

Gaceta Distrital

Órgano Oficial de Publicación del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla



ALCALDÍA DE BARRANQUILLA
Distrito Especial, Industrial y Portuario

Agosto 1 de 2013 • No. 386-4





CONTENIDO

DECRETO No. 0450 (26 abril de 2013) 3

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL "CARIBE VERDE"

DECRETO DESPACHO DE LA ALCALDESA

DECRETO No. 0450 (26 abril de 2013)

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL “CARIBE VERDE”

LA ALCALDESA DISTRITAL DE BARRANQUILLA,
en ejercicio de las atribuciones constitucionales y legales y en especial las que le
confiere el artículo 27 numeral 5 de la Ley 388 de 1997, artículo 16 del Decreto 2181 de
2006, subrogado por el artículo 4 del Decreto 4300 de 2007

CONSIDERANDO

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

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

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

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

Que el plan parcial de que trata este Decreto se origina en la solicitud de determinantes elevada mediante radicado N° 118713 de 2013 por el señor CARLOS ARCHBOLD MARTINEZ quien actúa bajo poder otorgado por los señores Doreen Carson De Peña representante legal de la sociedad Inmobiliaria Carson S.A.S. y el sr. Jorge Zea Yopez representante legal de la empresa Bapacol S.A.S., entidades propietarios de los predios en los cuales se proyecta el Plan Parcial.

Que de conformidad con el Plano No. 3 – Usos de Suelo Predializado del Acuerdo 003 de 2007 por medio del cual se adopta la revisión del POT del Distrito de Barranquilla, los predios que integran el Plan Parcial denominado "Caribe Verde" se encuentran ubicados en Suelo de Expansión Urbana.

Que el artículo 59 del Acuerdo 003 de 2007 por medio del cual se adopta la revisión del Decreto 0154 de 2000, dispone la obligación de formular plan parcial para las zonas de expansión urbanas.

Por el cual se adopta el plan parcial de desarrollo en suelo de expansión urbana "Caribe Verde"

Que en el proceso de formulación del proyecto, como consta en el Documento Técnico de Soporte, se precisó el área total del plan parcial, generando un área de 1.378.564.30 MT².

Que el artículo 139 del Acuerdo 003 de 2007 por medio del cual se adopta la revisión al POT de Barranquilla, establece las normas generales para el tratamiento de desarrollo, al cual deberá someterse el presente Plan Parcial: *"Los predios sujetos a este tratamiento deberán cumplir los siguientes requisitos:*

1. Generación de Espacio Público. En los predios en que se adelanta proceso de urbanización se deberá prever con destino a la conformación del espacio público las siguientes áreas:

a. Las áreas de cesión obligatoria y gratuita, discriminadas así:

- Las áreas de cesión de la malla vial de los predios objeto del proceso de desarrollo urbanístico.

- Áreas de cesión pública: para espacio público, las que se determinan en el Título Octavo. Áreas de Cesión obligatoria, de la Segunda Parte. Normas urbanísticas Generales.

En los Planes Parciales para los procesos de desarrollo progresivo, se definirán las obligaciones de los urbanizadores responsables de la construcción de las redes correspondientes a la malla vial, de conformidad con las disposiciones del presente Plan y las normas que lo reglamenten. No se exceptúan de la obligación de efectuar cesiones públicas para espacio público y equipamiento, los predios que se urbanicen con usos especiales institucionales y equipamientos.

2. Características de las Áreas de Cesión Pública para espacio público y equipamientos.

a. Distribución Espacial. El total de cesión exigida en cada proyecto se distribuye en un 50% en un solo globo de conformidad al Decreto 564 de 2006 y el resto en uno o varios globos con área mínima de 1.000 m.² y en Park-ways. Se exceptúan los proyectos cuyo total de cesión sea inferior a 2.000 M², en cuyo caso esta cantidad será la mínima admisible, concentrada en un solo globo.

Se permite la cesión del 20% del total de la cesión exigida para destinarlo a la construcción de un gran parque zonal, aunque este se localice en un proyecto diferente, siempre y cuando esté ubicado en la misma zona de influencia, en este caso, se deberá ir construyendo el parque zonal, simultánea y proporcionalmente con la urbanización generadora de la cesión. Se acepta que el urbanizador construya con anterioridad, totalmente o en mayor porcentaje, el parque zonal.

b. Localización y Acceso. En todos los casos debe garantizarse acceso a las cesiones públicas para parques y equipamientos desde una vía pública vehicular, con continuidad vial. No se permite la localización de las cesiones en predios inundables, en zonas de alto riesgo, zonas de protección por proximidad a lagunas de oxidación plantas de tratamiento de aguas residuales y/o rellenos sanitarios (zona de mitigación), o en predios con pendientes superiores al 25%.

c. Configuración Geométrica. Los globos de cesión pública para zonas verdes y equipamientos no comprendidos en los literales anteriores, deben tener los siguientes parámetros normativos:

* Todos los puntos del perímetro de los globos de cesión deben proyectarse en forma continua hacia el espacio público, sin interrupción por áreas privadas.

* La relación entre el frente contra el espacio público y la profundidad de los globos de cesión se regulan por las siguientes proporciones:

* Frente entre 20 metros y hasta 50 metros: profundidad máxima, dos veces y media (2.5) veces el frente y un mínimo de 20 metros.

* Frente de más de 50 metros: profundidad máxima de cuatro (4) veces el frente y un mínimo de la mitad del frente.

* Para que el área verde entre calzadas de un Park-Way, sea considerada área de cesión, el ancho mínimo de ésta debe ser no menos de 15 m. En los park-way no se establece proporcionalidad del largo por ancho. Pero las áreas de cesión pública para zonas verdes en park-ways no podrán exceder el 30% del total de las áreas de cesión en cada proyecto.

3. Sistema de Transferencias de Derechos de Construcción y Desarrollo. Los potenciales de construcción de áreas consideradas como generadoras de derechos de construcción y desarrollo previstas en el P.O.T., pueden ser transferidos a las zonas urbanas y de expansión urbanizables denominadas áreas receptoras. El Sistema de transferencia se regula por las siguientes disposiciones:

a. Áreas Generadoras. Se definen como áreas generadoras de derechos de construcción y desarrollo las siguientes:

Por el cual se adopta el plan parcial de desarrollo en suelo de expansión urbana "Caribe Verde"

- Áreas de Preservación Arquitectónica, Artística y Cultural, definidas como Patrimonio.
- Suelo de Protección para los Servicios Públicos Domiciliarios. No forman parte de las áreas generadoras de transferencias de derechos de construcción y desarrollo, aquellos elementos que ya hayan sido adquiridos por las entidades que conforman la Administración Municipal, ni las rondas de los cuerpos de agua.
- b. Si el predio generador de los derechos está destinado a espacio público debe ser transferido al Distrito libre de construcciones y de cualquier tipo de limitación en el dominio, con el objeto de que sea incorporado al sistema de espacio público.
- c. Son áreas receptoras de derechos de construcción y desarrollo, todas las áreas sometidas al Tratamiento de Desarrollo.
- d. Los metros cuadrados edificables transferibles de un predio, se estimarán teniendo en cuenta:
 - Las normas urbanísticas sobre uso y ocupación del suelo del correspondiente polígono normativo.
 - Las condiciones específicas del terreno según sea o no urbanizable, desde el punto de vista geológico, del riesgo y de la capacidad portante.
- 4. Subdivisión como resultado del Proceso de Urbanización.
 - a. Los proyectos sometidos a procesos de urbanización se podrán agrupar en manzanas con áreas promedio de una hectárea con dimensiones aproximadas de 100 m x 100 m de lado, pero lo que prima será la trama vial circundante de tal forma, que puedan las nuevas vías enlazar correctamente con las vías de los barrios circunvecinos o adaptarse a condiciones topográficas, límites de urbanizaciones, etc. Los polígonos de manzanas pueden estar delimitados por vías peatonales en parte y vías vehiculares en parte. Los proyectos de urbanizaciones que se presenten sin la debida continuidad vial, no serán aprobados salvo que topográficamente sea imperativo, ó que sea el producto de un diseño vial específico para optimización de la misma red.
 - En súper-manzanas, se aceptarán variaciones a la manzana básica (100 m x 100 m.) siempre y cuando mantengan su área equivalente mediante vías internas, vehiculares o peatonales, de acuerdo al tipo de proyecto; siguiendo los ejes del sistema vial y de la malla vial colectora y local, al interior de cada súper-manzana existirá una red vial vehicular, peatonal, y/o ciclo rutas, de acuerdo a los estratos, que delimitará los polígonos de manzanas.
 - b. Cualquiera que sea la distribución de áreas y usos en una urbanización residencial, sin calzadas vehiculares, o con calzadas vehiculares y peatonales, ninguna unidad de vivienda podrá quedar a una distancia mayor de ciento veinte metros (120 m) al borde de la calzada de una vía peatonal, ni a una distancia mayor de doscientos cuarenta metros (240 m) al borde de la calzada de una vía vehicular. Para aquellas urbanizaciones con vías peatonales proyectadas a más de tres (3.00) metros y menor de seis (6.00), la distancia máxima a los bordes de las vías públicas laterales locales será de 60 metros desde el centro de la manzana a cada uno de los lados, si se agrupan en súper manzanas el área no cedida en vías deberá ser compensada en zonas verdes y parques.
 - c. En cualquier caso el urbanizador garantizará la continuidad del trazado vial propuesto con el existente

Que dentro del trámite del plan parcial de que trata el presente Decreto, se surtieron entre otras las siguientes actuaciones:

- a. Expedición de determinantes mediante Resolución No. 078 de diciembre 20 de 2012
- b. Viabilidad de servicios públicos: Las empresas de servicios públicos se pronunciaron sobre la viabilidad de la prestación de servicios públicos.
- c. Aprobación del estudio de tráfico: Mediante Resolución N° 004 de febrero 14 de 2013 de la secretaría de Movilidad de Barranquilla por medio de la cual se decide sobre solicitud de revisión y emisión de concepto de aprobación o desaprobación de estudio de tránsito (ET) denominado Caribe Verde, en el que se señala: "(...) Artículo primero. Aprobar el Estudio de Tráfico del proyecto denominado Caribe Verde presentado a la Secretaría Distrital de Movilidad, para su

Por el cual se adopta el plan parcial de desarrollo en suelo de expansión urbana "Caribe Verde"

revisión y emisión de concepto de aprobación y/o desaprobación, ubicado sobre la avenida circunvalar entre la carrera 10 y carrera 9G adyacente al barrio El Pueblo, jurisdicción del Distrito de Barranquilla, el cual propone un desarrollo de viviendas de interés prioritario y social y de construcciones futuras con carácter institucional, comercial e industrial, de conformidad con las consideraciones expuestas en la parte motiva del presente acto. (...)".

d. Información pública, citación a propietarios, vecinos colindantes y terceros indeterminados: De conformidad con el artículo 8 del Decreto 2181 de 2006 se surtió la fase de información pública a los propietarios y vecinos del área objeto del plan parcial, así.

- La Oficina de Desarrollo Territorial de la Secretaría de Planeación, mediante oficios se citó a los propietarios de los predios vecinos al proyecto, con el ánimo de dar a conocer la propuesta, que conocieran el mismo e hicieran sus observaciones.

Las citaciones se remitieron a los domicilios suministrados por el promotor del proyecto a través de la empresa Servientrega y Postexpress Documentos 472 enviándose las siguientes comunicaciones: Fiduciaria Bancolombia S.A., Caprovimpo, Warehouse Overseas Enterprise Corp., Fideicomiso P.A. Home and Land Business y Coolitoral

- Fase de convocatoria: consistió en invitar a propietarios, residentes, vecinos y colindantes del plan parcial a acudir directamente a la Secretaría Distrital de Planeación para conocer el proyecto y efectuar las observaciones del caso; la convocatoria se realizó a través de publicación en el periódico La Libertad en la cual se indicó: "La Secretaría de Planeación del Distrito de Barranquilla, de conformidad con lo establecido en el Artículo 8 del Decreto 2181 de 2006, le **INFORMA** a los titulares de derechos reales, vecinos, terceros indeterminados interesados y colindantes con el predio identificado con la matrícula 040-389336 cuyos linderos son: **Al Norte:** Con la vía carretable, que es la prolongación de la Carrera12, que colinda al Barrio El Pueblo; continua la delimitación al nor-este con una zona verde que bordea la Calle 120; con el predio de la nevada de buses de la empresa Colitoral, y finalmente limita con la Carrera 10. **Al Sur:** Con las Unidades de Actuación Urbanísticas 1, 2 y 3; del Plan Parcial "Cordialidad-Circunvalar", adoptado mediante Decreto Distrital N° 1046 de 2011. a. La Unidad de Actuación Urbanística 1, está integrada por los predios identificados con las Referencias Catastrales 00030000244000, Matrícula Inmobiliaria N° 040-461118 de propiedad de Warehouse Overseas Enterprise Corp; y por el predio con Referencia Catastral 003401547000 y Matrícula Inmobiliaria N°040-461119, de propiedad de CAPROVIMPO. La Unidad de Actuación Urbanística 2, está integrada por el predio identificado con la Referencia Catastral 08001000300000768000 Matrícula Inmobiliaria N° 040-389338 de propiedad de Fideicomiso P.A. Home and Land Business administrado por Fiducolombia S.A. La Unidad de Actuación Urbanística 3, está integrada por el predio identificado con la Referencia Catastral 8001000300000736000, Matrícula Inmobiliaria N° 040-389337 de propiedad de Warehouse Overseas Enterprise Corp. **Al Este:** Con la Vía Circunvalar. **Al Oeste:** Con la vía carretable, que es la prolongación de la Carrera12; que a su vez limita con el Macroproyecto "Villas de San Pablo", para que se acerque a nuestra dependencia y conozcan el proyecto de Plan Parcial Caribe Verde el cual se pretende desarrollar en suelo de expansión".

e. Concepto favorable de viabilidad: Con el fin de verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas y pronunciarse sobre su viabilidad, la Oficina de Desarrollo Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación realizó el estudio del proyecto de plan parcial, encontrando que después de realizados los ajustes y precisiones solicitados, éste se ajustaba a las normas vigentes. De acuerdo con lo anterior la Secretaría Distrital de

Por el cual se adopta el plan parcial de desarrollo en suelo de expansión urbana "Caribe Verde"

Planeación emitió el concepto favorable de viabilidad del proyecto de Plan Parcial "Caribe Verde" de marzo 11 de 2013.

- f. Concertación ambiental: El 22 de marzo de 2013, con el fin de dar cumplimiento al artículo 11 del Decreto Nacional 2181 de 2006, la Secretaría Distrital de Planeación y la Corporación Regional Autónoma del Atlántico – CRA, concertaron los aspectos exclusivamente ambientales del proyecto de plan parcial Caribe Verde, los cuales quedaron consignados en la respectiva Acta. En el artículo segundo del acta en mención se dejó señalado que: *"EL DISTRITO DE BARRANQUILLA, deberá dar estricto cumplimiento a los aspectos concertados y señalados en la presente acta de concertación, concretamente sobre los puntos que se detallan en el concepto técnico N° 0003 del 22 de marzo de 2013, en especial: 1. Se deberán priorizar las etapas y las actividades en la fase de construcción. 2. Se deberá dar especial manejo y protección a los cauces de agua que se presenten en el área de planificación, y. 3. Las Factibilidades de los servicios públicos domiciliarios deben ser actualizados para la solicitud de la licencia urbanística"*.

Que en vista de que se cumplieron las exigencias normativas contenidas en la Ley 388 de 1997, en el Decreto Nacional 2181 de 2006, Decreto 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, en el Decreto 0154 de 2000 modificado por el Acuerdo 003 de 2007 por medio del cual se adopta la revisión del POT del Distrito, así como las directrices impartidas por las autoridades que tienen injerencia en la presente actuación, se procede a la adopción del Plan Parcial "Caribe Verde".

En merito a lo anteriormente expuesto

DECRETA:

TÍTULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Adopción. Se adopta el Plan Parcial "Caribe Verde", ubicado en suelo de expansión urbana, como instrumento de planificación complementario al Plan de Ordenamiento Territorial, Decreto Acuerdal 0154 revisado y ajustado por Acuerdo Distrital N° 003 de 2007, e incorpórese su área de planificación territorial al suelo urbano de Barranquilla D.E.I.P. cuando acredite la calidad de área urbanizada.

Artículo 2.- Delimitación del área de planificación. El área de planeamiento del presente Plan Parcial denominado "Caribe Verde" corresponde al polígono delimitado en los planos DO-01: ÁREA DE PLANIFICACION DEL PLAN PARCIAL y U-01. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN, ubicado al occidente del territorio distrital, al este de la Vía Circunvalar. El suelo está clasificado según el POT vigente como suelo de expansión urbana. Los terrenos en mención con una cabida superficial de 137,85⁶⁴ Has (1.378.564,3 m²) hacen parte del predio de 150,99⁴³ Has (1.509.943,57 m²) identificado con la matrícula inmobiliaria 040 – 389336 y la cedula catastral 08-001-0003-000-00044-000, propiedad DE LAS SOCIEDADES BAPACOL S.A.S. e INMOBILIARIA CARSON S.A.S. , que ha otorgado poder al sr. Carlos Archbold Martinez., para adelantar los trámites del plan parcial .



Por el cual se adopta el plan parcial de desarrollo en suelo de expansión urbana "Caribe Verde"

La delimitación del área de planificación es la siguiente:

DELIMITACION AREA DE PLANIFICACIÓN	
ORIENTACIÓN	COLINDANTE
Al Norte:	Con la vía carreteable, que es la prolongación de la Carrera12; con el área de control ambiental de las lagunas de oxidación de la Triple A, continua la delimitación al nor-este con una zona verde que bordea la Calle 120; con el predio de la nevada de buses de la empresa COLITORAL, y finalmente limita con la Carrera 10.
Al Sur:	Con las Unidades de Actuación Urbanísticas 3, 2 y 1; del Plan Parcial "Cordialidad-Circunvalar", adoptado mediante Decreto Distrital N° 1046 de 2011
Al Este:	Con la Vía Circunvalar.
Al Oeste:	Con la vía carreteable, que es la prolongación de la Carrera12; que a su vez limita con el Macroproyecto "Villas de San Pablo".
Área Total	El área de Planificación es de: 1.378.564.30 MT2.

El predio está conformado por un polígono irregular y sus coordenadas planas MAGNA SIRGAS se presentan en la Coordenadas del área de planificación.

COORDENADAS LOTE INICIAL					
PUNTO	NORTE	ESTE	PUNTO	NORTE	ESTE
P1	1.703.342.401	916.275.059	P64	1.704.267.288	915.755.075
P2	1.703.361.703	916.090.957	P65	1.704.273.869	915.768.247
P3	1.703.377.631	915.933.174	P66	1.704.278.257	915.787.127
P4	1.703.381.517	915.894.684	P67	1.704.281.986	915.802.275
P5	1.703.384.019	915.880.671	P68	1.704.286.187	915.832.823
P6	1.703.620.341	913.938.163	P69	1.704.286.415	915.848.375
P7	1.703.623.565	913.941.066	P70	1.704.283.176	915.866.107
P8	1.703.648.217	913.963.263	P71	1.704.284.445	915.882.053
P9	1.703.674.396	914.008.84	P72	1.704.279.441	915.904.923
P10	1.703.688.979	914.019.133	P73	1.704.278.699	915.931.596
P11	1.703.690.421	914.025.109	P74	1.704.271.109	915.952.94
P12	1.703.692.704	914.056.935	P75	1.704.260.832	915.983.248
P13	1.703.695.463	914.078.543	P76	1.704.251.135	916.005.363
P14	1.703.689.209	914.199.65	P77	1.704.236.232	916.037.74
P15	1.703.689.297	914.229.181	P78	1.704.224.665	916.058.695
P16	1.703.688.765	914.237.89	P79	1.704.220.866	916.086.938
P17	1.703.661.761	914.325.095	P80	1.704.211.168	916.084.305
P18	1.703.659.147	914.372.474	P81	1.704.169.566	916.118.793
P19	1.703.662.974	914.391.898	P82	1.703.963.872	916.210.822
P20	1.703.670.526	914.436.271	P83	1.703.932.3	916.247.601
P21	1.703.686.857	914.504.746	P84	1.703.909.947	916.272.932
P22	1.703.696.675	914.531.129	P85	1.703.898.241	916.285.571
P23	1.703.701.767	914.545.379	P86	1.703.883.088	916.294.214
P24	1.703.706.798	914.561.199	P87	1.703.872.835	916.297.685
P25	1.703.717.049	914.599.106	P88	1.703.858.813	916.301.457
P26	1.703.738.014	914.637.717	P89	1.703.850.228	916.303.017
P27	1.703.753.796	914.662.607	P90	1.703.841.629	916.302.721
P28	1.703.768.842	914.680.516	P91	1.703.831.695	916.298.341
P29	1.703.796.609	914.708.391	P92	1.703.827.166	916.295.332



Decreto N° _____ de _____ de 2013

Por el cual se adopta el plan parcial de desarrollo en suelo de expansión urbana "Caribe Verde"

COORDENADAS LOTE INICIAL					
PUNTO	NORTE	ESTE	PUNTO	NORTE	ESTE
P30	1.703.836.135	914.724.996	P93	1.703.814.148	916.288.67
P31	1.703.850.043	914.731.188	P94	1.703.799.05	916.286.993
P32	1.703.871.012	914.741.866	P95	1.703.785.965	916.299.646
P33	1.703.898.442	914.754.203	P96	1.703.773.036	916.308.419
P34	1.703.914.094	914.767.311	P97	1.703.760.911	916.313.34
P35	1.703.920.186	914.775.129	P98	1.703.751.838	916.314.421
P36	1.703.932.67	914.801.216	P99	1.703.737.909	916.316.08
P37	1.703.945.533	914.834.351	P100	1.703.684.668	916.318.282
P38	1.703.965.647	914.885.931	P101	1.703.684.264	916.312.312
P39	1.703.990.394	914.927.36	P102	1.703.682.032	916.285.785
P40	1.704.051.816	915.028.395	P103	1.703.661.997	916.284.764
P41	1.704.067.237	915.016.541	P104	1.703.651.484	916.284.375
P42	1.704.080.715	915.039.646	P105	1.703.640.971	916.283.986
P43	1.704.094.056	915.052.519	P106	1.703.611.88	916.283.947
P44	1.704.104.947	915.067.577	P107	1.703.609.572	916.310.063
P45	1.704.115.309	915.095.94	P108	1.703.608.522	916.325.08
P46	1.704.131.928	915.132.149	P109	1.703.606.664	916.369.758
P47	1.704.138.474	915.150.865	P110	1.703.605.945	916.391.743
P48	1.704.142.374	915.168.899	P111	1.703.604.994	916.422.558
P49	1.704.144.681	915.180.865	P112	1.703.691.635	916.426.288
P50	1.704.145.465	915.186.991	P113	1.703.698.691	916.459.303
P51	1.704.147.117	915.219.814	P114	1.703.707.937	916.533.791
P52	1.704.147.612	915.245.898	P115	1.703.712.126	916.565.192
P53	1.704.150.817	915.274.55	P116	1.703.715.037	916.586.124
P54	1.704.183.265	915.362.218	P117	1.703.718.084	916.610.75
P55	1.704.200.267	915.423.099	P118	1.703.724.145	916.653.621
P56	1.704.208.872	915.507.779	P119	1.703.736.231	916.712.396
P57	1.704.215.39	915.548.898	P120	1.703.748.214	917.738.794
P58	1.704.217.58	915.507.919	P121	1.703.781.804	916.942.566
P59	1.704.221.418	915.586.799	P122	1.703.258.104	917.093.046
P60	1.704.228.602	915.613.293	P123	1.703.258.739	916.996.326
P61	1.704.233.048	915.652.161	P124	1.703.272.333	916.888.721
P62	1.704.253.029	915.701.947	P125	1.703.273.763	916.250.34
P63	1.704.261.585	915.726.754	P126	1.703.325.698	916.434.367

Parágrafo 1. Normativa zonal. Dentro del Plan de Ordenamiento Territorial, el área de planificación se clasifica como suelo de expansión, y prospectivamente su uso principal establecido es Residencial R-2 y R3.

Parágrafo 2. Cartografía. El predio objeto del plan parcial Caribe Verde, el cual se adopta y reglamenta por el presente decreto, se encuentra identificado en el plano D-1 Delimitación del área de planificación, y hace parte integral del presente decreto.



0450

Decreto N° de de 2013

Por el cual se adopta el plan parcial de desarrollo en suelo de expansión urbana "Caribe Verde"

Artículo 3.- Documentos y planos del Plan Parcial Caribe Verde. Hacen parte integral del presente Plan Parcial, además de las disposiciones contenidas en el presente Decreto, los siguientes documentos:

- a) Documento Técnico de Soporte del Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión "Caribe Verde".
- b) Cartografía:
 - D1. Plano Delimitación del Área de Planificación.
 - D2. Plano Topográfico del Área de Planificación.
 - D3. Plano Localización de los Sistemas Estructurantes.
 - D4. Plano de Zonificación Ambiental.
 - D5. Plano Catastral-IGAC.
 - U1. Plano General de la Propuesta Urbana.
 - U2.1. Plano Red Vial.
 - U2.2. Plano de Perfiles de Vías y Canales.
 - U3.Plano de Espacios Públicos y Equipamiento.
 - U4.1. Plano de Trazado de Redes de Alcantarillado, Sanitario y Propuesta pluvial.
 - U4.2. Plano de Trazado de Redes de Agua Potable.
 - U4.3. Plano de Trazado de Redes de Alumbrado Público y Energía.
 - U5. Plano de Usos y Aprovechamientos.
 - U6. Plano de Asignación de Cargas Urbanísticas.
 - U7.1. Plano de proyecto de Delimitación Unidad de Actuación 1.
 - U7.2. Plano de proyecto de Delimitación Unidad de Actuación 2.
 - U8. Plano de Localización de las Etapas de Desarrollo.
- c) ANEXO A. Evaluación de amenaza vulnerabilidad y riesgo.
- d) ANEXO B. Estudio de Tránsito.
- e) ANEXO C. CD con los archivos digitales de los documentos y planos adoptados por el presente Decreto.

Parágrafo 1. Cartografía del plan parcial. La cartografía del plan parcial se detalla en el cuadro cartografía del Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Caribe Verde.

CUADRO		
CARTOGRAFIA DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLLO EN SUELO DE EXPANSION CARIBE VERDE		
PLANOS DEL DIAGNOSTICO		
D-1	Plano de delimitación del área de planificación.	1:5.000
D-2	Plano topográfico del área de planificación.	1:5.000
D-3	Plano de localización de los sistemas generales o estructurantes proyectados y existentes (Vías y plan vial, clase de suelo, Contexto urbanístico).	1:5.000
D-4	Plano de zonificación ambiental.	1:5.000
D-5	Plano catastral IGAC.	1:5.000
PLANOS NORMATIVOS DE LA FORMULACION		
U-1	Plano general de la propuesta urbana o planteamiento urbanístico.	1:5.000
U-2.1	Plano de la red vial.	1:200
U-2.2	Plano de perfiles de vías y canales.	1:200
U-3	Plano de espacio público y de la localización de equipamientos.	1:5.000
U-4.1	Plano del trazado de las redes de servicios públicos.	1:5.000



Por el cual se adopta el plan parcial de desarrollo en suelo de expansión urbana "Caribe Verde"

CUADRO CARTOGRAFIA DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO EN SUELO DE EXPANSION CARIBE VERDE		
	Alcantarillado sanitario y propuesta pluvial.	
U-4.2	Plano del trazado de las redes de servicios públicos: Red de acueducto.	1:5.000
U-4-3	Plano del trazado de las redes de servicios públicos: Energía eléctrica y Alumbrado Público.	1:5.000
U-5	Plano de usos y aprovechamientos.	1:5.000
U-6	Plano de asignación de cargas urbanísticas.	1:5.000
U-7.1 y U-7.2	Planos del proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística y/o de gestión.	1:5.000
U-8	Plano de localización de las etapas de desarrollo previstas.	1:2.000

Artículo 4.- Objetivos. Objetivo General. El objetivo del presente plan parcial es desarrollar un proyecto inmobiliario de viviendas (apartamentos) de interés social y prioritario, con usos complementarios como comercio e industria no contaminante en un lote de 150 has (9.943.57M2), en una urbanización abierta en zona normativa residencial tipo R2 y R3, cumpliendo con todos los estándares, parámetros y normas legales vigentes relacionadas con espacio público, zonas verdes, recreación y equipamientos sociales; dotación con suficiente espacio público para el disfrute ciudadano; en un ciento por ciento para vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario. Con el proyecto se pretende planificar, incorporar y gestionar el desarrollo de la zona Occidental del territorio del Distrito de Barranquilla, como una zona barrial integral, estableciendo un uso del suelo residencial con énfasis en viviendas humanizadas de alta calidad, y sus usos complementarios de servicios y comercio, que contribuyan al proceso de construir ciudad establecido por el Plan de Ordenamiento Territorial de Barranquilla; y, aplicar el ordenamiento urbano previsto por el Plan Parcial de Desarrollo en suelo de expansión urbana Caribe Verde, estableciendo las normas urbanísticas, los procedimientos de autorización, control y vigilancia del suelo , las condiciones y requisitos para el otorgamiento de licencias de usos del suelo, de construcción y de usos de edificación.

Artículo 5.- Objetivos específicos. Los objetivos específicos del presente plan parcial son:

- Construir ciudad dentro de la ciudad.
- Incorporar suelo de expansión al desarrollo urbano en forma ordenada, con criterios ambientales y de integración urbana.
- Definir una red vial coherente y ajustada a los parámetros de diseño y dimensionamiento que están definidos en la normativa del Plan de Ordenamiento Territorial.
- Crear oferta de tierra para la atención de las necesidades de vivienda de la población de escasos recursos.
- Contribuir a consolidar física y funcionalmente la periferia del Occidente mediante oferta y fácil acceso a la vivienda, articulada a una política activa y constante de Vivienda de Interés Social.
- Reforzar la infraestructura social de equipamientos colectivos, servicios comunitarios y espacio público.
- Conformar corredores de servicios urbanos, que complementen a las áreas previstas por el plan para la concentración de equipamientos, servicios y comercio.
- Conformar núcleos de servicios vecinales –equipamientos sociales comunitarios- para la atención de las necesidades de equipamiento básico de las nuevas viviendas.

Por el cual se adopta el plan parcial de desarrollo en suelo de expansión urbana "Caribe Verde"

- Propiciar que el desarrollo urbano de Caribe Verde sea un punto de equilibrio espacial, visual y de servicios poblacionales públicos en la zona Occidental del territorio municipal, a través de los equipamientos, los corredores verdes y las áreas recreativas propuestas.

Artículo 6.- Principios. El presente plan parcial se fundamenta en los principios del ordenamiento territorial señalados en la Ley 388 de 1997: Función social y ecológica de la propiedad, prevalencia del interés colectivo sobre el particular y distribución equitativa de cargas y beneficios, en lo señalado en el Decreto Nacional 2181 de 2006, el Decreto 4300 de 2007, en el Acuerdo Municipal N° 003 de 2007, por medio del cual se adopta la revisión y ajustes al POT de Barranquilla y en el Decreto 0404 de 2008, por medio del cual se compilan las normas del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla.

Artículo 7.- Políticas. Las políticas del plan parcial "Caribe Verde" son las siguientes: A partir de los principios enunciados y el cumplimiento de lo dispuesto por el Plan de Ordenamiento Territorial, las siguientes son políticas aplicables al desarrollo del territorio involucrado en el presente plan parcial:

- A partir de un planteamiento urbanístico holístico, generar nuevos códigos de comportamiento y convivencia ciudadana, entre la población y el territorio.
- Revitalizar el concepto de barrio como unidad básica, abierta, permeable, dotada de espacio público, equipamientos y una variada oferta de actividades complementarias
- Articular los nuevos desarrollos con las áreas de protección ambiental, estableciendo un equilibrio entre el aprovechamiento urbanístico de los terrenos y la protección al medio ambiente.
- Integrar la zona de expansión con la malla vial urbana y con el sector circundante a través de un sistema vial y peatonal eficiente y con calidad.
- Orientar el desarrollo de la zona a partir del espacio público como esencia de la ciudad y componente central de su sistema estructurante.
- Favorecer la localización en la vivienda de actividades económicas o de servicios compatibles y amigables con el espacio público y el entorno inmediato.

Artículo 8.- Directrices urbanísticas. Las estrategias territoriales del plan parcial "Caribe Verde" o directrices urbanísticas que orientarán la actuación u operación urbana, dentro de un suelo rural previsto para la expansión urbana con limitantes de tipo ambiental para su urbanización, parten del principio de optimizar su uso adecuado. Las estrategias son las siguientes:

- Implementar desarrollos que utilicen índices de ocupación y de construcción altos.
- Concentrar en las áreas edificables definidas las construcciones de vivienda y equipamiento complementario.
- Determinar al interior de las áreas edificables, la parte del sistema de espacio público asociado, así como sus elementos, ubicación y características.
- Gestionar y generar el espacio público, a través de cesiones o como parte de las cargas del proyecto.
- Incluir dentro del sistema de espacio público las áreas de protección ambiental.
- Generar la centralidad tipo barrio dentro del área de planificación, definiendo la conformación, usos y características y proponer formas de gestión y ejecución a partir de la ubicación de equipamientos comunitarios y privados, con relación al sistema de espacio público planteado.
- Definir la infraestructura y el sistema vial vehicular y peatonal o senderos ambientales, que articulen la centralidad barrial con los sectores aledaños a él.

Por el cual se adopta el plan parcial de desarrollo en suelo de expansión urbana "Caribe Verde"

- Compatibilizar la operación del sistema de transporte privado y público.
- Desarrollo y sistema de gestión privado, con el apoyo y participación en algunos temas por parte del Distrito.
- Se plantea una relativa autonomía en la unidad de actuación por parte de los interesados y propietarios.

Artículo 9.- Integración con los sistemas existentes. El promotor garantizará la integración e interconexión del proyecto al sistema vial y de transporte, al sistema de servicios públicos, al sistema de equipamiento social comunitario existente en el Distrito de Barranquilla, según lo estipulado en el Documento Técnico de Soporte.

TÍTULO 2 SISTEMAS ESTRUCTURANTES

CAPÍTULO 1 SISTEMA ESTRUCTURANTE

Artículo 10.- Sistema ambiental. Hace parte del sistema estructurante ambiental del Distrito de Barranquilla, con incidencia en el área de planificación del Plan Parcial "Caribe Verde" el área de protección ambiental de las lagunas de oxidación anexa al plan parcial y la franja de protección ambiental de los arroyos Santodomingo y el León y la franja de conservación del arroyo León, las cuales se presenta en el plano U-1. Plano general de la propuesta urbana o planteamiento urbanístico.

Artículo 11.- Sistema vial. Hace parte del sistema vial estructurante del Distrito de Barranquilla, con incidencia en el área de planificación del Plan Parcial "Caribe Verde" la Vía Circunvalar, la cual a nivel urbano está clasificada como vía arterial, la cual se presenta en los planos U-1. Plano general de la propuesta urbana o planteamiento urbanístico y U-2. Plano de la red vial y perfiles viales.

Artículo 12.- Sistema proyectado. El sistema estructurante proyectado para el Plan Parcial "Caribe Verde" está conformado por el sistema vial y de espacio público, para disfrute y goce colectivo, generados por el diseño de la estructura urbana del área de planificación, los cuales se presentan en el plano U-1. Plano general de la propuesta urbana o planteamiento urbanístico.

Artículo 13.- Modelo de ocupación. El modelo de ocupación de este plan parcial en suelo de expansión, se sustenta en el desarrollo de nuevas áreas de actividades equitativas y equilibradas en las cuales los desplazamientos interiores y con otras áreas y los servicios urbanos conexos, se ajusten a las dimensiones de la misma y el aprovechamiento de las ventajas derivadas de la localización estratégica de este sector, que busca constituir áreas de mayor aprovechamiento urbanístico para la ciudad generando las condiciones que permitan elevar el índice de calidad de vida de sus habitantes.

Artículo 14.- Componentes y áreas de la estructura proyectada. Los componentes y áreas de la estructura urbana proyectada para el Plan Parcial "Caribe Verde" se presentan en los siguientes Cuadros de áreas.



Por el cual se adopta el plan parcial de desarrollo en suelo de expansión urbana "Caribe Verde"

UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA UNO				
AREA	M2	Ha	%	DESCRIPCION
Area de Planificación	1.022.689,34	102,27	100,00%	Es el área total del predio o predios objeto de la licencia de urbanización o sujetos a plan parcial.
Suelos No-Urbanizables				Suelos de Protección. Constituido por las zonas y áreas de terrenos que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las zonas de amenaza y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.
a) Franjas de protección de arroyos:	5.108,56	0,51	0,50%	
Total Suelos No-Urbanizables	5.108,56	0,51	0,50%	
Áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte				
Via arteria Cra 9G	41.364,85	4,14	4,04%	
Via arteria Diagonal 135	10.894,99	1,09	1,07%	
Via colectora Cra 8	27.987,22	2,80	2,74%	
Via colectora Cile 129	10.171,68	1,02	0,99%	
Total áreas vías sistema principal y de transporte	90.418,74	9,04	8,84%	
Area Neta Urbanizable	927.162,04	92,72	90,66%	Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.
Áreas de Cesión gratuitas para espacio público y equipamiento colectivo	237.864,99	23,79	25,66%	Area mínima: 25% del Area neta urbanizable para vivienda.
a) Espacio Público, incluye zona verde para conservación ronda hídrica:	173749,67	17,37	18,74%	Entre el 15% al 20 del área neta urbanizable
b) Equipamiento:	64115,32	6,41	6,92%	Entre el 5% al 10% del área neta urbanizable
Áreas de Cesión obligatoria para vías locales	42.029,01	4,20	4,11%	
Total area de cesiones gratuitas para espacio público, equipamiento y vías locales	279.894,00	27,99	30,19%	
Area Útil	647.268,04	64,73	69,81%	Es el área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías locales, espacio público y equipamientos propios de la urbanización.
Área para Vivienda de Interes Social Prioritario (VIP), esta area se incluye los 7269.59 M2 correspondiente al area para VIP obligatoria para la UAU N° 2, cuyo porcentaje representa el 20.00%	160.668,00	16,07	24,82%	Area mínima 20%: Porcentaje de suelo sobre área útil del plan parcial o del proyecto urbanístico en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana
	129.453,61	12,95	20,00%	Area VIP requerida
	31.214,39	3,12	4,82%	Area VIP disponible



Por el cual se adopta el plan parcial de desarrollo en suelo de expansión urbana "Caribe Verde"

UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA DOS				
AREA	M2	Ha	%	DESCRIPCION
Area de Planificación	355.874,96	35,59	100,00%	Es el área total del predio o predios objeto de la licencia de urbanización o sujetos a plan parcial.
Suelos No-Urbanizables				Suelos de Protección. Constituido por las zonas y áreas de terrenos que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las zonas de amenaza y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.
a) Franjas de protección de arroyos:	81.549,31	8,15	22,92%	
Total Suelos No-Urbanizables	81.549,31	8,15	22,92%	
Áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte				
Via arteria Cra 9G	34.530,84	3,45	9,70%	
Via arteria Diagonal 135		-		
Via colectora Cra 8		-		
Via colectora C/le 129		-		
Total áreas vías sistema principal y de transporte	34.530,84	3,45	9,70%	
Total Area Neta Urbanizable	239.794,81	23,98	67,38%	Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.
Area Neta Urbanizable (Uso Comercial)	107.278,90	10,73	44,74%	
Area Total (Uso Industrial)	132.515,91	13,25	55,26%	
Áreas de Cesión gratuitas para espacio público y equipamiento colectivo (Uso Comercial)	17.164,62	1,72	16,00%	Area mínima: 16% del Area neta urbanizable comercial
Áreas de Cesión gratuitas para zonas verdes y deportivas (Uso Industrial)	14.436,60	1,44	10,89%	Area mínima: 10% del Area total para industria
Total Áreas de Cesión gratuitas para espacio público, equipamiento y zona verde	31.601,22	3,16	26,89%	
Áreas de Cesión obligatoria para vías locales	3.739,83	0,37	1,05%	
Total area de cesiones gratuitas para espacio público, equipamiento y vías locales	35.341,05	3,53	14,74%	
Area Útil	204.453,76	20,45	85,26%	Es el área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías locales, espacio público y equipamientos propios de la urbanización.
Área para Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP), esta área se incluye en el área total de 160668.00 M2 para VIP que se desarrollara en la UAU N° 1, cuyo porcentaje representa el 24,33% DISPONIBLE en UA1 - 4,33% /ANU (660,307,20)	31.214,39	3,12	29,10%	Area mínima 20%: Porcentaje de suelo sobre área útil del plan parcial o del proyecto urbanístico en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana



Por el cual se adopta el plan parcial de desarrollo en suelo de expansión urbana "Caribe Verde"

PLAN PARCIAL CARIBE VERDE

CUADRO GENERAL DE AREAS

UNIDADES EN M2

				UNIDAD DE ACTUACION 1		UNIDAD DE ACTUACION 2		PLAN PARCIAL CARIBE VERDE					
				AREA LOTE BRUTO		1.022.689,34		355.874,96		1.378.564,30			
				AFECTACION RONDA HIDRAULICA		1	5.108,56	5.108,56		86.657,87			
				VIA ARTERIA VA-1 CARRERA 9G			41.864,85			124.949,58			
				VIA ARTERIA VA-2 DIAGONAL 135			10.594,99						
				VIA COLECTORA VC-1 CRA 8			27.997,22						
				VIA COLECTORA VC-2 CALLE 129			10.171,68	90.418,74					
				AREA NETA URBANIZABLE		1		927.162,04		1.166.956,85			
CESION TIPO 1	ZONA VERDE		1	8.428,20						103.570,85			
			2	11.799,64									
			3	1.559,55									
			4	37.789,46									
			5	11.000,00									
			6	11.000,00									
			7	11.000,00									
			8	11.000,00									
	AREAS DE CONSERVACION		9	18.198,59			11	16.540,03		54.456,66			
			10	11.291,77			12	4.713,50					
							13	1.712,88	24.966,36				
	SEPARADORES ZONA VERDE		S-1	9.018,35			S-7	6.634,84		47.323,36			
			S-2	10.266,35									
			S-3	10.858,54									
			S-4	1.216,96									
			S-5	4.914,16									
			S-6	4.914,16									
										205.350,87			
				CESION TIPO 1 (DOTACIONAL)						64.115,32			
				SUB TOTAL CESIONES PROYECTADAS				31.601,20		269.466,19			
				INSTITUCIONAL						11.291,77			
				ACTIVIDAD COMERCIAL						71.937,85			
				INDUSTRIAL				132.515,91		132.515,91			
V.I.P. V.I.S.	SUPERMANZANAS RESIDENCIALES		1	20.788,79						160.668,00			
			2	22.481,04									
			3	61.222,72									
			4	24.028,86									
			5A	15.796,48									
			6A	16.350,23									
			5B	16.350,23									
			6B	16.350,23									
			7	62.500,00									
			8	62.500,00									
			9	51.500,00									
			10	51.500,00									
			11	51.500,00									
			12	51.500,00									
			13	49.535,11									
			14	62.072,70									
										475.308,27			
										635.976,27			
				OTRAS VIAS			42.029,01			45.768,84			

Por el cual se adopta el plan parcial de desarrollo en suelo de expansión urbana "Caribe Verde"

CAPÍTULO 2 SISTEMA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS

SUBCAPÍTULO 1 SISTEMA VIAL

Artículo 15.- Subsistema vial. El subsistema vial del plan parcial Caribe Verde está conformado por dos vías arteriales, las vías locales y su articulación con el sistema arterial.

Parágrafo. El subsistema vial, características de las vías, tipos de vías, se detalla en el plano U-2.1 Plano de la red vial y perfiles viales.

Artículo 16.- Articulación al sistema vial arterial. La articulación del subsistema vial del plan parcial al sistema arterial de la zona, se hará a través de la vía arteria, tal como se presenta en los planos U-1. Plano general de la propuesta urbana o planteamiento urbanístico y U-2.1 Plano de la red vial y perfiles viales.

El sistema arterial en la zona está conformado por la Vía Circunvalar, vía principal de integración distrital, localizada por fuera del plan parcial cuyas características planimétricas se presentan en los planos U-1. Plano general de la propuesta urbana o planteamiento urbanístico y U-2.1 Plano de la red vial y perfiles viales.

Artículo 17.- Malla vial local. Las vías de la malla vial local son las vías arterias y las vías locales las cuales se presentan en el plano U-2.1 Plano de la red vial y perfiles viales.

Artículo 18.- Estacionamientos. Los estacionamientos son lugares públicos o privados destinados al aparcamiento de uno o más vehículos.

Parágrafo 1. Los estacionamientos del presente plan parcial estarán sujetos a las disposiciones del POT, a las normas de superior jerarquía de carácter nacional y deberán desarrollarse al interior de las supermanzanas de acuerdo con las exigencias propias de uso y desarrollo.

Parágrafo 2. Los elementos y disposiciones del presente subcapítulo estarán sujetos a las disposiciones del POT y de las normas de superior jerarquía de carácter nacional.

Artículo 19.- Disposiciones sobre movilidad. Tanto la Secretaría Distrital de Movilidad como el promotor y/o urbanizador, deberán cumplir con los lineamientos, disposiciones y recomendaciones resultantes del Estudio de Movilidad o Tránsito de acuerdo con su ámbito de competencia, las cuales se detallan en el Estudio de Tránsito anexo al Documento Técnico de Soporte y al presente Decreto.

SUBCAPÍTULO 2 REDES DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

Artículo 20.- Redes del sistema de servicios públicos. El sistema de servicios públicos se presenta en los planos de ingeniería del proyecto urbanístico en los planos U-4-1. Plano del trazado de las redes de servicios públicos: Agua potable y alcantarillado y U-4-2. Plano del trazado de las redes de servicios públicos: Energía eléctrica y alumbrado público.



Por el cual se adopta el plan parcial de desarrollo en suelo de expansión urbana "Caribe Verde"

Artículo 21.- Requerimientos técnicos y legales de los servicios públicos. Los servicios públicos del presente plan parcial se deben ajustar a los requerimientos técnicos y legales que soliciten las empresas prestadoras de los mismos.

Artículo 22.- Cumplimiento de disposiciones en materia de servicios públicos. El promotor y/o urbanizador, así como la Administración Distrital deberán dar cumplimiento a las disposiciones y lineamientos a que haya lugar con respecto a las determinantes ambientales y a los requerimientos previos para otorgar la licencia de urbanización.

Parágrafo. La administración Distrital de acuerdo con los requerimientos de las autoridades ambientales y las empresas de servicios públicos puede variar y/o adicionar las disposiciones, lineamientos y requerimientos los cuales debe cumplir el promotor, por prevalencia del interés general.

Artículo 23.- Servicios públicos y licencia urbanística. La Curaduría Urbana deberá tener en cuenta que los requerimientos de las empresas prestadoras de servicios públicos sean cumplidos por parte de los promotores del plan parcial para la expedición de las licencias urbanísticas que sean solicitadas con base en el presente parcial.

SUBCAPÍTULO 3

SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

Artículo 24.- Equipamientos públicos sociales comunitarios. Las áreas definidas como cesiones públicas para equipamientos colectivos, se indican en los planos U-1. Plano general de la propuesta urbana o planteamiento urbanístico y U-3. Plano de espacio público y de la localización de equipamientos. Las áreas se presentan en el Cuadro de áreas de cesión de suelo para equipamientos públicos sociales comunitarios.

CUADRO DE AREAS DE CESION DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS PUBLICOS SOCIALES COMUNITARIOS				
Zona equipamiento social	64.115.32	6.41	5.49%	Entre 5% y 10% del área neta urbanizable
TOTAL CESION EQUIPAMIENTO SOCIAL COMUNITARIO	64.115.32	6.41	5.49%	

Parágrafo 1. La ocupación de estas zonas deberá cumplir con las disposiciones vigentes, o la norma distrital o de carácter nacional que las modifique, complemente o sustituya en materia de usos, índices de ocupación, índices de construcción y volumetría.

Parágrafo 2. Los suelos para equipamientos comunales, están previstos en el diseño urbanístico, como áreas para equipamientos a escala barrial.

SUBCAPÍTULO 4

SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO, ZONAS VERDES Y PARQUES

Artículo 25.- Espacio público, zonas verdes y parques. Son los que corresponden al suelo cedido para espacio público, zonas verdes, parques, espacios recreacionales, deportivos y espacios públicos peatonales, destinados al desplazamiento, encuentro o permanencia de los ciudadanos.



Por el cual se adopta el plan parcial de desarrollo en suelo de expansión urbana "Caribe Verde"

Estas áreas se indican en los planos U-1. Plano general de la propuesta urbana o planteamiento urbanístico y U-3. Plano de espacio público y de la localización de equipamientos.

Artículo 26.- Cesiones para espacio público, zonas verdes, parques, recreación y deportes. Las áreas de cesión destinadas a espacio público, parques, recreación y deportes dentro del plan parcial se presentan en el Cuadro de áreas de cesión de suelo para espacio público, zonas verdes, parques, recreación y deportes, por cada Unidad de Actuación Urbanística.

				UNIDAD DE ACTUACION 1	UNIDAD DE ACTUACION 2			PLAN PARCIAL CARIBE VERDE			
AREA NETA URBANIZABLE				1		927.162,04	2		239.794,81	1.166.956,85	
CESION TIPO 1	ZONA VERDE	1	8.428,20								
		2	11.793,64								
		3	1.559,55								
		4	37.789,46								
		5	11.000,00								
		6	11.000,00								
		7	11.000,00								
		8	11.000,00								
				103.570,85						103.570,85	
	AREAS DE CONSERVACION	9	18.198,53		11	16.540,03					
		10	11.291,77		12	6.713,50					
					13	1.712,83					
			29.490,30					24.966,36		54.456,66	
SEPARADORES ZONA VERDE	S-1	9.018,35		S-7	6.634,84						
	S-2	10.266,35									
	S-3	10.358,54									
	S-4	1.216,96									
	S-5	4.914,16									
	S-6	4.914,16									
			40.688,52			6.634,84			47.323,36		
											205.350,87
CESION TIPO 1 (DOTACIONAL)						64.115,32				64.115,32	
SUB TOTAL CESIONES PROYECTADAS						237.864,99			31.601,20	269.466,19	

El proponente del Plan Parcial "CARIBE VERDE" deberá ceder en forma gratuita y obligatoria al Distrito de Barranquilla, un área total de 269.466.21 m2.

Parágrafo 1. Las áreas a ceder deberán cumplir además de las disposiciones previstas en este Decreto, con las contenidas en la Ley 9 de 1989, Ley 388 de 1997, Decreto N° 1504 de 1998, Decreto 1469 de 2010, Decreto distrital 0154 de 2000 revisado y ajustado por el Acuerdo 003 de 2007 y demás normas concordantes y complementarias, en armonía con el Plan de Desarrollo Distrital vigente.

Parágrafo 2. En los parques de escala barrial, su construcción y dotación será responsabilidad del urbanizador, siguiendo los lineamientos del Manual de Espacio Público y

Por el cual se adopta el plan parcial de desarrollo en suelo de expansión urbana "Caribe Verde"

de la Secretaría Distrital de Planeación y Coldeportes. La construcción y dotación del parque zonal a cargo del urbanizador, no incluye el equipamiento especializado.

Parágrafo 3. Las áreas destinadas a parques deberán ser diseñadas, construidas y dotadas por parte del urbanizador responsable.

Artículo 27.- Normas aplicables al sistema de espacio público. La normatividad aplicable al sistema de espacio público corresponde a la definida por los Decretos Nacional N°1504 de 1998 y 798 de 2010 sobre espacio público, el POT y el Manual de Espacio Público para el Distrito de Barranquilla, adoptado por el Decreto 0917 de septiembre 24 de 2009.

Los andenes y zonas de circulación deberán adecuarse a las normas sobre acceso y circulación de personas con limitaciones físicas, en especial, a las normas de accesibilidad establecidas por las Leyes 12 de 1987 y 361 de 1997, reglamentada por el Decreto Nacional 1538 de 2005 y adicionada por la Ley 1287 de 2009.

Parágrafo. Concepto de la Secretaría Distrital de Planeación. Los diseños de los parques deberán contar con un concepto favorable de la Secretaría Distrital de Planeación. Deberán garantizar como mínimo, un 80% del área de la zona de cesión en superficies blandas y realizar un diseño paisajístico con criterios de arbolado acorde con el clima de la zona.

TÍTULO 3 NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS

CAPITULO 1 ZONIFICACION Y USOS DEL SUELO

Artículo 28.- Zonificación. El planteamiento urbanístico del plan parcial Caribe Verde, esta organizado y se ejecutara en dos Unidades de Actuación Urbanísticas:

- Una Unidad de Actuación Urbanística, denominada dentro del proyecto como UAU 1, cuyo uso principal del suelo es el Residencial y como usos complementarios de escala zonal y barrial; el uso del suelo Comercial, de Servicios, Institucional y Recreodeportivo - turístico.
- Otra Unidad de Actuación Urbanística denominada UAU 2, cuyo uso principal del suelo es el uso Industrial no contaminante y de bajo impacto ambiental y como uso del suelo complementario de escala distrital; el uso comercial, de servicios e institucional.

La zonificación del plan parcial se define cartográficamente en el plano U-1. Plano general de la propuesta urbana o planteamiento urbanístico.

Artículo 29.- Zonificación del suelo por destinación. La zonificación de usos del suelo se clasifica en función de la actividad que en él se desarrolla y por la clase de suelo, las cuales son: 1. Suelo de protección, por franjas de afectación ambiental en arroyos, 2. Residencial, 3. Dotacional o Institucional, 4. Comercial y 5. Industrial; las cuales se presentan en el plano U-1. Plano general de la propuesta urbana o planteamiento urbanístico.

Por el cual se adopta el plan parcial de desarrollo en suelo de expansión urbana "Caribe Verde"

Artículo 30.- Definiciones de usos. Para efectos de lo dispuesto en el presente decreto, se adoptan las definiciones de usos contenidas en el Decreto nacional 4065 de 2008, las cuales son: principal, complementario, compatible, incompatible condicionado o restringido, prohibido.

Parágrafo 1. El uso restringido se regirá por las normas establecidas en el Decreto nacional 4065 de 2008 y en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Parágrafo 2. Cuando un determinado uso no esté definido como principal, complementario, compatible, restringido o condicionado, se entenderá que dicho uso está prohibido.

Artículo 31.- Zonas normativas. Las zonas normativas para el plan parcial, según su organización urbanística son las determinadas en las fichas reglamentarias contenidas en el documento técnico de soporte del plan parcial Caribe Verde.

Artículo 32.- Normas de aprovechamiento. Las normas de aprovechamiento aplicables al área de planificación del Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Caribe Verde es la correspondiente al área de uso Residencial R2 y R3, dentro del POT vigente.

Parágrafo 1. Vivienda de Interés Social y Prioritario. La totalidad del área de planificación de la Unidad de Actuación Urbanística 1 del Plan Parcial Caribe Verde se clasifica como VIS o VIP de interés social y prioritario

Parágrafo 2. Destinación Residencial. Las edificaciones de uso residencial en este plan parcial, se destinan principalmente a multifamiliares tipos 1y 2

Artículo 33.- Áreas de uso privado. Se establecen como áreas de uso privado las áreas previstas para la construcción de las edificaciones o bloques, las cuales se delimitan cartográficamente en el plano U-1. Plano general de la propuesta urbana o planteamiento urbanístico, en el cual se espacializan, localizan e identifican. Están destinados principalmente al uso residencial, permitiéndose los usos complementarios y compatibles.

Artículo 34.- Áreas de espacio público. Toda el área diferente a las áreas privadas construidas se considera como espacio público o área de uso público. Se establecen como áreas de espacio público destinadas a diferentes usos las áreas definidas como tales en los planos U-1. Plano general de la propuesta urbana o planteamiento urbanístico y U-3. Plano de espacio público y de la localización de equipamientos, en los cuales se espacializan, localizan e identifican.

Se establecen como áreas para uso público los siguientes componentes: Vía colectora, vía local, estacionamientos, zona de protección ambiental, zonas verdes, parques, zonas para recreación y deportes, zonas verdes circundantes y colindante a las edificaciones, jardines, antejardines, franjas de protección ambiental, franjas para amoblamiento, andenes, retiros, separación entre bloques, los dotacionales, áreas de equipamientos, etc., las cuales se presentan en los planos U-2.1: Plano de vías y perfiles viales y U-03: Espacio público y equipamientos, en los cuales se espacializan, localizan e identifican.

Artículo 35.- Zona de uso dotacional. Se establece como suelo de uso dotacional dentro del área de planificación del Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Caribe Verde el área de cesión para equipamiento público de interés social o público de 64.115,32 M2 (6.41 has) equivalentes al 5.49% del área neta urbanizable del plan parcial. El suelo para uso

Por el cual se adopta el plan parcial de desarrollo en suelo de expansión urbana "Caribe Verde"

dotacional se presenta en los planos U-1. Plano general de la propuesta urbana o planteamiento urbanístico y U-3. Plano de espacio público y de la localización de equipamientos, en los cuales se espacializa, localiza e identifica.

Parágrafo. Concepto de la Secretaría Distrital de Planeación. Los diseños urbanísticos de las áreas de uso dotacional deberán contar con un concepto favorable de la Secretaría Distrital de Planeación. El diseño urbanístico a presentar para la obtención de la licencia urbanística deberá distribuir el globo total de terreno en los diferentes usos dotacionales propuestos, garantizando el cumplimiento de las determinantes de planeamiento urbanístico contempladas en el Decreto 2181 de 2006.

Artículo 36.- Zona de suelo de protección. Se establece como suelo de protección dentro del área de planificación del Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Caribe Verde la franja de protección ambiental lateral a cada lado de los arroyos León y Santodomingo, cuyo ancho será de quince metros (15) como arroyos canalizados. Estos terrenos son suelos no-urbanizables para la localización de asentamientos humanos y se prohíbe la construcción de cualquier tipo de edificación, excepción de las obras de urbanización y de tratamiento de zona verde para espacio público.

El suelo de protección se presenta en el plano U-1. Plano general de la propuesta urbana o planteamiento urbanístico, en el cual se espacializa, localiza e identifica.

Artículo 37.- Franja de Conservación ambiental. La franja de conservación ambiental lateral de cincuenta metros (50) de ancho a cada lado del arroyo León que se contabilizará dentro de las áreas de cesión para zonas verdes se presenta en el plano U-1. Plano general de la propuesta urbana o planteamiento urbanístico, en el cual se espacializa, localiza e identifica.

Artículo 38.- Otros usos. Los otros usos y actividades se regirán por lo reglamentado en el Decreto 0154 de 2000, Acuerdo 003 de 2007 y Decreto 0404 de 2008, acuerdos y decretos de adopción del POT del Distrito de Barranquilla, las resoluciones expedidas por la Secretaría de Planeación Distrital y las demás normas que lo complementen, modifiquen o adicionen.

Artículo 39.- Usos y actividades complementarias. Los usos complementarios Comercio C 1 y C2 y los servicios Mercantiles G1 y G2, se permiten sobre las vías colectoras y locales, y en las esquinas de los bloques; únicamente a nivel del primer piso.

Los servicios mercantiles G1 y G2 se permiten a nivel de primero y segundo piso.

Los usos instituciones (equipamientos y dotacionales de educación y salud) solo se permiten en las áreas de cesión para equipamiento público de interés social o público.

Artículo 40.- Equipamientos y dotacionales complementarios a escala vecinal y/o barrial. En el Cuadro Distribución de áreas por equipamiento se presenta la recomendación de reparto de áreas de construcción en dos pisos o niveles que se debe tener en cuenta para el diseño urbanístico del globo de terreno destinado para los equipamientos y dotaciones complementarias a escala vecinal o barrial.



Por el cual se adopta el plan parcial de desarrollo en suelo de expansión urbana "Caribe Verde"

DISTRIBUCION DE ÁREAS POR EQUIPAMIENTO					
Nº	Descripción	Áreas totales			
		Total área construida	Mínimo Dos (2) pisos	Total área libre	Área Total m2
1	Escuela primaria, guardería y jardín	2.940	1.470	2.940	4.410
2	Puesto de Salud	360	180	360	540
3	Alcaldía local, CAI	90	45	60	105
Área Total		3.390	1.695	3.360	5.055

Artículo 41.- Dotacionales en espacio público, zonas verdes y recreación a escala vecinal y/o barrial. En el Cuadro Distribución de unidades dotacionales en espacio público, zonas verdes y recreación se presenta la recomendación de unidades de equipamiento que se deben proyectar como mínimo por nivel de escala vecinal o barrial.

DISTRIBUCION DE UNIDADES DOTACIONALES EN ESPACIO PÚBLICO, ZONAS VERDES Y RECREACION				
Nº	Descripción	Unidades de Equipamiento por nivel		
		I GRUPO RESIDENCIAS	II NUCLEO VECINAL	III BARRIO
1	Juego de Niños	1	2	8
2	Parque Comunal			1
3	Canchas, Gimnasio			1

En el Cuadro Distribución de áreas por equipamiento en espacio público, zonas verdes y recreación se presenta la recomendación de reparto de áreas de construcción y áreas libres que se debe tener en cuenta para el diseño urbanístico de las áreas de terreno destinado para la distribución de las unidades dotacionales en espacio público, zonas verdes y recreación equipamientos y dotaciones complementarias a escala vecinal o barrial.

DISTRIBUCION DE ÁREAS POR EQUIPAMIENTO EN ESPACIO PÚBLICO, ZONAS VERDES Y RECREACION				
Nº	Descripción	Áreas total		
		Total área construida	Total área libre	Área Total m2
1	Juego de Niños	-	3.000	3.000
2	Parque Comunal	-	4.449	4.449
3	Canchas, Gimnasio	360	360	720
4	Otras distribuciones		11.870	11.870
ÁREA TOTAL				20.039

Parágrafo. Concepto de la Secretaría Distrital de Planeación. Los diseños urbanísticos de las áreas de uso dotacional deberán contar con un concepto favorable de la Secretaría Distrital de Planeación. El diseño urbanístico a presentar para la obtención de la licencia urbanística deberá distribuir el globo total de terreno en los diferentes usos dotacionales

Por el cual se adopta el plan parcial de desarrollo en suelo de expansión urbana "Caribe Verde"

propuestos, garantizando el cumplimiento de las determinantes de planeamiento urbanístico contempladas en el Decreto 2181 de 2006.

Artículo 42.- Organización de las unidades prediales. La organización de las unidades prediales para el Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Caribe Verde es la siguiente:

1. **Lote individual para vivienda.** No se permite el sistema de loteo individual de vivienda, el cual es aplicable a proyectos cuyas condiciones de organización espacial permiten producir unidades prediales privadas vinculadas directamente al espacio público y deslindadas de las propiedades vecinas.
2. **Lote individual para multifamiliar.** El lote individual para multifamiliar se permite como requisito legal para la delimitación del área de ocupación del edificio multifamiliar, la cual se corresponde con el borde exterior del paramento del mismo.
3. **Deslinde.** Los linderos de las unidades prediales estarán ligados al espacio público circundante. Se delimitará y generará una unidad predial para efectos de la escrituración de las unidades de vivienda y en el caso de que los propietarios de un edificio o bloque deseen constituir el régimen de copropiedad o propiedad horizontal.
4. **Sistema de agrupación de vivienda multifamiliar.** Se aplica a proyectos cuyas condiciones de organización espacial permiten producir unidades de propiedad privada susceptibles de ser sometidas al régimen de propiedad horizontal sin cerramientos ni controles.

Parágrafo. La organización de las unidades prediales para los bloques multifamiliares Tipo 1 y 2 deberá desarrollarse mediante el sistema de unidades de construcción privadas, de acuerdo con las normas sobre índices definidas en el presente Decreto.

Artículo 43.- Estacionamientos. Los cupos de estacionamiento deben cumplir con las exigencias normativas del POT, lo cual está reglamentado en el numeral 6.1. Estacionamientos por áreas de actividad, artículos 478, 479, 480, 481 y 482 y en el numeral 6.2. Estacionamientos para establecimientos de actividades económicas, artículos 483, 484, 485 y 486 del Decreto 0404 de 2008.

Parágrafo 1. Dimensiones y cantidad de unidades. Las dimensiones de las unidades de estacionamientos se aplicarán según su destinación de la siguiente manera:

- a) Para uso en vivienda, oficinas, dotacionales, comercio y servicios de 4,50 metros por 2,50 metros.
- b) Para vehículos pesados de cargue y descargue de 10,00 m por 3,00 m.
- c) Para discapacitados de 4.50 m por 3.80 m para todos los usos, con localización preferencial próxima a los ingresos peatonales.
- d) La cantidad de estacionamientos para discapacitados es de uno (1) de cada 30 cupos exigidos.
- e) La cantidad de estacionamientos para la zona R2 y R3 para VIS es la establecida en la Tabla 6 del Artículo 479 del Decreto 0404 de 2008.

Parágrafo 2. Los estacionamientos para visitantes se destinaron según la necesidad para los residentes, y para motos y bicicletas, localizados próximos a los ingresos peatonales.

Por el cual se adopta el plan parcial de desarrollo en suelo de expansión urbana "Caribe Verde"

Artículo 44.- Equipamiento comunal privado. En el presente plan parcial no se genera equipamiento comunal privado.

Artículo 45.- Normatividad sobre sismoresistencia. Las edificaciones que se construyan como consecuencia de la ejecución del presente plan parcial deberán dar estricto cumplimiento a la normatividad de la Ley 400 de 1997 y al Decreto Nacional 926 de 2010 NSR - 10, en materia de sismoresistencia, o la norma que modifique, adicione o sustituya.

Artículo 46.- Control de riesgos. Las obras de urbanización y las edificaciones que se construyan como consecuencia de la ejecución del presente plan parcial deberán dar estricto cumplimiento a las recomendaciones del estudio de riesgos desarrollado con base en lo dispuesto en la Ley 1523 de 2012 y a lo convenido con la Secretaria de Planeación Distrital.

Artículo 47.- Movilidad y tránsito. Las obras de urbanización y las edificaciones que se construyan como consecuencia de la ejecución del presente plan parcial deberán dar estricto cumplimiento a las recomendaciones del estudio de tránsito y a lo convenido con las Secretarías de Planeación Distrital y de Movilidad.

CAPÍTULO 2 VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y PRIORITARIO

Artículo 48.- Tipos de viviendas VIS y VIP. En virtud de lo reglamentado en el artículo 2° del Decreto 2190 de 2009, para los efectos del presente decreto se adoptan las siguientes definiciones:

Vivienda de Interés Social (VIS). Es aquella que reúne los elementos que aseguran su habitabilidad, estándares de calidad en diseño urbanístico, arquitectónico y de construcción cuyo valor máximo es de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 SMLM).

Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP). Es aquella vivienda de interés social cuyo valor máximo es de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 SMLM).

Artículo 49.- Áreas mínimas de VIS y VIP. Las áreas mínimas de vivienda para el presente Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Caribe Verde deben ajustar a las disposiciones legales vigentes.

Artículo 50.- Porcentaje mínimo de suelo para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social (VIS) o de Interés Prioritario (VIP) en tratamiento de desarrollo. En cumplimiento de los artículos 2°, 3, 4, 5, 6 del Decreto 4259 del 2007, que determina los porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social (VIS) o de Interés Prioritario (VIP) en tratamiento de desarrollo y en el Artículo 46. Destinación de suelo para VIS y VIP, de la Ley 1537 de 2012 (Junio 20), por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones, se establece para el presente Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Caribe Verde:

1. En el presente Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Caribe Verde, la exigencia del porcentaje mínimo de suelo para VIS y/o VIP se destinara al desarrollo de vivienda de interés prioritario (VIP).



Por el cual se adopta el plan parcial de desarrollo en suelo de expansión urbana "Caribe Verde"

2. El porcentaje de suelo para el desarrollo de vivienda de interés prioritario (VIP) es del 160.668,00; 25.26% del área útil para vivienda, lo cual supera el mínimo exigido del 20%.
3. El porcentaje de suelo para el desarrollo de vivienda de interés social (VIS) es del 74.74% del área útil, lo cual supera el mínimo exigido del 20%.
4. El Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Caribe Verde desarrollara como producto inmobiliario viviendas de interés social y prioritario.
5. El Promotor no podrá combinar en un mismo predio en el presente Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Caribe Verde programas de vivienda VIS y VIP.
6. El Promotor cumplirá la exigencia en el presente Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Caribe Verde, o sea al interior del proyecto, por lo cual se localizan y delimitan las áreas destinadas al cumplimiento de la obligación de suelo para VIP y VIS en los planos de formulación del presente plan parcial.
7. La localización de las áreas VIP y VIS serán señalada en la incorporación del proyecto urbanístico a la cartografía oficial del Distrito de Barranquilla.
8. El Curador para expedir las correspondientes licencias de urbanización y construcción verificará el cumplimiento de la exigencia.
9. Para efectos del control de los compromisos establecidos en el presente artículo, cuando un curador urbano expida licencia o autorice la modificación de una licencia vigente de urbanización y/o construcción sobre el predio sujeto a la obligación, área de planificación del presente Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Caribe Verde, informará de esta circunstancia a la Secretaría de Planeación Distrital y al otro curador urbano del Distrito de Barranquilla.

CAPÍTULO 3

PROHIBICIONES

Artículo 51.- Prohibiciones. Se prohíben los usos y actividades que no se ajusten a la escala urbana del plan parcial, según las normas vigentes.

CAPITULO 4

APROVECHAMIENTOS

Artículo 52.- Usos y actividades en zona R2 y R3. Las normas urbanísticas específicas que rigen el aprovechamiento del suelo en la zona R2 y R3, son las establecidas en el Cuadro Aprovechamiento urbanístico zona R2 y R3.

CUADRO APROVECHAMIENTO URBANISTICO ZONA R2 y R3		
Uso	Actividades Permitidas	Prohibiciones
Principal	Residencial R2 y R3	Ninguna
Complementarios	Institucional 1	Ninguna
	Recreativo 1	
	Servicios Mercantiles 1	Ninguna
Compatibles	Industria 5	2040, 2234, 3611, 3612, 3613, 3619.



Por el cual se adopta el plan parcial de desarrollo en suelo de expansión urbana "Caribe Verde"

Artículo 53.- Prohibiciones. Las prohibiciones específicas que rigen en la zona R2 y R3, son las establecidas en el Cuadro de Prohibiciones Específicas.

CUADRO DE PROHIBICIONES ESPECIFICAS		
Actividades Permitidas	Prohibiciones	Descripción
Industria 5	2040	Fabricación de recipientes de madera
	2234	Acabado o recubrimiento
	3611	Fabricación de muebles para el hogar
	3612	Fabricación de muebles para la oficina
	3613	Fabricación de muebles para comercio y servicios
	3619	Fabricación otros muebles ncp

Artículo 54.- Tipo de edificación permitida y estándares mínimos. En el área de planificación del Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Caribe Verde se permitirán como únicos tipos de edificación los siguientes: Las características del tipo de edificación y estándares mínimos son:

Tipo de Edificación: Multifamiliar Tipo 1
Altura máxima en pisos: 5 pisos
Lado mínimo de lote ocupado: 7,00 m.
Área mínima de lote ocupado: 120,00 m2.
Retiros: No se contemplan, por tipo de urbanización abierta.
Índice de habitabilidad: 9,00 m2 por alcoba.

Tipo de Edificación: Multifamiliar Tipo 2
Altura máxima en pisos: 8 pisos
Lado mínimo de lote ocupado: 7,00 m.
Área mínima de lote ocupado: 120,00 m2.
Retiros: No se contemplan, por tipo de urbanización abierta.
Índice de habitabilidad: 9,00 m2 por alcoba.

Artículo 55.- Índice de ocupación en zonas residenciales. Los índices de ocupación serán los resultantes de la aplicación de las normas contenidas en el presente decreto y en las fichas normativas del Documento Técnico de Soporte del plan parcial Caribe Verde, sin restricción alguna.

Artículo 56.- Índice de construcción en zonas residenciales. Los índices máximos de construcción (IC) autorizados para la unidad de actuación urbanística 1 serán los resultantes de la aplicación de las normas contenidas en el presente decreto y en las fichas normativas del Documento Técnico de Soporte del plan parcial Caribe Verde, sin restricción alguna.

Parágrafo 1. Los índices de ocupación y de construcción son sobre el total del área neta urbanizable.

Parágrafo 2. El Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Caribe Verde propone urbanizaciones multifamiliares abiertas o cerradas.



Por el cual se adopta el plan parcial de desarrollo en suelo de expansión urbana "Caribe Verde"

Artículo 57.- Normas mínimas en proyectos de vivienda de interés social (VIS) y prioritario (VIP). En los proyectos de vivienda de interés social y de vivienda de Interés social y prioritario, los proyectistas o urbanizadores deben tener en cuenta todos los parámetros normativos generales establecidos en las normas de carácter nacional y en el Plan de Ordenamiento Territorial, para urbanizaciones y agrupamientos de viviendas, en lo que a ello le corresponda.

Artículo 58.- Estándares mínimos en lotes para VIS Tipo 1 y 2. En concordancia con normas de superior jerarquía adóptense los estándares mínimos en lotes para la urbanización en programas VIS Tipo 1 y 2, en suelo urbano o suelo de expansión, que se presentan en el Cuadro Estándares mínimos en lotes para VIS Tipo 1 y 2.

CUADRO			
ESTÁNDARES MÍNIMOS EN LOTES PARA VIS TIPO 1 Y 2			
Tipo de vivienda	Lote mínimo	Frente mínimo	Aislamiento posterior
Vivienda unifamiliar	35 m²	3.50 m	2.00 m
Vivienda bifamiliar	70 m²	7.00 m	2.00 m
Vivienda multifamiliar	120 m².	-	-

Artículo 59.- Producto inmobiliario. La edificabilidad en el Plan Parcial de Desarrollo se concreta con la construcción de la unidad de vivienda de interés social (VIS) y prioritario (VIP) consistente en apartamentos en edificios de cinco (5) y ocho (8) pisos como producto inmobiliario.

TITULO 5

GESTIÓN Y FINANCIACION

CAPÍTULO 1

INSTRUMENTOS LEGALES DE MANEJO Y GESTION DEL SUELO

Artículo 60.- Instrumentos legales de manejo y gestión del suelo. En el presente Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Caribe Verde de los instrumentos de gestión del suelo previstos en la legislación colombiana se utilizan:

1. La gestión asociada por medio de reajustes de tierras, integraciones inmobiliarias y cooperación entre partícipes, con base en los planes parciales y las Unidades de Actuación Urbanística.
2. La participación en las plusvalías derivadas de la acción urbanística del Estado.

Artículo 61.- Reajuste de tierras. En el presente plan parcial el reajuste de tierras es la división predial resultante.

CAPÍTULO 2

PARTICIPACION EN PLUSVALÍAS

Artículo 62.- Participación en plusvalías. De conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, en los Decretos reglamentarios de la misma, en el POT, en el Acuerdo N° 0014 de 2004, "Por medio del cual se establece la aplicación de la participación en plusvalías en el Distrito de Barranquilla y se dictan otras disposiciones", y en el estudio adelantado en el

Por el cual se adopta el plan parcial de desarrollo en suelo de expansión urbana "Caribe Verde"

diagnostico y formulación del Plan Parcial Caribe Verde, contenido en el Documento Técnico de Soporte, el área objeto de la planificación complementaria del presente plan parcial es objeto de la participación en plusvalía.

Artículo 63.- Hecho generador. El hecho generador de plusvalía en el área del plan parcial es el determinado en el numeral 1 del artículo 74 de la Ley 388 de 1997, "*La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano*".

Artículo 64.- Liquidación del efecto plusvalía. El efecto de plusvalía se calculará teniendo en cuenta, entre otras disposiciones, lo previsto en la Ley 388 de 1997, en los Decretos reglamentarios de la misma, en la Resolución 620 de 2008 (IGAC), en el POT, en el Acuerdo N° 0014 de 2004 y en el Decreto 806 de 2009; y demás normas regulatorias y concordantes.

Artículo 65.- Participación en el efecto plusvalía. El artículo 6 del Acuerdo N° 0014 de 2004, determina que la participación del Distrito de Barranquilla en el efecto plusvalía es del 35%, cobrable al entrar en vigencia el Acuerdo, de conformidad a lo establecido en el Artículo 79 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 66.- Del cobro de la participación en el efecto plusvalía. La participación del Distrito en el efecto plusvalía por las acciones y actuaciones urbanísticas del Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Caribe Verde, se realizar de conformidad con lo señalado en el artículo 83 de la Ley 388 de 1997 modificado por el artículo 181 del Decreto Nacional 019 de 2012.

CAPÍTULO 3 ASIGNACION DE CARGAS Y BENEFICIOS

Artículo 67.- Asignación de cargas y beneficios. El presente decreto determina el régimen de derechos y obligaciones urbanísticas a cargo del promotor y/o urbanizador y beneficiario incluido en el ámbito de aplicación del plan parcial.

Parágrafo. Las obligaciones relativas al reparto equitativo de cargas y beneficios deberán ser asumidas por todos los promotores y los titulares del derecho de dominio sin consideración a posibles cambios o mutaciones en la titularidad de los inmuebles que se presenten entre el momento de adopción del plan parcial y la solicitud de la correspondiente licencia.

Artículo 68.- Cargas urbanísticas del plan parcial. Las cargas urbanísticas se precisan para el ámbito del plan parcial como cargas generales y cargas locales, en los términos que se definen en la Ley 388 de 1997, el Decreto 2181 de 2006 y el Decreto 4300 de 2007, así como en el Acuerdo Distrital 003 de 2007 y Decreto 0404 de 2008.

Artículo 69.- Cargas generales. En concordancia con las normas precitadas en el artículo anterior, son aquellas correspondientes al suelo y costo de la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos que se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y que 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.



Por el cual se adopta el plan parcial de desarrollo en suelo de expansión urbana "Caribe Verde"

Parágrafo. Las cargas generales presentes en el área del plan parcial están constituidas por los suelos no urbanizables y para los sistemas matrices de servicios públicos, las cuales se presentan en el Cuadro Cargas generales del Plan Parcial.

PLAN PARCIAL CARIBE VERDE		UNIDADES EN M2
		PLAN PARCIAL CARIBE VERDE
AREA LOTE BRUTO	1.378.564,30	100,00%
AFECTACION RONDA HIDRAULICA	86.657,87	6,29%
VIA ARTERIA VA-1 CARRERA 9G	124.949,58	9,06%
VIA ARTERIA VA-2 DIAGONAL 135		
VIA COLECTORA VC-1 CRA 8		
VIA COLECTORA VC-2 CALLE 129	1.166.956,85	84,65%
AREA NETA URBANIZABLE		

Artículo 70.- Cumplimiento de las obligaciones urbanísticas referidas a las cargas generales. El cumplimiento de las obligaciones urbanísticas referidas a las cargas generales se hace por medio de la cesión del suelo. Las áreas cedidas como cargas generales en el ámbito del Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Caribe Verde, se presenta en el Cuadro Cesión de suelo de cargas generales.

CUADRO CESIÓN DE SUELO DE CARGAS GENERALES	
DESCRIPCIÓN	ÁREA M2
ÁREA BRUTA PLAN PARCIAL	1.378.564.30
CARGAS GENERALES DE SUELO	211.607.45
Suelo protegido -	86.657.87
Suelo plan vial arterial	124.949.58
Suelo para SPD	1.166.956.85

Parágrafo. No se prevé la cesión adicional de suelo para cargas generales para compensar por edificabilidad adicional.

Artículo 71.- Cargas locales. Las cargas locales, objeto de reparto, incluyen entre otros componentes, las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos domiciliarios y telecomunicaciones, así como la cesión y construcción de parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales, estacionamientos públicos y predios urbanizados para la localización de los equipamientos.

Las zonas comunes correspondientes a zonas verdes, parqueaderos, equipamientos comunitarios privados y otros componentes de las propiedades horizontales no se consideran cargas urbanísticas.

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 previas a la expedición de este Decreto, no serán objeto del reparto de cargas y beneficios.



Por el cual se adopta el plan parcial de desarrollo en suelo de expansión urbana "Caribe Verde"

Las cargas locales que deben ser asumidas en su totalidad por los propietarios y promotores del plan parcial se presentan en el Cuadro Cesión de Suelo de Cargas Locales.

CUADRO CESIÓN DE SUELO DE CARGAS LOCALES			
DESCRIPCIÓN	ÁREA M2	% ÁREA BRUTA	% ÁREA NETA URBANIZABLE
ÁREA BRUTA PLAN PARCIAL	1.378.564.30	100%	
CARGAS GENERALES DE SUELO	211.607.45	15.35%	18.13%
ÁREA NETA URBANIZABLE	1.166.956.85	84.65%	100,00%
CARGAS LOCALES	340.103.31	22.52%	28.18%
Sistema vial intermedio y local	45.768.84	3.32%	3.92%
Cesión de suelo para espacio público, parques, recreación y deportes	206.785.56	14.89%	17.59%
Cesión de suelo para equipamientos	64.115.32	4.65%	5.49%

Artículo 72.- Condiciones para asumir las cargas locales. Las condiciones para asumir las cargas locales son:

1. **Malla vial intermedia y local.** Costo del suelo y de las obras civiles.
2. **Servicios públicos.** Costos de construcción de las redes secundarias, locales y domiciliarias de servicios públicos, así como las infraestructuras requeridas, de acuerdo con las exigencias y condiciones técnicas establecidas por las empresas prestadoras de servicios públicos durante el proceso de formulación del plan parcial.
3. **Espacio público y equipamiento.** Las cargas son: En cuanto al espacio público, corresponde a:
 - 3.1. Cesión de suelo, urbanización y dotación de las áreas destinadas para espacio público, zonas verdes y parques barriales locales.
 - 3.2. Cesión de suelo y adecuación de las cesiones localizadas en la zona de protección de la línea de alta tensión.
 - 3.3. Cesión de suelo para equipamiento comunal público, la adecuación urbanística del espacio público correspondiente al lote y la adecuación urbanística del predio.
 - 3.4. Accesibilidad desde la malla vial arterial. El urbanizador deberá construir para el acceso al plan parcial el acceso desde la segunda calzada de la Carretera de la vía Circunvalar, con las especificaciones de ancho que se presentan en la planimetría del alineamiento, la cual hará parte de la sección transversal definitiva de la vía de la malla vial arterial sin construir.

Artículo 73.- Beneficios del plan parcial. Los beneficios del Plan Parcial Caribe Verde se entienden como los aprovechamientos urbanísticos que son objeto de distribución equitativa entre los propietarios del suelo y que corresponden urbanísticamente al área útil ocupable (Índice de ocupación) para construir y a los metros cuadrados totales de construcción permitidos (Índice máximo de construcción) según usos autorizados y normas de aprovechamiento y edificabilidad previstas en este plan parcial.

Por el cual se adopta el plan parcial de desarrollo en suelo de expansión urbana "Caribe Verde"

Los beneficios se concretan con la expedición de la licencia de urbanismo y construcción de acuerdo con las normas del plan parcial.

Parágrafo. Valoración de los aprovechamientos urbanísticos. La valoración de los aprovechamientos urbanísticos se hará teniendo en cuenta su incidencia o repercusión sobre el valor del suelo a partir del valor comercial por metro cuadrado construido.

Artículo 74.- Edificabilidad resultante en el plan parcial. La edificabilidad resultante en el Plan Parcial de Desarrollo será el producto de aplicar las normas contenidas en el DTS del plan parcial Caribe Verde y sus fichas normativas. La edificabilidad resultará de calcular el área máxima construible según la norma de edificabilidad por tipo de edificación relacionarla con el área neta urbanizable.

CAPÍTULO 4 ESTRATEGIA DE GESTIÓN

Artículo 75.- Promotores del plan parcial. El promotor del plan parcial es el señor Carlos Archbold Martínez

Artículo 76.- Alternativas de vinculación de otros actores públicos o privados a la gestión del plan parcial. Se admitirá la participación en la gestión del plan parcial de terceros inversionistas interesados, que podrán ser entidades públicas o privadas o personas naturales. Su participación se concretará a través de fiducias o cualquier otro negocio jurídico que facilite la gestión asociada. Los aportes podrán consistir en recursos de capital para financiar obras de urbanismo, construcción de las edificaciones o adquisición de suelo.

La remuneración del aporte se realizará con aprovechamientos urbanísticos representados en suelo urbanizado, unidades inmobiliarias (apartamentos), dinero o porcentajes de participación en el negocio, de acuerdo con las condiciones establecidas en el presente Decreto.

Parágrafo. Valoración de los aportes. Si el aporte realizado se hace en dinero en efectivo, éste será el parámetro de valoración; si se verifica mediante la realización de obras, el aporte se valorará de acuerdo con el presupuesto detallado de costos de la respectiva obra u obras.

Artículo 77.- Financiación del plan parcial. Como estrategia de financiación de este plan parcial, se propone la aplicación de los diferentes mecanismos para acceder a los recursos tanto en el sistema financiero privado como en los fondos de recursos públicos, que permitan adelantar las obras necesarias para poder comercializar las unidades de VIS y VIP y las áreas destinadas para usos industriales y comerciales. Entre estos mecanismos se podrán realizar asociaciones o alianzas publico- privadas.

Artículo 78.- Unidades de actuación y/o de gestión. Se determina para el presente plan parcial, una única unidad de actuación o gestión que corresponde a la totalidad del ámbito delimitado para el Plan Parcial Caribe Verde.

Parágrafo 1. Licencia urbanística de urbanización. Las Unidades de actuación o gestión deberán obtener la aprobación del proyecto urbanístico general por medio de la licencia de urbanización única, para la ejecución de las obras de urbanismo.



Por el cual se adopta el plan parcial de desarrollo en suelo de expansión urbana "Caribe Verde"

Parágrafo 2. Licencia urbanística de construcción. Las etapas de la construcción de los bloques o edificaciones se solicitarán las licencias por cada una de las etapas propuestas a partir del planteamiento urbanístico, el cronograma y de la estrategia de gestión adoptada por el presente plan parcial.

Artículo 79.- Fases de ejecución del proyecto. Las fases de ejecución corresponden a las etapas que se definan en el plan urbanístico general las cuales están contenidas en el Plano U-8. Plano de localización de las etapas de desarrollo previstas.

Parágrafo 1. Prioridad 1. En la primera etapa, se deberá dar prioridad a las obras relacionadas con los servicios públicos y el espacio público.

Parágrafo 2. Concurrencia. Cualquier la vía podrá ser construida por el Distrito y/o los urbanizadores o promotores del plan parcial, a través de un convenio con el Distrito, previo acto administrativo por parte de la Secretaría Distrital de Planeación, en el cual se apruebe la reserva vial correspondiente.

No obstante lo anterior, se deberá garantizar la continuidad y conexión de la vía arteria con la Vía la Circunvalar, de tal manera que se garantice la integración del área del Plan con el sistema de movilidad de la ciudad y la región.

Artículo 80.- Cronograma de ejecución. El cronograma de ejecución se presenta en el Cuadro Cronograma de ejecución.

Descripción		SEMESTRE 1	SEMESTRE 2	SEMESTRE 3	SEMESTRE 4	SEMESTRE 5	SEMESTRE 6	SEMESTRE 7	SEMESTRE 8	SEMESTRE 9	SEMESTRE 10
Etapas	Componente	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
1	REDES PRIMARIAS	75	100								
	DANALCACION DE ARROYOS	100									
	VIAS SECTOR 1	25	100								
	REDES SECUNDARIAS SECTOR 1		100								
2	BOX CULVERT ARROYO LEON			100							
	CARRERA 9			50	100						
	VIAS SECTOR 2				75	100					
	REDES SECUNDARIAS SECTOR 2				75	100					
3	VIAS SECTOR 3						50	100			
	REDES SECUNDARIAS SECTOR 3						75	100			
4	VIAS SECTOR 4								25	75	100
	REDES SECUNDARIAS SECTOR 4								25	75	100

Artículo 81.- Financiamiento. El plan parcial se financiará en su totalidad con recursos financieros del promotor, unos provenientes de aportes de capital privado y otros con cargo a créditos bancarios. El programa de financiamiento se presenta en el Cuadro Programa de financiamiento y flujo de caja proyectado.

Artículo 82.- Programa de financiamiento y flujo de caja proyectado. El cronograma para el programa de financiamiento y el flujo de caja proyectado se presenta en el Cuadro Programa de financiamiento y flujo de caja proyectado.



Por el cual se adopta el plan parcial de desarrollo en suelo de expansión urbana "Caribe Verde"

CONCEPTO	TOTAL	AÑO 1		AÑO 2		AÑO 3		AÑO 4		AÑO 5	
		SEMESTRE 1	SEMESTRE 2	SEMESTRE 3	SEMESTRE 4	SEMESTRE 5	SEMESTRE 6	SEMESTRE 7	SEMESTRE 8	SEMESTRE 9	SEMESTRE 10
INGRESOS											
Aporte de capital	60.397.720.000	60.397.720.000									
Ingresos por ventas	27.400.000.000	2.400.000.000	20.000.000.000	0.000.000.000	0.000.000.000	50.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
Otros ingresos	5.000.000.000	5.000.000.000									
TOTAL INGRESOS	202.797.720.000	87.797.720.000	20.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000	5.000.000.000
EGRESOS											
Suelo	60.397.720.000	60.397.720.000									
URBANIZACION											
Estudios y diseños	1752.989.407	1402.391525	350.597.881	0	0	0	0	0	0	0	0
Preliminares	725.000.000	652.500.000	72.500.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Redes de agua potable	3.579.900.000	1407.80.000	703.580.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Alcantarillado pluvial	2.451.800.000	990.720.000	490.360.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Red de aguas negras	498.100.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Via acceso Av. 55	21423.453.488	6.427.036.046	6.427.036.046	6.427.036.046	2.412.345.349	0	0	0	0	0	0
Puente sobre arroyo Leon	8.200.000.000	4.920.000.000	3.280.000.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Vías colectoras	4.892.294.250	0	1467.688.275	0	1467.688.275	0	1467.688.275	0	489.229.425	0	0
Vías Locales	26.585.706.600	2.658.570.660	2.658.570.660	2.658.570.660	2.658.570.660	2.658.570.660	2.658.570.660	2.658.570.660	2.658.570.660	2.658.570.660	2.658.570.660
redes de neugia y telefonía	3.270.000.000	1305.000.000	654.000.000	83.500.000	83.500.000	83.500.000	83.500.000	83.500.000	83.500.000	83.500.000	83.500.000
Canalización de arroyos	7.332.038.000	4.389.221800	2.992.814.400	0	0	0	0	0	0	0	0
Adecuación parques y zonas verdes	4.07.500.000	418.750.000	418.750.000	418.750.000	418.750.000	418.750.000	418.750.000	418.750.000	418.750.000	418.750.000	418.750.000
ELABORACION PLAN PARCIAL											
Elaboración plan parcial	1500.000.000	1500.000.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros estudios y diseños	150.000.000	920.000.000	230.000.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros	850.000.000	0	2.250.000.000	0	2.250.000.000	0	2.250.000.000	0	2.250.000.000	0	0
TOTAL EGRESOS	148.684.529.745	87.387.069.832	19.893.397.263	9.961341796	7.356.839.284	3.534.305.660	5.214.493.535	3.534.305.660	4.236.035.085	3.534.305.660	3.534.305.660
SALDOS CAJA		410.650.168	517.252.906	555.911.199	3.189.071.915	4.664.766.255	4.450.272.320	5.915.966.660	6.679.931.575	8.145.625.915	9.611.320.255

Por el cual se adopta el plan parcial de desarrollo en suelo de expansión urbana "Caribe Verde"

Parágrafo 1. Vigencia y cierre financiero. La vigencia y cierre financiero del plan parcial se prevé en un horizonte de cinco (5) años, de acuerdo con el cronograma de inversiones y el plan de ventas.

Parágrafo 2. Modificación del plazo plan parcial y del cierre financiero. En el entendido de que el mercado inmobiliario es fluctuante, que las políticas públicas sobre la vivienda de interés prioritario pueden tener contratiempos de diferente índole, que los flujos de caja pueden sufrir atrasos por circunstancias fuera del dominio del Promotor, que la legalización de los documentos para los procesos de enajenación pueden sufrir atrasos de diferente índole, etc.; el Promotor modificará el plazo del cierre financiero previsto en el parágrafo 1 del presente artículo, previa información a la Secretaría Distrital de Planeación. En todo caso el cierre financiero se entenderá cumplido cuando el Promotor haya recibido el pago de todas las unidades y estas hayan completado el registro de los derechos de propiedad ante las autoridades competentes.

Parágrafo 3. Cierre del plan parcial con el Distrito de Barranquilla. El cierre del plan parcial con el Distrito de Barranquilla se cumple en la medida que se vaya cumpliendo lo siguiente:

1. Que se registre el proyecto urbanístico y su licencia, y las áreas de cesión sean registradas en la Oficina de Instrumentos Públicos.
2. Que la Secretaria de Planeación Distrital y la Oficina de Control Urbano reciban a satisfacción el conjunto de componentes del plan parcial.
3. Que todas la unidades o productos inmobiliarios tengan su registro o matrícula inmobiliaria, ajustada a la ley; y sean incorporadas al catastro.

TITULO 6 DISPOSICIONES FINALES

CAPÍTULO 1 DISPOSICIONES FINALES

Artículo 83.- Cartografía oficial del plan parcial. En términos de lo establecido por el artículo 7º del Decreto 4300 de 2007, la cartografía oficial del Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Caribe Verde descrita en el Parágrafo 2 del artículo 2 del presente decreto y del Documentos y planos del Plan Parcial **Caribe Verde**. Hacen parte integral del presente Plan Parcial, además de las disposiciones contenidas en el presente Decreto, los siguientes documentos:

- c) Documento Técnico de Soporte del Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión "Caribe Verde".
- d) Cartografía:
 - D1. Plano Delimitación del Área de Planificación.
 - D2. Plano Topográfico del Área de Planificación.
 - D3. Plano Localización de los Sistemas Estructurantes.
 - D4. Plano de Zonificación Ambiental.
 - D5. Plano Catastral-IGAC.
 - U1. Plano General de la Propuesta Urbana.
 - U2.1. Plano Red Vial.
 - U2.2. Plano de Perfiles de Vías y Canales.
 - U3. Plano de Espacios Públicos y Equipamiento.

Por el cual se adopta el plan parcial de desarrollo en suelo de expansión urbana "Caribe Verde"

- U4.1. Plano de Trazado de Redes de Alcantarillado, Sanitario y Propuesta pluvial.
 - U4.2. Plano de Trazado de Redes de Agua Potable.
 - U4.3. Plano de Trazado de Redes de Alumbrado Público y Energía.
 - U5. Plano de Usos y Aprovechamientos.
 - U6. Plano de Asignación de Cargas Urbanísticas.
 - U7.1. Plano de proyecto de Delimitación Unidad de Actuación 1.
 - U7.2. Plano de proyecto de Delimitación Unidad de Actuación 2.
 - U8. Plano de Localización de las Etapas de Desarrollo.
- c) ANEXO A. Evaluación de amenaza vulnerabilidad y riesgo.
- d) ANEXO B. Estudio de Tránsito.
- e) ANEXO C. CD con los archivos digitales de los documentos y planos adoptados por el presente Decreto.

Parágrafo 1. Cartografía del plan parcial. La cartografía del plan parcial se detalla en el cuadro cartografía del Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Caribe Verde.

CUADRO		
CARTOGRAFIA DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLLO EN SUELO DE EXPANSION CARIBE VERDE		
PLANOS DEL DIAGNOSTICO		
D-1	Plano de delimitación del área de planificación.	1:5.000
D-2	Plano topográfico del área de planificación.	1:5.000
D-3	Plano de localización de los sistemas generales o estructurantes proyectados y existentes (Vías y plan vial, clase de suelo, Contexto urbanístico).	1:5.000
D-4	Plano de zonificación ambiental.	1:5.000
D-5	Plano catastral IGAC.	1:5.000
PLANOS NORMATIVOS DE LA FORMULACION		
U-1	Plano general de la propuesta urbana o planteamiento urbanístico.	1:5.000
U-2.1	Plano de la red vial.	1:200
U-2.2	Plano de perfiles de vías y canales.	1:200
U-3	Plano de espacio público y de la localización de equipamientos.	1:5.000
U-4.1	Plano del trazado de las redes de servicios públicos: Alcantarillado sanitario y propuesta pluvial.	1:5.000
U-4.2	Plano del trazado de las redes de servicios públicos: Red de acueducto.	1:5.000
U-4.3	Plano del trazado de las redes de servicios públicos: Energía eléctrica y Alumbrado Público.	1:5.000
U-5	Plano de usos y aprovechamientos.	1:5.000
U-6	Plano de asignación de cargas urbanísticas.	1:5.000
U-7.1 y U-7.2	Planos del proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística y/o de gestión.	1:5.000
U-8	Plano de localización de las etapas de desarrollo previstas.	1:2.000

Artículo 84.- Caribe Verde anexos al mismo deben incorporarse de oficio a la cartografía oficial del Distrito de Barranquilla, en los términos y condiciones establecidos en las leyes, normas y procedimientos vigentes.

Parágrafo 1. Incorporación a la cartografía oficial.

Por el cual se adopta el plan parcial de desarrollo en suelo de expansión urbana "Caribe Verde"

La incorporación a la cartografía oficial procederá de acuerdo con lo establecido en la Ley 388 de 1997 y sus Decretos reglamentarios, por los Acuerdos y Decretos de adopción del POT de Barranquilla DEIP y las demás normas que lo complementen, modifiquen o adicionen, en especial, por lo establecido en el Artículo 7° del Decreto 4300 de 2007, o la norma de lo modifique, sustituya o derogue.

Artículo 85.- Licencias. Deberán tramitarse ante las autoridades competentes, las correspondientes licencias de urbanización y construcción de conformidad con las disposiciones contenidas en el presente Decreto y en las demás normas vigentes sobre la materia.

Artículo 86.- Remisión a otras normas. Los aspectos no regulados en el presente Decreto se regirán por las normas contenidas en la Ley 388 de 1997 y sus Decretos reglamentarios, por el Decreto 0154 de 2000, Acuerdo 003 de 2007 y Decreto 0404 de 2008, acuerdos y decretos de adopción del POT del Distrito de Barranquilla, las resoluciones expedidas por la Secretaría de Planeación Distrital y las demás normas que lo complementen, modifiquen o adicionen.

Artículo 87.- Delimitación, deslinde y escrituración de las cesiones públicas. En los planos urbanísticos que hagan parte de las licencias de urbanismo, se delimitarán y deslindarán de manera definitiva las áreas destinadas a espacio público, parques y zonas verdes, dotacionales, equipamientos para los servicios públicos y sociales, vías vehiculares, vías peatonales, estacionamientos y zonas verdes acotándose y amojonándose para cada etapa, en consonancia con el esquema de deslinde definido en el Plano U-1, debidamente ajustado al plano topográfico incorporado.

Las áreas de cesión que se destinen para espacio público deberán escriturarse a nombre del Distrito de Barranquilla y serán entregadas al Secretaría de Control Urbano y Espacio Público, durante la vigencia de la respectiva licencia de urbanismo, de conformidad con el artículo 117 de la Ley 388 de 1997, y las normas contenidas en el POT y las demás normas que lo complementen, modifiquen o adicionen.

Artículo 88.- Modificación del plan parcial. La modificación del plan parcial deberá sujetarse a la normatividad vigente, en especial a lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, sus decretos reglamentarios, leyes y normas modificatorias al respecto y las demás normas que la complemente, modifique o adicione.

Parágrafo. Modificación del área definitiva de las cesiones locales. La modificación del área definitiva de las cesiones locales señaladas en el cuadro de áreas del presente decreto, podrá ajustarse en la respectiva licencia de urbanización. En cualquier caso, para el otorgamiento de las correspondientes licencias de urbanismo, el curador urbano verificará el cumplimiento de los porcentajes de ley correspondientes a las cesiones públicas.

Artículo 89.- Niveles de prevalencia normativa. Son aplicables al Plan Parcial, las normas estructurantes, generales y específicas establecidas en el Acuerdo 003 de 2007, Plan de Ordenamiento Territorial para el Distrito de Barranquilla, el Decreto 0404 de 2008 y las demás normas que lo adicionen, reformen, reglamenten o complementen, así como las normas de carácter nacional que lo adicionen, reformen, reglamenten o complementen.

Por el cual se adopta el plan parcial de desarrollo en suelo de expansión urbana "Caribe Verde"

Parágrafo 1. En caso de vacíos o contradicciones entre lo previsto en el presente decreto y lo contenido en el Documento de Soporte Técnico, prevalecerá lo dispuesto en el texto del Decreto de adopción del Plan Parcial.

Parágrafo 2. En caso de contradicciones entre lo previsto en el presente decreto y la cartografía prevalecerá lo dispuesto en el texto.

Parágrafo 3. Cuando se enuncie una norma, se entenderá que se incluye aquella que la adicione, reforme, reglamente, complemente, modifique, subrogue o derogue.

Artículo 90.- Normativa aplicable por no reglamentación. Los aspectos que no estén reglamentados en el presente decreto de adopción del Plan Parcial Caribe Verde, se regirán por las normas establecidas en el Decreto 0154 del 2000, por el cual se aprueba y adopta el Plan de Ordenamiento Territorial –POT- del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, el Acuerdo 003 de 2007, por medio del cual se adopta la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla; y el Decreto 0404 de 2008, Compilación de las normas vigentes del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla (Decreto 0154 del 2000 y Acuerdo 003 de 2007); y por las normas vigentes de carácter nacional que lo adicionen, reformen, reglamenten o complementen.

Parágrafo 1. Cuando en el presente decreto se mencione al POT se entenderá que se hace relación a los decretos y acuerdos por el cual lo adoptaron.

Parágrafo 2. Cuando se emita una norma de carácter nacional que adicione, reforme, reglamente o complemente al POT del Distrito de Barranquilla, y al presente Decreto, las autoridades competentes las tendrán en cuenta, en los términos de su expedición.

Artículo 88. Cumplimiento de determinantes y normas. La Secretaría de Planeación Distrital y la Secretaria de Control Urbano y Espacio Publico verificaran en el ámbito de sus competencias el cumplimiento de las determinantes y de las normas específicas, así como de las normas de superior jerarquía para el presente plan parcial.

Artículo 89. Vigencia. El presente decreto rige desde su publicación, conforme con lo dispuesto en la normatividad vigente.

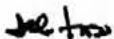
PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dado en Barranquilla DEIP, a los

26 ABR. 2013



ELSA NOGUERA DE LA ESPRIELLA
Alcaldesa Distrital de Barranquilla



Página en blanco



ALCALDÍA DE BARRANQUILLA
Distrito Especial, Industrial y Portuario

¡Barranquilla florece para todos!