes de plusvalía	\$ 5.393.995.400,00
Valor de la plusvalía	\$ 2.824.788.200,00
Plusvalía M2	\$ 26.000,00
<b>Plusvalía según tarifa (35%)</b>	<b>\$ 988.675.870,00</b>
<b>Plusvalía M2 según tarifa (35%)</b>	<b>\$ 9.100,00</b>

Tal como se observa en la tabla, el terreno susceptible de participación en plusvalía genera una plusvalía \$2.824.788.200, a la cual aplicando la tarifa aprobada por el Distrito de Barranquilla (35%), genera un valor en favor del ente territorial equivalente a \$988.675.870.

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 párrafo del artículo 39 de la Ley 388 de 1997, dicha inversión en cargas generales deberá ser recuperada mediante alguno de los mecanismos señalados, así:

“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”.

Es por ello que, por voluntad y decisión del promotor, el efecto de la participación por plusvalía resultado de la ejecución del presente Plan Parcial, se compensará mediante la entrega al Distrito de Barranquilla, del terreno determinado como Afectación Vial (Carretera del Algodón) correspondiente a 5.686,07 metros cuadrados, porción de terreno requerida por el Decreto 212 de 2.014 (Plan de Ordenamiento Territorial), para la extensión de redes viales del transporte masivo.

#### 1.3.5 De la obligación de generar terrenos para VIP.

El presente Plan Parcial de Desarrollo Residencial y Comercial, contempla la generación de terrenos para VIP, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 46 de la Ley 1537 de 2012<sup>11</sup>, y por otra la obligación para el uso comercial no está reglamentado, como se colige de la tabla del mismo artículo, que para el cálculo de la obligación se refiere a porcentaje mínimo de suelo sobre área útil residencial, no a comercial.

---

<sup>11</sup> **Ley 1537 de 2012. Artículo 46.** Destinación de suelo para VIS y VIP. En los planes parciales con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana o en las normas urbanísticas que reglamenten la urbanización de suelos urbanos sin plan parcial, salvo cuando se trate de usos industriales, dotacionales o institucionales, se



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%

Proyecto PLAN PARCIAL DE DESARROLLO VILLA LAURA			
CUADRO ÁREA DISPONIBLE VIS			
UAU	Manzana	Área Util manzana (m2)	Área Total (m2)
1	3 - RESIDENCIAL	11.071,71	33.158,53
	4 - RESIDENCIAL	10.645,14	
	5A - RESIDENCIAL	4.317,05	
	6 - RESIDENCIAL	7.124,63	

#### Análisis de Cumplimiento

DETERMINACIÓN SUELO VIP	
ÁREA TOTAL RESIDENCIAL	33.158,53
SUELO DESTINADO A VIP (20%) SEGÚN NORMA	6.631,71
SUELO DESTINADO A VIP PLAN PARCIAL	7.124,63

#### 1.3.6 Cronograma

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

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "VILLA LAURA"											
CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN											
				1era			2da			3ra	
FASE	ACTIVIDADES		Años	1	2	3	4	5	6	7	8
EJECUCIÓN	1	Promoción del Proyecto	10								
	2	Elaboración estudios técnicos	1								
	3	Obtención de Permisos	1								
	4	Ejecución de las Unidades de Gestión	8								
	5	Comercialización y Post-ventas	10								
*Sin perjuicio de lo establecido en el presente cronograma, las etapas de desarrollo del proyecto serán las que se fijen en la correspondiente licencia de urbanización.											

Sin perjuicio de lo establecido en el presente cronograma, las etapas de desarrollo del proyecto serán las que se fijen en la correspondiente licencia de urbanización.

Adicionalmente, para precaver imprevistos la vigencia del Plan Parcial se fija en 20 años.

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

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. Para una mejor comprensión **Ver Cuantificación general.**

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 metros cuadrados de área útil construible que se derivan de la urbanización Residencial y Comercial, y que a su vez configura la fuente del financiamiento de la intervención. Para una mejor comprensión **Ver Cuantificación general.**

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

SIMULACIÓN URBANO-FINANCIERA POR CONSTRUCCIÓN Y VENTA			
ESTRUCTURA DE CARGAS Y BENEFICIOS DEL PROYECTO INMOBILIARIO			
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO VILLA LAURA			
Costo del Terreno	6.518.742.000,00	9.343.530.200,00	12,05%
Costos directos de Urbanización	2.824.788.200,00		
Costo directos de construcción RESIDENCIAL		21.040.438.000,00	27,14%
Costo directos de construcción COMERCIAL		7.547.992.500,00	9,74%
Costo directos de construcción de PARQUEOS		630.000.000,00	0,81%
Costos Indirectos (AIU 5%)		5.627.302.243,00	7,26%
Plan Parcial		80.000.000,00	0,10%
Utilidad		33.263.692.557,00	42,90%
<b>Valor Proyecto</b>		<b>77.532.955.500,00</b>	<b>100,00%</b>