



NovaUrbe S.A.S

Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Caribe Verde

Barranquilla D.E.I.P – Atlántico

---

## PLAN PARCIAL CARIBE VERDE



### DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE.



## I. DELIMITACIÓN DEL AREA DE PLANIFICACIÓN.

El área propuesta cuenta con una superficie suficiente que permite conformar una parte completa de ciudad, entendiendo por esta la que asegure la dotación de los servicios públicos domiciliarios, equipamientos y espacios públicos suficientes para atender la demanda de los usos que se vayan a desarrollar en su ámbito de planificación, así como las obras de infraestructura vial que permitan garantizar su adecuada conexión con la estructura urbana existente.

En cuanto a su continuidad con las urbanizaciones existentes, el área de planificación se ubica en zona de nuevos desarrollos dentro del suelo de expansión urbana y está adyacente a urbanización existentes como el Barrio el Pueblo y a otros planes parciales ya adoptados como son el Plan Parcial “Cordialidad-Circunvalar” y el Macroproyecto “Villas de San Pablo”, por lo que su planteamiento vial deberá considerar tales planteamientos urbanísticos ya establecidos.

En lo que respecta a la factibilidad y la definición de las condiciones técnicas para la futura prestación de los servicios públicos domiciliarios por personas prestadoras de dichos servicios; el proyecto, por localizarse en suelo de expansión urbana, deberá solicitar a las empresas prestatarias de estos servicios la factibilidad de los mismos.

La delimitación del área de planificación es la siguiente:

DELIMITACION AREA DE PLANIFICACIÓN	
ORIENTACIÓN	COLINDANTE
Al Norte:	Con la vía carretable, 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 carretable, 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: 137. ha.8.564.30 mt2



## II. MEMORIA JUSTIFICATIVA.

### 1. En el marco de los planes de desarrollo: Nacional y Distrital.

El gobierno nacional, dentro de su programa de gobierno 2010-2014 denominado “Prosperidad para Todos”, tiene como uno de sus objetivos reducir los niveles de pobreza de la población humana, el crecimiento económico sostenible y la generación de riqueza, y la superación de las condiciones de calamidad pública.

En el marco de los lineamientos estratégicos para la formulación de políticas y estrategias regionales diferenciadas, en lo que respecta al Departamento del Atlántico los lineamientos del gobierno nacional se centran en la reactivación de macro proyectos urbanos de vivienda y gestión concertada Nación - Entidades Territoriales para generar empleo y oportunidades de acceso a la vivienda y servicios públicos, en el marco de la estrategia de vivienda y ciudades amables, de igual manera la adopción de medidas de mitigación o reducción del riesgo a los efectos del cambio climático por aumento del nivel del mar y erosión costera.

A nivel de la Costa caribe, en lo que respecta a las dinámicas para la planificación y gestión del territorio, los objetivos del gobierno nacional se centran en articular y coordinar esfuerzos para la gestión conjunta del desarrollo regional, principalmente en los temas de competitividad, reducción de la pobreza y la integración de los ocho departamentos del Caribe, con el fin de constituirse en Región.

Específicamente, en lo que respecta al tema de vivienda de interés social, el diagnóstico presentado por el gobierno nacional para la formulación de su programa de gobierno resume en lo siguiente:

*“De acuerdo con proyecciones realizadas con la información estadística del DANE para vivienda y hogares, se estima que en 2009 el 13% de los hogares presentan déficit cuantitativo de vivienda (1.200.000 hogares) 156. Así mismo, durante el periodo 2006-2010 se iniciaron en promedio por año cerca de 140.000 viviendas por parte del mercado formal, con una dinámica positiva que se refleja en el comportamiento reciente de las ventas, las licencias de construcción y los desembolsos del sector financiero. No obstante, con este esfuerzo sólo se cubre cerca del 60% de la formación anual de hogares urbanos, estimada en 245.000 durante este mismo periodo. Este desbalance perjudica principalmente a los hogares con ingresos inferiores a 2 smlmv, en donde la oferta formal cubre sólo el 30% de la demanda. En adición, es importante resaltar que la crisis económica no afectó el nivel de accesibilidad de la vivienda en Colombia<sup>157</sup>. Como se observa en*



*la figura III-30 este índice se mantiene estable entre 2008 y 2010, con un nivel favorable (3,7) frente al indicador promedio de América Latina que se localiza en 5.”<sup>1</sup>*

En cuanto a la oferta de gestión de suelo, y muy a pesar que en el país se vienen desarrollando varios macroproyectos de vivienda de interés social, algunos planes parciales, se resaltan las siguientes dificultades:

1. Escasez de suelo habilitado para VIS y baja articulación con sectores como agua y saneamiento básico y educación, entre otros;
2. Falta de coordinación de la política de vivienda entre la Nación, departamentos, municipios y áreas metropolitanas;
3. Falta de incentivos para promover la construcción sostenible y la industrialización de las edificaciones. En adición, se observan bajos estándares de calidad en proyectos VIS, indicadores de espacio público aún inferiores a los parámetros nacionales y escasa oferta de capacitación de mano de obra en algunas regiones del país.

Por el lado de la demanda, las dificultades son:

1. limitaciones en el acceso de los hogares informales a sistemas de financiación;
2. Debilidad en la articulación de los instrumentos como garantías, subsidios, créditos, etc.; y
3. Limitada participación de inversionistas privados en el desarrollo urbano.

Con el objeto de superar estas dificultades que hoy obstaculizan de alguna manera el desarrollo y ejecución de proyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario, el gobierno nacional para poner en marcha su política de viviendas y ciudades amables, presento al congreso de la república el proyecto de ley “*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.*”, (hoy Ley 1537 de 2011).

El objetivo principal de la ley en mención es “... señalar las competencias, responsabilidades y funciones de las entidades del orden nacional y territorial, y la confluencia del sector privado en el desarrollo de los proyectos de Vivienda de Interés Social y proyectos de Vivienda de Interés Prioritario destinados a las familias de menores recursos, la promoción del desarrollo territorial, así como incentivar el sistema especializado de financiación de vivienda.”

En tanto que como objetivos específicos están:

---

<sup>1</sup> Bases para el plan nacional de desarrollo 2010-2014, Tomo I, pag 297.



- a) Establecer y regular los instrumentos y apoyos para que las familias de menores recursos puedan disfrutar de vivienda digna.
- b) Definir funciones y responsabilidades a cargo de las entidades del orden nacional y territorial.
- c) Establecer herramientas para la coordinación de recursos y funciones de la Nación y las entidades territoriales.
- d) Definir los lineamientos para la confluencia del sector privado en el desarrollo de los proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario.
- e) Establecer mecanismos que faciliten la financiación de vivienda.
- f) Establecer instrumentos para la planeación, promoción y financiamiento del desarrollo territorial, la renovación urbana y la provisión de servicios de agua potable y saneamiento básico.
- g) Incorporar exenciones para los negocios jurídicos que involucren la Vivienda de Interés Prioritario.

Esta nueva ley que promueve el acceso a la vivienda, define unos lineamientos que deberán ser atendidos por las entidades públicas del orden nacional y territorial, las cuales incorporaran en sus programas gestión y de gobierno local; los lineamientos establecidos son:

- a) Promover mecanismos para estimular la construcción de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario;
- b) Promover ante las autoridades correspondientes, la expedición de los permisos, licencias y autorizaciones respectivas, agilizando los trámites y procedimientos;
- c) Establecer el otorgamiento de estímulos para la ejecución de proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario;



- d) Aportar bienes y/o recursos a los patrimonios autónomos constituidos para el desarrollo de los proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario;
- e) Adelantar las acciones necesarias para identificar y habilitar terrenos para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario;
- f) Estimular la construcción de Proyectos de Vivienda de Interés Social y de Vivienda de Interés Prioritario en las zonas de fronteras, mediante acuerdos de cooperación internacional;
- g) Promover la construcción de vivienda que propenda por la dignidad humana, que busque salvaguardar los derechos fundamentales de los miembros del grupo familiar y en particular de los más vulnerables y que procure preservar los derechos de los niños, estimulando el diseño y ejecución de proyectos que preserven su intimidad, su privacidad y el libre y sano desarrollo de su personalidad;
- h) Promover la construcción de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario en el desarrollo de proyectos de renovación urbana;
- i) Promover mecanismos de generación de ingresos para la población beneficiada con el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario.

Además señala la ley: “*Les corresponde a los entes territoriales municipales y distritales tomar las decisiones que promuevan la gestión, habilitación e incorporación de suelo urbano en sus territorios que permitan el desarrollo de planes de vivienda prioritaria y social, y garantizará el acceso de estos desarrollos a los servicios públicos, en armonía con las disposiciones de la Ley 388 de 1997 y la Ley 142 de 1994 en lo correspondiente.*”

En cumplimiento del programa de gobierno local propuesto por la Alcaldesa Distrital y en atención a las orientaciones del plan de desarrollo nacional, la administración distrital de Barranquilla, en su plan de desarrollo local 2011-2015 denominado “Barranquilla Florece para Todos”, establece como objetivo general:



*“Garantizar los derechos fundamentales de las poblaciones más vulnerables, cerrando brechas sociales, para que todos los habitantes se vean beneficiados del crecimiento económico, y los empresarios tengan una fuerza laboral competente que mejore la productividad y la competitividad, en el marco de una ciudad urbanísticamente ordenada para hacer de Barranquilla un territorio amable y ambientalmente sostenible, que dinamice nuestro progreso como capital de la inclusión y el libre comercio.*

*Con la ejecución de este Plan de Desarrollo, se avanzará en la construcción de una ciudad próspera y segura, en la que convivan barranquilleros comprometidos, empoderados y responsables de su progreso.*

*(...).*

*Con lo anterior el Distrito de Barranquilla contribuirá al logro de los Objetivos de Desarrollo del Milenio proyectados a 2015, por medio de las metas que se plantearon en el CONPES 140 de 2011, y que tiene como propósito esencial disminuir la pobreza, erradicar el hambre y mejorar las condiciones de vida de las personas para seguir avanzando en el Desarrollo Humano. (...).”*

Como ejes y estrategias para el logro del objetivo planteado el plan de desarrollo local define entre otros ejes los siguientes:

- 1. Barranquilla con Equidad Social.** En este eje se reúnen estrategias, programas y proyectos orientados a reducir la brecha social mejorando la calidad de vida de la población. Esto significa que todas las intervenciones públicas se adelantarán con enfoque diferencial por grupos de población organizados según su condición de pobreza, situación de exclusión y discriminación, para garantizar el goce efectivo a los derechos fundamentales.
- 2. Barranquilla Competitiva.** En este eje se reúnen estrategias, programas y proyectos que mejoran la seguridad y convivencia ciudadana, la infraestructura de comunicación física y virtual, los equipamientos y la optimización en los procesos y trámites necesarios para la creación, formalización, consolidación y desarrollo de las actividades empresariales, y lograr la oferta de una fuerza laboral competente que responda a los requerimientos de la ciudad y la región.
- 3. Barranquilla Ordenada.** En este eje se plantean estrategias, programas y proyectos orientados a convertir a Barranquilla en una ciudad sostenible, más amable, que interviene y ordena su territorio urbanísticamente, adaptado al cambio climático, implementando instrumentos de gestión del riesgo, recuperando el espacio público,



renovando el centro histórico, y ofreciendo condiciones favorables de movilidad, para garantizar una mejor calidad de vida de sus ciudadanos.

Como estrategia particular en lo referente al tema de vivienda y servicios públicos se propone:

*Aumentar el acceso a la oferta regulada de suelo y vivienda digna que será dirigida a las poblaciones más vulnerables. Legalización, construcción y mejoramiento de proyectos de vivienda con espacios y condiciones habitables en familia.*

*La Política Nacional de Vivienda Social ha destinado un importante número de subsidios familiares de vivienda para el Área Metropolitana de Barranquilla, que actualmente presenta un notable déficit de vivienda social. En los últimos años este déficit ha tendido a incrementarse tanto por el crecimiento vegetativo de la aglomeración como la llegada de grupos muy significativo de desplazados.*

*La producción de vivienda pública ha sido muy escasa frente al déficit de vivienda de Barranquilla. La realidad es que en su gran mayoría el déficit habitacional de la ciudad se encuentra en las poblaciones más vulnerables.*

*En cuanto a servicios públicos domiciliarios el Distrito ha alcanzado una alta cobertura, la cual se muestra en la tabla a continuación. Sin embargo aún existen algunos desarrollos que por su condición de informalidad carecen del servicio, para cual estudiamos las soluciones pertinentes. La reposición y optimización de redes de acueducto y alcantarillado se viene haciendo mediante la implementación del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado que ejecuta el operador vía tarifa y se viene también desarrollando un programa de normalización eléctrica en convenio con el Ministerio de Minas en aquellos sectores con conexiones que no cumplen con la norma técnica nacional.*

Como objetivo a alcanzar con la estrategia planteada se propende por incrementar la oferta de VIS y VIP en el Distrito gestionando la entrega de subsidios y la postulación a los proyectos, a través de la asistencia técnica. Continuar desarrollando procesos de titulación a los no propietarios, y garantizar la provisión y normalización de los servicios públicos domiciliarios.

En el marco de la política local de acceso a la vivienda se definen los siguientes programas:

**Programa: Cobertura al Subsidio Vis y Vip otorgado por el Distrito de Barranquilla.**

Busca crear condiciones de acceso a vivienda digna y hábitat sostenible para mejorar la calidad de vida de los hogares y asentamientos humanos en situación de pobreza, vulnerabilidad y precariedad, contribuyendo con la reducción del déficit habitacional, en el Distrito de Barranquilla.



**Documento Técnico de Soporte**

- a. Proyecto. Postulación, asignación y entrega de subsidios de vivienda de interés social o prioritario a población formal e informal, a población desplazada, a población damnificada o que se encuentre en situación de riesgo.
- b. Proyecto. Postulación, asignación y entrega de subsidios de vivienda de interés social para mejoramiento de vivienda a la población.

**Programa: Gestión Urbana de Desarrollos Habitacionales**, a través de la Integración de los actores de la construcción y facilitando los cierres financieros se buscará integrar a las entidades financieras, a los constructores, a las cajas de compensación, a los fondos de cesantías y a las propias familias, en un esfuerzo que busque subsidiar proyectos y no personas.

Dentro del contexto del marco expuesto y como una iniciativa del sector privado, se presenta a consideración de la Alcaldía Distrital de Barranquilla, a través de la Secretaria de Planeación el presente Plan Parcial denominado “Caribe Verde”, como un proyecto inmobiliario para ofertar **4.400 viviendas de interés prioritario (VIP) y 15.500** viviendas de interés social (VIS) dentro del programa de postulación, asignación y entrega de subsidios de vivienda de interés social o prioritario a población formal e informal, a población desplazada, a población damnificada o que se encuentre en situación de riesgo.

## **2. En el marco legal.**

Toda actuación urbanística que se pretenda desarrollar en suelo clasificado como de expansión en los planes de ordenamiento territorial, debe hacerse mediante la figura de plan parcial, así lo establece la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios.

El proyecto urbanístico que se pone a consideración de la Secretaria de Planeación se localiza en suelo de expansión, en tal sentido su ejecución deberá hacerse mediante la figura de Plan Parcial.

El Decreto Nacional 2181 de 2006, señala:

*El plan parcial<sup>2</sup> es el instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial, 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 Ley 388 de 1997.*

*Mediante el plan parcial se establece el aprovechamiento de los espacios privados, con la asignación de sus usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad, así como las obligaciones de*

<sup>2</sup> Numeral 12 del artículo 1° del Decreto 2181 de 2006, subrogado por el art. 1, Decreto Nacional 4300 de 2007



*cesión y construcción y dotación de equipamientos, espacios y servicios públicos, que permitirán la ejecución asociada de los proyectos específicos de urbanización y construcción de los terrenos incluidos en su ámbito de planificación.*

Esta definición es congruente con la señalada en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, donde se definen los parámetros generales para la formulación y adopción de los planes de Parciales.

La Ley 388 de 1997 establece la obligatoriedad de formular los planes de ordenamiento territorial como marco de planificación general y los planes parciales como planificación complementaria. En los decretos reglamentarios de la ley 388 de 1997 y en el POT que dictan disposiciones en materia urbanística se fundamenta, legal y técnicamente, la formulación, aprobación y ejecución de los planes parciales. En el Distrito de Barranquilla fueron adoptados por el Decreto Distrital 0154 del 2000 por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial; revisado y ajustado mediante el Acuerdo 003 de 2007 y compilado por el Decreto 0404 de 2008.

### III. FASE DE DIAGNÓSTICO.

#### 1. Localización.

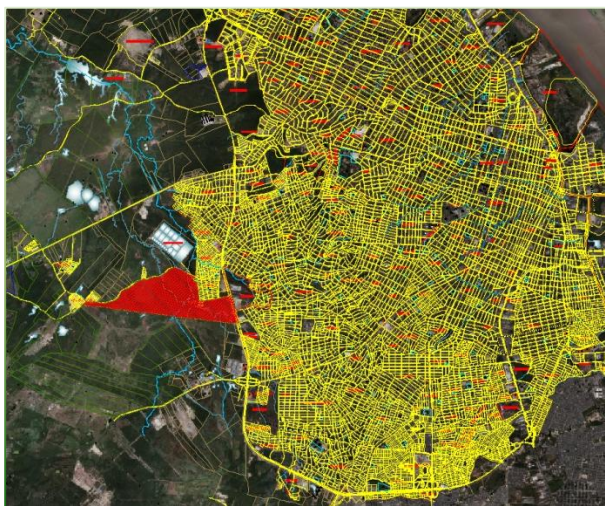


Imagen 1. Localización del Área de Planificación del Plan Parcial.

El proyecto urbanístico denominado “Plan Parcial Caribe Verde”, se localiza en suelo de expansión, en la zona sur-occidental del Distrito de Barranquilla; hacia la margen sur de la vía al algodón (prolongación de la carrera 38) es un predio de 151 hectáreas aproximadamente, su ubicación geográfica y colindancia es: al norte con parte del barrio El Pueblo y con sector del macroproyecto Villas de San Pablo, al oeste con el mismo macroproyecto; al sur con el Plan Parcial Cordialidad y al oeste con la vía la Circunvalar.



El Predio presenta una forma irregular, alargado en sentido este-oeste; ancho hacia el centro y se angosta en su parte oeste, por la parte este presente un frente amplio frente a la vía Circunvalar; con una topografía ligeramente plana.

## 2. Características Físico-geográficas.

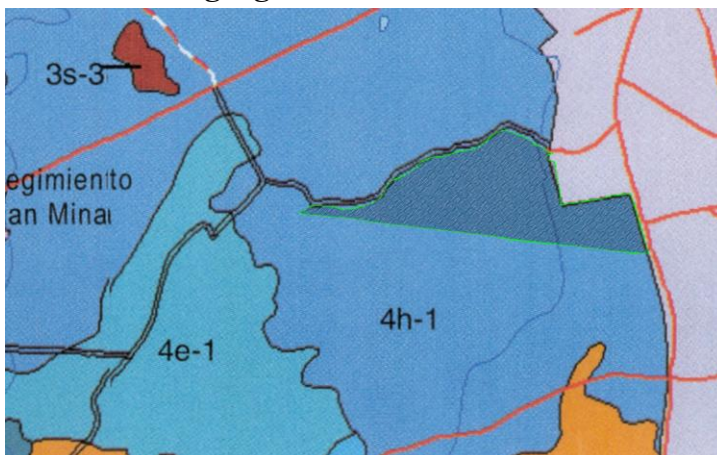


Imagen 2. Mapa Clasificación de Tierras por capacidad de uso –IGAC-.

La descripción de la capacidad de uso de la tierra en la zona donde se ubica el proyecto urbanístico, según estudios del IGAC; es la señalada en la siguiente tabla.

CONVENCIONES			
UNIDAD DE CAPACIDAD	SIMBOLO DE LAS U.C.S	FACTORES LMITANTES	USO Y CAPACIDAD DE MANEJO RECOMENDADAS
4h-1	RWAa,RWBa RW Ja, RW Na  RW Oa, RW Wa RW Ra	Drenaje natural pobre e imperfecto; inundaciones frecuentes de corta y larga duración	Control de los desbordamientos e inundaciones mediante la construcción de sistemas de drenajes de canales abiertos y diques artificiales. Una vez adecuados, las prácticas de manejo se deberán orientar a la aplicación de fertilizantes, según el tipo específico de utilización.

Tabla 1. Clasificación de Tierras por capacidad de uso –IGAC-.

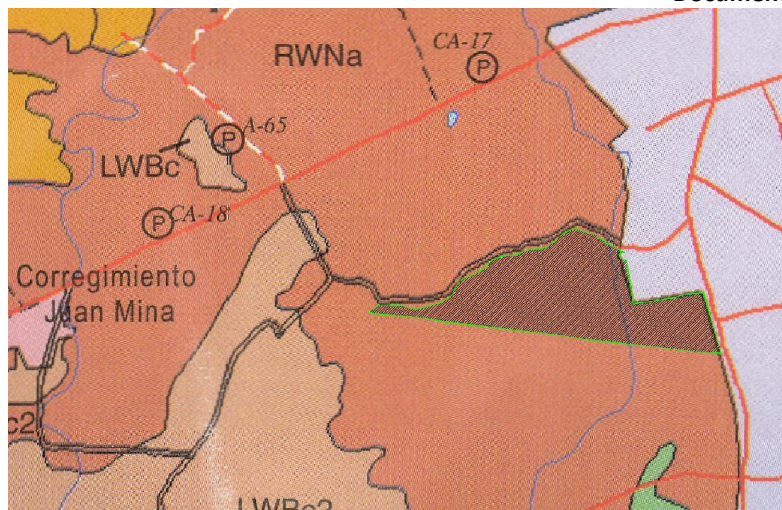


Imagen 3. Mapa de suelos –IGAC–

La descripción de los tipos de suelos en la zona donde se ubica el proyecto urbanístico, según estudios del IGAC; es la señalada en la siguiente tabla.

CONVENCIONES								
PAISAJE	TIPO DE RELIEVE	LITOLOGIA SEDIMENTOS	CARACTERISTICAS DEL RELIEVE Y PROCESOS MORFODINAMICOS	UNID CARTOGRAFICA Y COMPONENTES TAXONOMICOS	PERFIL		CARACTERISTICAS PRINCIPALES DE LOS SUELOS	SIMBOLO MAPA
					Nº	%		
Planicie lacustre	Vallecitos	Depósitos aluviales limo-arcillosos	Relieve ligeramente plano con pendientes 0-3%	Asociación Udic Haplusterts Aquic Haplusterts Fluventic Haplusterts	CA-18 CA-17 A-65	50 40 10	Superficiales y muy superficiales, pobres ainperfectamente drenados, texturas finas y moderadamente gruesas, muy ácidos a moderadamente alcalinos y saturación de bases muy alta. Por sectores sales y sodio.	RWNa

Tabla 2. Mapa de suelos –IGAC–

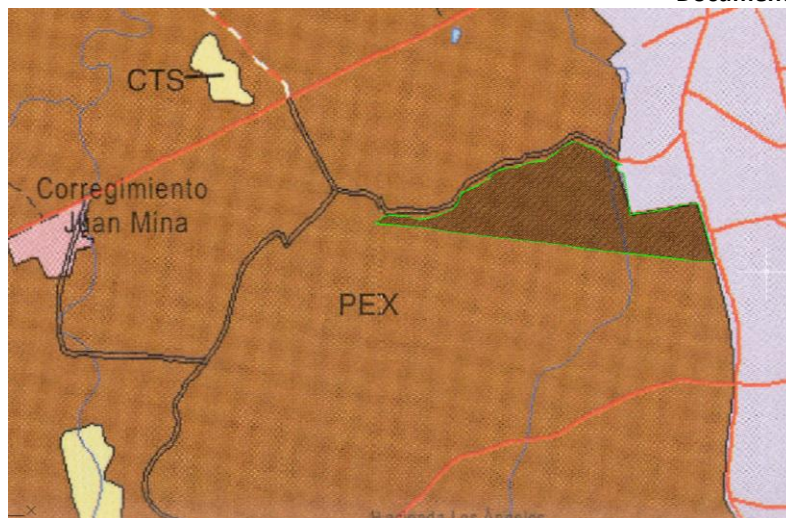


Imagen 4. Mapa Zonificación de Tierras –IGAC–

La descripción de la zonificación de los suelos en la zona donde se ubica el proyecto urbanístico, según estudios del IGAC; es la señalada en la siguiente tabla.

CONVENCIONES				
VOCACION DE USO	USO PRINCIPAL	DESCRIPCION	SIMBOLO	UNIDADES CARTOGRAFICAS DE SUELO
Ganadería	Pastoreo extensivo	Tierras ligeras a fuertemente onduladas con pendientes menores al 25% y afectadas por erosión en grado moderado. Se debe evitar el sobre pastoreo y favorecer la regeneración de la vegetación natural. En las zonas de menor pendiente se puede combinar su uso con algunos cultivos del ciclo corto, semipermanentes o permanentes.	PEX	LWBb2, LWBc2, LWCb2, LWCc2, LWCd2, LWDc2, LWDdb, LWDde, LWDd2, LWEb2, LWEc2, LWEed2, RWFa, LWFc2, LWFd2, LWGd, LWGd2, LWHc2, LWHd2, RWFc2, RWNaa, RWWc2, RWWa, RWWb, RWWc, RWWd, RWWe, RWWf, RWWg, RWWh, RWWi, RWWj, RWWk, RWWl, RWWm, RWWn, RWWo, RWWp, RWWq, RWWr, RWWs, RWWt, RWWu, RWWv, RWWw, RWWx, RWWy, RWWz, RWWaa, RWWab, RWWac, RWWad, RWWae, RWWaf, RWWag, RWWah, RWWai, RWWaj, RWWak, RWWal, RWWam, RWWan, RWWao, RWWap, RWWaq, RWWar, RWWas, RWWat, RWWau, RWWav, RWWaw, RWWax, RWWay, RWWaz, RWWba, RWWbb, RWWbc, RWWbd, RWWbe, RWWbf, RWWbg, RWWbh, RWWbi, RWWbj, RWWbk, RWWbl, RWWbm, RWWbn, RWWbo, RWWbp, RWWbq, RWWbr, RWWbs, RWWbt, RWWbu, RWWbv, RWWbw, RWWbx, RWWby, RWWbz, RWWca, RWWcb, RWWcc, RWWcd, RWWce, RWWcf, RWWcg, RWWch, RWWci, RWWcj, RWWck, RWWcl, RWWcm, RWWcn, RWWco, RWWcp, RWWcq, RWWcr, RWWcs, RWWct, RWWcu, RWWcv, RWWcw, RWWcx, RWWcy, RWWcz, RWWda, RWWdb, RWWdc, RWWdd, RWWde, RWWdf, RWWdg, RWWdh, RWWdi, RWWdj, RWWdk, RWWdl, RWWdm, RWWdn, RWWdo, RWWdp, RWWdq, RWWdr, RWWds, RWWdt, RWWdu, RWWdv, RWWdw, RWWdx, RWWdy, RWWdz, RWWea, RWWeb, RWWec, RWWed, RWWef, RWWeg, RWWeh, RWWei, RWWej, RWWek, RWWel, RWWem, RWWen, RWWeo, RWWep, RWWeq, RWWer, RWWes, RWWet, RWWeu, RWWev, RWWew, RWWex, RWWey, RWWez, RWWfa, RWWfb, RWWfc, RWWfd, RWWfe, RWWff, RWWfg, RWWfh, RWWfi, RWWfj, RWWfk, RWWfl, RWWfm, RWWfn, RWWfo, RWWfp, RWWfq, RWWfr, RWWfs, RWWft, RWWfu, RWWfv, RWWfw, RWWfx, RWWfy, RWWfz, RWWga, RWWgb, RWWgc, RWWgd, RWWge, RWWgf, RWWgg, RWWgh, RWWgi, RWWgj, RWWgk, RWWgl, RWWgm, RWWgn, RWWgo, RWWgp, RWWgq, RWWgr, RWWgs, RWWgt, RWWgu, RWWgv, RWWgw, RWWgx, RWWgy, RWWgz, RWWha, RWWhb, RWWhc, RWWhd, RWWhe, RWWhf, RWWhg, RWWhi, RWWhj, RWWhk, RWWhl, RWWhm, RWWhn, RWWho, RWWhp, RWWhq, RWWhr, RWWhs, RWWht, RWWhu, RWWhv, RWWhw, RWWhx, RWWhy, RWWhz, RWWia, RWWib, RWWic, RWWid, RWWie, RWWif, RWWig, RWWih, RWWii, RWWij, RWWik, RWWil, RWWim, RWWin, RWWio, RWWip, RWWiq, RWWir, RWWis, RWWit, RWWiu, RWWiv, RWWiw, RWWix, RWWiy, RWWiz, RWWja, RWWjb, RWWjc, RWWjd, RWWje, RWWjf, RWWjg, RWWjh, RWWji, RWWjj, RWWjk, RWWjl, RWWjm, RWWjn, RWWjo, RWWjp, RWWjq, RWWjr, RWWjs, RWWjt, RWWju, RWWjv, RWWjw, RWWjx, RWWjy, RWWjz, RWWka, RWWkb, RWWkc, RWWkd, RWWke, RWWkf, RWWkg, RWWkh, RWWki, RWWkj, RWWkk, RWWkl, RWWkm, RWWkn, RWWko, RWWkp, RWWkq, RWWkr, RWWks, RWWkt, RWWku, RWWkv, RWWkw, RWWkx, RWWky, RWWkz, RWWla, RWWlb, RWWlc, RWWld, RWWle, RWWlf, RWWlg, RWWlh, RWWli, RWWlj, RWWlk, RWWll, RWWlm, RWWln, RWWlo, RWWlp, RWWlq, RWWlr, RWWls, RWWlt, RWWlu, RWWlv, RWWlw, RWWlx, RWWly, RWWlz, RWWma, RWWmb, RWWmc, RWWmd, RWWme, RWWmf, RWWmg, RWWmh, RWWmi, RWWmj, RWWmk, RWWml, RWWmm, RWWmn, RWWmo, RWWmp, RWWmq, RWWmr, RWWms, RWWmt, RWWmu, RWWmv, RWWmw, RWWmx, RWWmy, RWWmz, RWWna, RWWnb, RWWnc, RWWnd, RWWne, RWWnf, RWWng, RWWnh, RWWni, RWWnj, RWWnk, RWWnl, RWWnm, RWWnn, RWWno, RWWnp, RWWnq, RWWnr, RWWns, RWWnt, RWWnu, RWWnv, RWWnw, RWWnx, RWWny, RWWnz, RWWoa, RWWob, RWWoc, RWWod, RWWoe, RWWof, RWWog, RWWoh, RWWoi, RWWoj, RWWok, RWWol, RWWom, RWWon, RWWoo, RWWop, RWWoq, RWWor, RWWos, RWWot, RWWou, RWWov, RWWow, RWWox, RWWoy, RWWoz, RWWpa, RWWpb, RWWpc, RWWpd, RWWpe, RWWpf, RWWpg, RWWph, RWWpi, RWWpj, RWWpk, RWWpl, RWWpm, RWWpn, RWWpo, RWWpp, RWWpq, RWWpr, RWWps, RWWpt, RWWpu, RWWpv, RWWpw, RWWpx, RWWpy, RWWpz, RWWqa, RWWqb, RWWqc, RWWqd, RWWqe, RWWqf, RWWqg, RWWqh, RWWqi, RWWqj, RWWqk, RWWql, RWWqm, RWWqn, RWWqo, RWWqp, RWWqq, RWWqr, RWWqs, RWWqt, RWWqu, RWWqv, RWWqw, RWWqx, RWWqy, RWWqz, RWWra, RWWrb, RWWrc, RWWrd, RWWre, RWWrf, RWWrg, RWWrh, RWWri, RWWrj, RWWrk, RWWrl, RWWrm, RWWrn, RWWro, RWWrp, RWWrq, RWWrr, RWWrs, RWWrt, RWWru, RWWrv, RWWrw, RWWrx, RWWry, RWWrz, RWWsa, RWWsb, RWWsc, RWWsd, RWWse, RWWsf, RWWsg, RWWsh, RWWsi, RWWsj, RWWsk, RWWsl, RWWsm, RWWsn, RWWso, RWWsp, RWWsq, RWWsr, RWWss, RWWst, RWWsu, RWWsv, RWWsw, RWWsx, RWWsy, RWWsz, RWWta, RWWtb, RWWtc, RWWtd, RWWte, RWWtf, RWWtg, RWWth, RWWti, RWWtj, RWWtk, RWWtl, RWWtm, RWWtn, RWWto, RWWtp, RWWtq, RWWtr, RWWts, RWWtt, RWWtu, RWWtv, RWWtw, RWWtx, RWWty, RWWtz, RWWua, RWWub, RWWuc, RWWud, RWWue, RWWuf, RWWug, RWWuh, RWWui, RWWuj, RWWuk, RWWul, RWWum, RWWun, RWWuo, RWWup, RWWuq, RWWur, RWWus, RWWut, RWWuu, RWWuv, RWWuw, RWWux, RWWuy, RWWuz, RWWva, RWWvb, RWWvc, RWWvd, RWWve, RWWvf, RWWvg, RWWvh, RWWvi, RWWvj, RWWvk, RWWvl, RWWvm, RWWvn, RWWvo, RWWvp, RWWvq, RWWvr, RWWvs, RWWvt, RWWvu, RWWvv, RWWvw, RWWvx, RWWvy, RWWvz, RWWwa, RWWwb, RWWwc, RWWwd, RWWwe, RWWwf, RWWwg, RWWwh, RWWwi, RWWwj, RWWwk, RWWwl, RWWwm, RWWwn, RWWwo, RWWwp, RWWwq, RWWwr, RWWws, RWWwt, RWWwu, RWWwv, RWWww, RWWwx, RWWwy, RWWwz, RWWxa, RWWxb, RWWxc, RWWxd, RWWxe, RWWxf, RWWxg, RWWxh, RWWxi, RWWxj, RWWxk, RWWxl, RWWxm, RWWxn, RWWxo, RWWxp, RWWxq, RWWxr, RWWxs, RWWxt, RWWxu, RWWxv, RWWxw, RWWxx, RWWxy, RWWxz, RWWya, RWWyb, RWWyc, RWWyd, RWWye, RWWyf, RWWyg, RWWyh, RWWyi, RWWyj, RWWyk, RWWyl, RWWym, RWWyn, RWWyo, RWWyp, RWWyq, RWWyr, RWWys, RWWyt, RWWyu, RWWyv, RWWyw, RWWyx, RWWyy, RWWyz, RWWza, RWWzb, RWWzc, RWWzd, RWWze, RWWzf, RWWzg, RWWzh, RWWzi, RWWzj, RWWzk, RWWzl, RWWzm, RWWzn, RWWzo, RWWzp, RWWzq, RWWzr, RWWzs, RWWzt, RWWzu, RWWzv, RWWzw, RWWzx, RWWzy, RWWzz

Tabla 3. Mapa Zonificación de Tierras –IGAC–



### 3. Zonificación Ambiental (POMCA Mallorquín).

#### a. Definición de Zonificación.

Son normas de superior jerarquía aplicable a los proyectos urbanístico, las definidas e indicadas en la zonificación ambiental de los Planes de Ordenamiento y Manejo de las Cuencas Hidrográficas –POMCA- cuando estos estén legalmente aprobados por la respectiva autoridad ambiental competente, y siempre y cuando el área de planificación del proyecto urbanístico se localice dentro de los límites territoriales y jurisdiccionales del respectivo POMCA.

El Plan de Ordenamiento y Manejo de la Cuenca Hidrográfica de la Ciénaga de Mallorquín, define la zonificación ambiental en los siguientes términos:

*“Es la subdivisión del área de la cuenca hidrográfica con fines de planificar y definir su manejo, conforme a un análisis previo de sus aptitudes, características y cualidades abióticas, bióticas y antrópicas.*

*La zonificación se realiza mediante el agrupamiento de unidades de que comparten características similares (homogéneas) de acuerdo con una valoración y ponderación de los criterios que definen su actitud y el uso actual con el propósito de ordenar y administrar sus recursos.*

*La zonificación implica definir las formas generales del manejo especial que deben tener las unidades, con el fin de garantizar la sostenibilidad y la perpetuación de los recursos naturales y el medio ambiente.” (POMCA, Mallorquín, pag 449).*

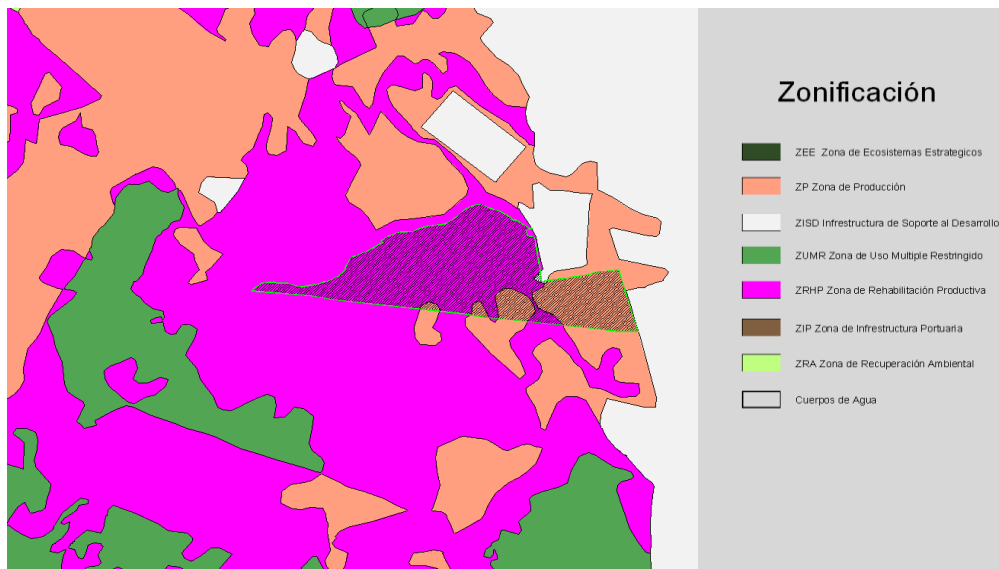


Imagen 5. Zonificación Ambiental POMCA Mallorquín.



**Documento Técnico de Soporte**

Según la zonificación ambiental del Plan de Ordenamiento y Manejo de la Cuenca Hidrográfica de la Ciénaga de Mallorquín, el proyecto “Plan Parcial Caribe Verde”, se encuentra dentro de las siguientes zonas ambientales:

**b. Zona de Producción (ZP).**

Áreas o espacios que se orientan a la generación de bienes y servicios económicos y sociales para asegurar la calidad de vida de la población, a través de un modelo de aprovechamiento racional de los recursos naturales renovables y bajo un contexto de desarrollo sostenible. (POMCA, Mallorquín, pag 455).

Para esta categoría se tomarán en cuenta, entre otras, las siguientes actividades: agrícola, ganadera, minera, forestal, industrial, pesquera, zootecnia, turística y producción de espacio urbano. (POMCA, Mallorquín, pag 459).

**c. Zona de Rehabilitación Productiva (ZRHP).**

Áreas o espacios con potencial para la producción y que actualmente se encuentran deteriorados o inhabilitados. (POMCA, Mallorquín, pag 455).

Se prevén actividades de manejo encaminadas a la adecuación y optimización de los suelos y los recursos naturales presentes, tendientes al mejoramiento de las condiciones productivas y la calidad de vida en el marco del desarrollo sostenible. Los usos de esta categoría estarán en concordancia con la categoría de producción. Esta categoría es compatible con la expansión urbana y constituye la matriz del área de estudio. Al ser la zona dominante, se presenta en todos los tipos de paisaje interpretados para la cuenca, desde el espejo de agua de la Ciénaga de Mallorquín, hasta las lomas y colinas disectadas de Galapa, Baranoa, Turbará y zonas de dunas en Puerto Colombia y Barranquilla. (POMCA, Mallorquín, pag 459).

**d. Uso del suelo.**

Según la zonificación ambiental establecida por el POMCA Mallorquin, los usos del suelo son los establecidos para el “Plan Parcial Caribe Verde” son los definidos en la siguiente tabla.

Compatibilidad de los usos del suelo con la Zonificación					
Ordenamiento Cuenca	USOS DEL SUELO				DIM
	Principal	Compatible	Restringido	Prohibido	Zonificación Ambiental



Documento Técnico de Soporte

Compatibilidad de los usos del suelo con la Zonificación					
Ordenamiento Cuenca	USOS DEL SUELO				DIM
	Principal	Compatible	Restringido	Prohibido	Zonificación Ambiental
Zona de Recuperación Productiva (ZRP).	Agropecuario	Residencial	Portuario		Área para la Recuperación productiva.
		Industrial			
		Minero			
		Turístico			
		Institucional			
		Comercial			
Zona de Producción (ZP).	Agropecuario	Protección forestal	Portuario		Área para la producción.
		Industrial			
		Minero			
		Turístico			
		Comercial			
		Institucional			

Tabla 4. Compatibilidad de los usos del suelo con la Zonificación

La zonificación ambiental del POMCA, prevé como usos compatibles para la zona donde se ubica el proyecto urbanístico al uso residencial y comercial; estos mismos usos son los propuestos dentro del plan parcial, lo cual significa que el proyecto urbanístico esta en completa armonía con la zonificación ambiental.

#### e. Hidrología.

El predio donde se desarrollará el plan parcial “Caribe Verde”, está afectado por la travesía que sobre él hacen los Arroyos León y Santodomingo, y llevan sus aguas a la Ciénaga de Mallorquín.

Durante mucho tiempo este Arroyo Santodomingo, en su paso por este predio mantuvo su cauce natural (Imagen 6), pero en año 2011, este tramo del mencionado arroyo a partir de la vía circunvalar comienza a ser rectificado mediante la construcción de un canal de conducción en material de concreto (Imagen 7).

Esta rectificación previa del arroyo mediante el canal de conducción; antes de la formulación, adopción y ejecución del plan parcial, permitirá al proyecto urbanístico un mejor aprovechamiento de espacio geográfico.



## Franjas de protección ambiental en arroyos.

Según las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial, en lo que respecta a las franjas de protección ambiental en arroyos, se establece lo siguiente:

***“ARTÍCULO 182. Modifíquese el artículo 113 del Decreto 0154 de 2000 en la parte correspondiente al Estatuto Urbanístico Distrital, el cual quedará así:***

***Aislamientos en arroyos o corrientes de agua (permanentes u ocasionales) sin canalizar:***

*Todo desarrollo urbano contiguo a corrientes naturales de agua, tales como: arroyos (que formen parte de un sistema hidrográfico específico), lagunas, humedales, manantiales o similares, deberá dejar un retiro mínimo, con relación al borde de las aguas máximas de la corriente natural, una distancia de treinta metros (30.00mts); las cuales deberán mantenerse como zonas verdes de protección, arborizadas con especies nativas, preferiblemente frutales, para ser trasplantados ó sembrados con una altura mínima de tres metros (3.00 m) (Atendiendo lo establecido en el artículo 83 Decreto 2811 de 1974, Código Nacional de los Recursos Naturales).*

***PARÁGRAFO PRIMERO.*** *Podrán aceptarse los retiros de que trata el presente Artículo como áreas de recreación, cuando por topografía y accesibilidad sean aptos para su utilización; tales retiros se contabilizarán dentro del porcentaje establecido por las normas mínimas para este tipo de áreas y serán entregados debidamente acondicionados. En caso de que la corriente de agua forme límite con el terreno, la cesión, de darse el caso, se referirá únicamente al predio por urbanizar.*

***PARÁGRAFO SEGUNDO.*** *En urbanizaciones cerradas dichos retiros se mantendrán como áreas libres privadas y no serán objeto de cesión al Distrito, a menos que las entidades públicas que prestan servicios las requieran para paso de redes.*

***PARÁGRAFO TERCERO.*** *Los retiros sobre arroyos, corrientes naturales de agua o similares, se enmarcarán por vías paralelas ya sean peatonales o vehiculares localizadas fuera del área de retiro y dispuestas de tal forma que permitan que las edificaciones den su frente hacia dicho retiro. Las culatas posteriores de las edificaciones no podrán dar frente directo a los citados retiros sin mediar una vía. Esta condición no rige para urbanizaciones, caso en el cual los retiros estarán incorporados como áreas libres privadas de mantenimiento exclusivo de los propietarios de la urbanización.*

***PARÁGRAFO CUARTO.*** *Cuando se trate de arroyos o corrientes de agua debidamente canalizadas en zonas urbanas en proceso de consolidación urbanística, en aquellas destinadas a nuevos desarrollos o en futuras zonas de expansión, el retiro no será inferior a quince (15) metros entre el límite de la respectiva canalización a la línea de propiedad, interponiendo entre estos una vía vehicular o peatonal que se contabilizará dentro del mismo retiro.*

***PARÁGRAFO QUINTO.*** *Para los arroyos o corrientes de agua no naturales en zonas urbanas consolidadas, los retiros serán los determinados en los estudios que se elaboren para todos o cada uno en particular, y corresponderá a la Secretaría de Planeación definir y autorizar cada retiro en particular.*



**PARÁGRAFO SEXTO.** Cuando en una vía urbana exista un bacín y sea necesario evacuar el agua de escorrentía del mismo, se permitirá la construcción de canales menores que atraviesen la manzana en el lugar en el cual lo determine el estudio hidráulico y topográfico.

**PARÁGRAFO SEPTIMO.** Cuando una escorrentía pluvial atraviese un predio privado, además de su canalización a cielo abierto, con los retiros que autorice la Secretaría de Planeación Distrital, podrá construirse “box-couvert”, siempre que se garantice que este ofrece la capacidad suficiente para que por el mismo circule libremente el máximo caudal que la corriente pueda generar. La Secretaría de Planeación está facultada para autorizar algunas construcciones y usos sobre los mencionados box-couverts, que no pongan en peligro vidas o la misma obra.”

Dado, que cuando se adopte el plan parcial, el tramo del Arroyo Santodomingo ya ha sido rectificado mediante el canal de conducción, el proyecto urbanístico deberá ajustarse a lo establecido en el parágrafo cuarto del artículo antes señalado.

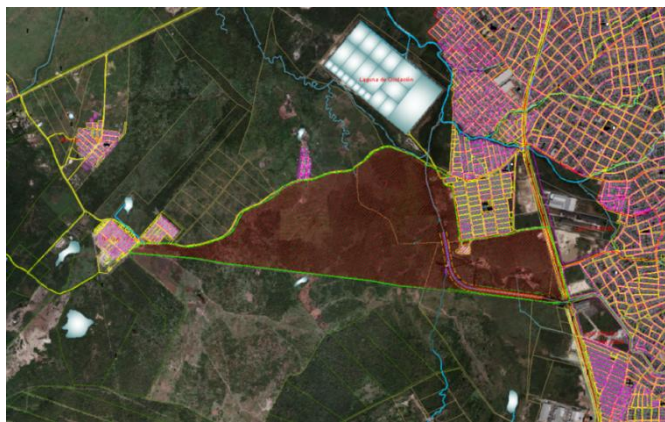


Imagen 6. Hidrología, Plano de Arroyo Santodomingo.



Imagen 7. Aerofotografía del Arroyo Santodomingo.



**f. Lagunas de oxidación de aguas residuales de la Triple A- .**

El predio donde se desarrollará el proyecto del plan parcial, se ubica contiguo a la zona de influencia del área de protección ambiental de las lagunas de oxidación, a una distancia de 500 mts en su parte más cercana, dado que del predio matriz se ha desafectado el área de reserva ambiental correspondiente.

**IV. CRITERIOS DE DISEÑO Y DETERMINACIONES DE PLANIFICACION ADOPTADAS.**

Los criterios a tener en cuenta para el diseño del planteamiento urbanístico del plan parcial Caribe Verde parten de la definición de la delimitación del área de planificación en que se desarrollara el proyecto, de la configuración geo-física y ambiental del territorio y de las ventajas comparativas del mismo, como su localización geográfica estratégica.

En tal sentido, los criterios de diseño a considerar pertinentes entre otros son:

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



**Documento Técnico de Soporte**

3. Se identificarán de los elementos que por sus valores naturales, ambientales o paisajísticos deban ser conservados, y se establecerán las medidas específicas de protección para evitar su alteración o destrucción con la ejecución de la actuación u operación urbana
4. Garantizar la continuidad de la red vial y peatonal para lograr una adecuada interconexión y movilidad con las zonas vecinas, asegurando la movilidad entre zonas y la coherencia entre perfiles y los usos de las edificaciones sobre las vías.
5. La localización de las áreas de dominio público, reservadas o afectadas al uso o servicio público que, en desarrollo de las previsiones del plan de ordenamiento.
6. Delimitación de las áreas de espacio público destinadas a parques, plazas y demás elementos relacionados con los equipamientos colectivos de interés público o social.
7. La conformación de los elementos ambientales de la zona como áreas protegidas o parques de uso público y la conexión de los mismos, cuando a ello hubiere lugar, con los parques o elementos ambientales de escala metropolitana, urbana o zonal.
8. La facilidad de acceso vehicular y peatonal a los equipamientos, así como su directa relación con los espacios recreativos y ambientales.
9. La localización de actividades sobre las vías vehiculares, de manera que se facilite la accesibilidad sin afectar la circulación vial y peatonal. 6. El trazado y las características de las redes de servicios públicos domiciliarios.
10. Garantizar el acceso a las cesiones públicas para parques y equipamientos desde una vía pública vehicular.
11. Proyectar las zonas de cesión en forma continua hacia el espacio público sin interrupción por áreas privadas, por lo menos el cincuenta por ciento (50%) de las zonas de cesión con destino a parques, zonas verdes o equipamientos se distribuirán espacialmente en un sólo globo de terreno
12. No localizar las cesiones en predios inundables ni en zonas de alto riesgo.
13. El proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística, se definirá de forma que permita el cumplimiento conjunto de las cargas de cesión y urbanización de la totalidad de su superficie, mediante el reparto equitativo de cargas y beneficios entre sus afectados.



14. Se hará asignación específica de usos principales, compatibles, complementarios, restringidos y prohibidos.

15. La asignación específica de las intensidades de uso; índices de ocupación y construcción; retiros, aislamientos, empates y alturas

16. El costado de mayor extensión de una manzana destinada a uso residencial será igual o inferior a 250 metros.

17. Las manzanas se delimitarán por vías públicas peatonales o vehiculares. En todo caso, al menos dos de estas vías serán vehiculares.

18. En la configuración de los perfiles viales y diseños de los espacios públicos, se deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto Distrital 0917 de 2009 (Manual del Espacio Público).

## **V. PERTINENCIA Y PROCEDENCIA DEL PLAN PARCIAL.**

El Plan Parcial “Caribe Verde” como proyecto inmobiliario propuesto se convierte en una oportunidad para disminuir las condiciones de déficit cualitativo y cuantitativo que se presentan en el Distrito de Barranquilla, así como de su área metropolitana.

Según los datos del censo DANE 2005, Barranquilla presento un déficit de vivienda por el orden de 39.000 unidades habitacionales, con más énfasis en lo cuantitativo que en lo cualitativo.

En tal sentido, el Distrito de Barranquilla, a través de su administración local y con el apoyo del gobierno nacional, ha establecido unas metas a alcanzar con el propósito de disminuir el déficit de vivienda.

El desarrollo de los proyectos habitacionales propuestos debe contribuir a mejorar las condiciones sociales y económicas de la población más vulnerable, con viviendas humanizadas y entornos urbanos saludables ambientalmente y equipamientos colectivos apropiados y de excelente calidad.

Hoy día cuando el gobierno nacional ha definido como una de sus prioridades facilitar el acceso de muchas familias pobres a una vivienda legal y digna, en entornos urbanos saludables y apropiados, otorgando todas las facilidades, pero para llevar acabo su política de vivienda el estado necesita de un bien muy preciado: el suelo, el gobierno entregara viviendas gratis, pero necesita de espacios geográficos para construirlas, es aquí donde el sector privado entra a



coadyuvar a que el gobierno central y local alcancen sus metas propuestas en el tema de vivienda.

Es entonces, este plan parcial de desarrollo inmobiliario de iniciativa privada; pertinente y procedente al ser una alternativa más para el desarrollo territorial de Barranquilla, con una propuesta urbanística capaz de llenar las expectativas no solo de la administración local, de sus promotores; sino de la gente que allí va a establecerse.

## VI. OBJETIVOS.

El objetivo general del **Plan Parcial Caribe Verde**, es desarrollar un proyecto inmobiliario **para albergar aproximadamente 20.000** viviendas (apartamentos) de interés social y de interés prioritario, en un lote de 137has 8.564.30 M2, en edificaciones de cinco a ocho pisos, en una urbanización abierta con 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 de estacionamientos para residentes y visitantes, con suficiente espacio público para el disfrute ciudadano. 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.

Adicionalmente se pretende el logro de los siguientes objetivos específicos:

- 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.



**Documento Técnico de Soporte**

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

**Criterios**

Se asumen como criterios o normas de base para el desarrollo del plan parcial las determinantes para la formulación suministradas por la Secretaria Planeación Distrital y lo establecido en el Decreto 2181 de 2006, así como las determinantes ambientales suministradas por la Corporación Autónoma Regional del Atlántico -CRA-, las cuales se desarrollan como contenidos en el presente documento técnico.

Las determinantes para la formulación contemplan los siguientes ítems:

1. La delimitación del área de planificación del plan parcial
2. Áreas de reserva y protección ambiental, así como las zonas de amenaza y riesgo.
3. Afectaciones urbanísticas y zonas de reserva para las infraestructuras primarias viales, de transporte, las redes matrices de servicios públicos, así como los espacios públicos de carácter estructural.
4. Las normas urbanísticas aplicables.

Las determinantes ambientales para la formulación contemplan los siguientes ítems:

1. Los elementos de conservación.
2. Las características geológicas, geotécnicas, topográficas y ambientales del área.
3. Las áreas de conservación y protección ambiental.
4. La disponibilidad, cantidad y calidad del recurso hídrico y manejo integral de vertimientos líquidos y de residuos sólidos y peligrosos.

Así mismo, se asumen como criterios o normas de base para el desarrollo del plan parcial las determinantes para el planeamiento urbanístico contempladas en el Artículo 25 del Decreto 2181 de 2006:

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

- 1. La continuidad de la red vial para lograr una adecuada interconexión y movilidad con las zonas vecinas, asegurando la movilidad entre zonas y la coherencia entre perfiles y los usos de las edificaciones sobre las vías.*



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

Forman parte de los criterios o normas de base para el desarrollo del plan parcial, las políticas, las estrategias territoriales y de integración con los sistemas existentes y futuros, las cuales se presentan a continuación.

## VII. PLANTEAMIENTO URBANISTICO.

La propuesta del **Plan Parcial CARIBE VERDE** sustentada en el criterio de Nueva Urbe, con visión de futuro, es un proyecto ambientalmente eficiente, para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés prioritario e interés social dignos y dignificantes del ser humano, espacial y vialmente interconectados con la ciudad y con el principal eje regional del Caribe. Buscando constituirse en el eje conector del nuevo Occidente de Barranquilla, y su epicentro comercial, dotacional y de servicios.

Para la elaboración de la propuesta urbanística se han tenido en cuenta consideraciones de tipo ambiental, paisajístico, de estructura vial, transporte público, urbanizaciones y desarrollos vecinos, equipamientos sociales en el sector, espacio público, movilidad, afectaciones ambientales y consideraciones de tipo natural como los cauces de los arroyos, la orientación del lote y la topografía del mismo. Todos estos aspectos coordinados con los lineamientos tanto del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla, que inciden directamente en el Plan Parcial, como del Plan de Ordenamiento de Cuencas Ambientales (**POMCA**) **Ciénaga de Mallorquín**.

Se plantea un modelo de urbanización con un trazado ortogonal de vías que enmarcan súper manzanas para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés prioritario en el sector occidental, vivienda de interés social en su parte media y un desarrollo comercial e industrial en el costado Oriental, colindando con la Avenida Circunvalar, cuyos principales lineamientos son los siguientes:

- a) Un eje central de movilidad, servicios públicos y conectividad constituido por una gran vía Arteria que conecta la Avenida Circunvalar con la Diagonal 135, vía Arteria



**Documento Técnico de Soporte**

igualmente que comparten los planes parciales CORDIALIDAD-CIRCUNVALAR y VILLAS DE SAN PABLO, vecinos de este desarrollo y beneficiarios directos de este corredor.

- b) Un espacio público ubicado en el costado Norte del proyecto colindante con una amplia zona de reserva ambiental, en el cual se plantea un gran parque de integración y desarrollo de las actividades lúdicas y sociales, rematado en un gran centro Institucional y dotacional para el sector Esta zona servirá de pulmón verde y área de esparcimiento tanto para los desarrollos propuestos, como para los existentes o en proceso de desarrollo.
- c) Una zona Comercial e Industrial, sobre la vía Arteria proyectada y enmarcada por la Avenida Circunvalar y el Cauce del Arroyo Santo Domingo, ambientalmente aislada e independiente de los desarrollos residenciales proyectados.
- d) Dos sectores de vivienda, uno de Vivienda de Interés Prioritario (**VIP**) y otra de Vivienda de Interés Social (**VIS**), separados por un eje comercial y de servicios que remata contra las áreas de cesión para desarrollo Institucional.
- e) Un trazado vial ortogonal por supermanzanas entre las vías arterias y colectoras.

## **1. PRESENTACION DEL PLANTEAMIENTO URBANISTICO: ESPACIOS PUBLICOS Y ESPACIOS PRIVADOS**

En los planos correspondientes del **Plan Parcial CARIBE VERDE** se encuentran delimitados los sistemas de espacio público y espacios privados, teniendo en cuenta las normas establecidas para aislamientos laterales entre zonas de vivienda de interés social y de comercio.

Se estudió el flujo de los arroyos que atraviesan el sector con el objeto de respetar el ingreso y salida de dichas aguas al proyecto conservando su curso y destinando los espacios definidos en la ley para su protección ambiental, Se aprovechó la ubicación de estos arroyos para sectorizar las áreas de comercio e industria con una alto potencial de impacto sobre la vivienda para usarlos como elementos de amortiguación ambiental y paisajística. El planteamiento de canalización de los cauces de estos arroyos y la adecuación ambiental y paisajística de sus áreas de protección hará de estos espacios un modelo para el manejo de estas áreas en la ciudad.

Para efectos de integración de áreas urbanísticas en lo que tiene que ver con interconexión vial y líneas de movilidad, redes de servicios públicos, zonas verdes, áreas institucionales y espacio público se articuló el **Plan CARIBE VERDE** con los **Planes Parciales CORDIALIDAD-CIRCUNVALAR y VILLAS DE SAN PABLO**, aprobados por parte de la Alcaldía Distrital.



Desde el punto de vista de la gestión del territorio, el planteamiento urbanístico del plan parcial 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
- 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.

**a. UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA UNO -UAU 1-**

**Manzanas Residenciales**

En lo que respecta a la Vivienda de interés social se aplicó el principio de las Supermanzanas para permitir mayores espacios verdes y conexiones peatonales, espacios públicos y condiciones ambientales que permitan al ciudadano común vivir en armonía con la naturaleza. Fueron planteadas supermanzanas residenciales conformadas internamente por bloques de apartamentos en alturas de cinco (5) pisos para los desarrollos VIP de vivienda multifamiliar abierta y de cinco a ocho pisos para los desarrollos VIS de vivienda multifamiliar abierta o cerrada, que deberán cumplir con las normativas de parqueo y movilidad establecida en el P.O.T. y determinadas en las fichas normativas que hacen parte de este documento. Estas manzanas deberán tener un planteamiento urbanístico integrado al medio ambiente y al espacio público, guardando las características de aislamiento y funcionamiento reglamentadas en el P.O.T. y en el presente PLAN PARCIAL CARIBE VERDE en lo que se refiere a índices de ocupación, edificabilidad y usos de suelo.

Este tipo de soluciones no tendrá un límite en su estructura espacial siempre y cuando las proporciones de sus áreas y sus linderos no modifiquen la red vial, de servicios públicos, de cesiones y de movilidad planteada en el **Plan Parcial CARIBE VERDE**, acogiéndose a las normas urbanísticas de control ambiental aquí establecidas.

**Ejes Comerciales C. A. E.**

Fueron planteados corredores para usos comerciales sobre la avenida calle 129 que integra las zonas residenciales VIP y VIS donde se propone desarrollar esta actividad en las manzanas residenciales colindantes con este eje vial, cumpliendo con las normativas de parqueo y movilidad establecidas en el P.O.T. Este eje comercial se diseño con un planteamiento urbanístico integrado al medio ambiente y al espacio público, en torno a un parque lineal y guardando las características de aislamiento y funcionamiento reglamentadas en el P.O.T. .



**Documento Técnico de Soporte**

Igualmente se plantea un eje de actividad comercial de menor impacto sobre la Avenida carrera 9G, arteria principal del proyecto con características paisajísticas y ambientales de alta calidad.

**Sector Institucional Privado**

Para hacer la transición entre las unidades de actuación urbanísticas uno y dos anexo a las áreas verdes de conservación y protección del arroyo Santodomingo, se ha planteado una manzana para usos Institucionales privados, con frente sobre la vía colectora que comparten los planes parciales de CARIBE VERDE y CIRCUNVALAR. Este espacio Institucional se ha programado como un área ambientalmente amable, rodeada de zonas verdes y áreas arborizadas correspondientes a las franjas de conservación y protección, lo que le dará sin duda un valor agregado a las actividades que allí se desarrollen.

**b. UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA DOS –UAU 2-**

**Sector Industrial**

Se plantea un área para usos industriales de bajo impacto ambiental y urbanístico; tipo grupo 2 y 3 (restringidos), 4 y 5, y como uso complementario el comercial (bodegas) ambientalmente aislada de las áreas de usos comercial y residencial, enmarcada por las franjas de protección ambiental del arroyo Santo domingo, La avenida Circunvalar y la Carrera 9G (Arteria ecológica), para el desarrollo de un parque industrial totalmente independiente del resto de los desarrollos del plan parcial. Este desarrollo esta concebido al interior de un anillo verde al que se accede desde la paralela de aproximación de la avenida circunvalar, minimizando todo impacto a la habitabilidad o a la movilidad de este sector de la ciudad.

**Sector Comercial**

Se ha previsto el desarrollo en esta unidad de actuación de un gran Epicentro comercial, constituido por una gran manzana de comercio sobre la Avenida Circunvalar y dos lotes sobre la Carrera 9 Vía Arteria y eje de acceso al proyecto también para el desarrollo de usos comerciales como actividad complementaria. Estas manzanas se diseñaron con un planteamiento urbanístico integrado al medio ambiente y al espacio público, sobre vías amplias, con sus paralelas de aproximación, guardando las características de aislamiento con la industria y de funcionamiento reglamentadas en el P.O.T.

Dentro de este sector geográfico de la unidad de actuación urbanística, se consideran aptas para el desarrollo de la actividad de comercio las edificaciones que presenten las siguientes características:

- Edificaciones especializadas.
- Centros comerciales en zonas de nuevas urbanizaciones.
- Mercados ubicados únicamente en las zonas R2 y R3.



**NovaUrbe S.A.S**



**Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Caribe Verde**

Barranquilla D.E.I.P – Atlántico

**Documento Técnico de Soporte**

- Parques Comerciales
- Centros comerciales y grandes almacenes.
- Complejos empresariales y parques tecnológicos.
- Edificaciones especializadas para comercio mayorista
- Mercados generales.
- Bodega no industrial.

PLAN PARCIAL CARIBE VERDE FICHA NORMATIVA - USOS DEL SUELO																			
SECTOR NORMATIVO 1																			
Identificación	Límites de Polígonos	Límites de Segmentos		Actividades Permitidas	Prohibiciones	Tratamiento	Tipo de edificación	Altura máxima en pisos	Frente Mínimo en metros	Área mínima del lote en metros cuadrados (M2)	Retiros Mínimos		Índice de habitabilidad (M2)						
		Desde	Hasta								Retiro lateral en metros	Retiro de fondo en metros							
POLÍGONOS																			
POLIGONO 1 Institucional	NORORIENTE: Zona Verde y de Control Ambiental, en medio Arroyo León.	No aplica	No aplica	Institucional 1, 2 y 3	Todas las que no pertenezcan a estos grupos	Desarrollo	Edificación Tipo 1	5,00	12,00	140,00	3,00	3,00	No aplica						
	SUR: Carrera 8, en medio UAU2 Plan Parcial Cordialidad Circunvalar.																		
	ORIENTE: Zona Verde y de Control Ambiental, en medio Arroyo León.			Recreativo 1, 2 y 3			Edificación Tipo 2	8,00	18,00	216,00	3,00	4,00							
	OCCIDENTE: Calle 121 en medio Polígono 2 Residencial Plan Parcial Caribe Verde.																		
POLIGONO 2 Residencial R-2 VIS	NORTE: Cesión Polígono Institucional y Zona Verde Plan Parcial Caribe.	No aplica	No aplica	Comercio C1		Desarrollo	Unifamiliar	3,00	3,50	35,00	100*	2,00	20,00						
	SUR: CAE Carrera 9G, Plan Parcial Caribe Verde.			Servicios Mercantiles 1			Bifamiliar	3,00	7,00	70,00	100*	2,00							
	ORIENTE: Diagonal 121 en medio Zona Verde y de Control Ambiental, en medio Arroyo León.						Trifamiliar	3,00	7,00	70,00	100*	2,00							
				Institucional 1			Conjunto Residencial	3,00	10,00	140,00	2,00	2,50							
	OCCIDENTE: CAE Calle 129, Plan Parcial Caribe Verde.			Recreativo 1			Multifamiliar Tipo 1	5,00	12,00	140,00	3,00*	3,00							
POLIGONO 3 Residencial R-2 VIS	NORTE: CAE Carrera 9G, Plan Parcial Caribe Verde	No aplica	No aplica	Comercio C1		Desarrollo	Unifamiliar	3,00	3,50	35,00	100*	2,00	20,00						
	SUR: Carrera 8, en medio UAU1 y 2 Plan Parcial Cordialidad Circunvalar.			Servicios Mercantiles 1			Bifamiliar	3,00	7,00	70,00	100*	2,00							
	ORIENTE: Calle 121 en medio Polígono Institucional 1 Plan Parcial Caribe Verde,						Trifamiliar	3,00	7,00	70,00	100*	2,00							
							Conjunto Residencial	3,00	10,00	140,00	2,00	2,50							
	OCCIDENTE: CAE Calle 129, Plan Parcial Caribe Verde.			Institucional 1			Multifamiliar Tipo 1	5,00	12,00	140,00	3,00*	3,00							
				Recreativo 1			Multifamiliar Tipo 2	8,00	8,00	216,00	4,00*	4,00							



#### Documento Técnico de Soporte

POLIGONO 4 Institucional (Cesión)	NOROCCIDENTE: Diagonal 135, Plan Parcial Macroproyecto Villas de San Pablo y zona de protección.	No aplica	No aplica	Institucional 1, 2 y 3	Todas las que no pertenezcan a estos grupos	Desarrollo	Edificación Tipo 1	5,00	12,00	140,00	3,00	3,00	No aplica
	SUR: Carrera 12, en medio Polígono 5 Residencia R-2, Plan Parcial Caribe Verde y Polígono 2 Residencial R-3.			Recreativo 1, 2 y 3			Edificación Tipo 2	8,00	18,00	216,00	3,00	4,00	
	ORIENTE: Zona Verde Plan Parcial Caribe.												
POLIGONO 5 Residencial R-2 VIP	NORTE: Diagonal 135 y Plan Parcial Macroproyecto Villas de San Pablo.	No aplica	No aplica	Comercio C1		Desarrollo Prioritario	Unifamiliar	3,00	3,50	35,00	100*	2,00	12,00
	SUR: Carrera 8, en medio UAU 1 y 2 Plan Parcial Cordialidad Circunvalar.			Servicios Mercantiles 1			Bifamiliar	3,00	7,00	70,00	100*	2,00	
	ORIENTE: CAE Calle 129, Plan Parcial Caribe Verde.			Institucional 1			Trifamiliar	3,00	7,00	70,00	100*	2,00	
	OCCIDENTE: Diagonal 135, Zona Verde Plan Parcial Caribe Verde y Plan Parcial Macroproyecto Villas de San Pablo.			Recreativo 1			Conjunto Residencial	3,00	10,00	140,00	2,00	2,50	
							Multifamiliar Tipo 1	5,00	12,00	140,00	3,00*	3,00	
CAE													
CAE CARRERA 9G	Segmento S-1	Carrera 12	Carrera 8	Comercio C1 y C2	5232	Desarrollo	Unifamiliar	3,00	3,50	35,00	100*	2,00	20,00
				Servicios Mercantiles 1, 2 y 3	5271, 5513, 6332, 6333, 7111, 7112, 9303.		Bifamiliar	3,00	7,00	70,00	100*	2,00	
				Industria 5 y 6	1743, 921, 2040, 2090, 2211, 2212, 2219, 2234, 3611, 3612, 3613, 3619, 3692.		Trifamiliar	3,00	7,00	70,00	100*	2,00	
					Conjunto Residencial		3,00	10,00	140,00	2,00	2,50		
				Institucional 1 y 2			Multifamiliar Tipo 1	5,00	12,00	140,00	3,00*	3,00	
				Recreativo 1			Multifamiliar Tipo 2	8,00	18,00	216,00	4,00*	4,00	
CAE CALLE 129	Segmento S-1	Calle 121	Calle 129	Comercio C1, C2 y C3	5020, 50201, 5241, 5242, 5040, 5051, 5052, 5530, 5271, 5513, 6332, 6333, 7111, 7112, 9303.	Desarrollo	Unifamiliar	3,00	3,50	35,00	100*	2,00	20,00
				Servicios Mercantiles 1, 2 y 3			Bifamiliar	3,00	7,00	70,00	100*	2,00	
				Industria 5 y 6	1743, 921, 2040, 2090, 2211, 2212, 2219, 2234, 3611, 3612, 3613, 3619, 3692.		Trifamiliar	3,00	7,00	70,00	100*	2,00	
					Conjunto Residencial		3,00	10,00	140,00	2,00	2,50		
				Institucional 1 y 2			Multifamiliar Tipo 1	5,00	12,00	140,00	3,00*	3,00	
				Recreativo 1 y 2			Multifamiliar Tipo 2	8,00	18,00	216,00	4,00*	4,00	

#### OBSERVACIONES GENERALES:

Los usos complementarios se sujetarán a las normas especificadas para cada polígono.

Las normas para cada polígono se complementan con las normas generales del Plan de Ordenamiento Territorial vigente para todas las zonas.

En los Polígonos Residenciales R2 y R1, se permite adosamiento por ambos laterales en cualquier tipología de vivienda.

En cualquier tipo de polígono, no se permite el adosamiento en los conjuntos residenciales, los cuales mantendrán los retiros especificados de acuerdo al polígono.

Los adosamientos laterales permitidos no deben generar servidumbre de vista.

En los polígonos comerciales, Centralidades y Corredores de Actividad Económica CAE, para los usos de oficinas, comercio, institucional y cualquier tipología de vivienda, se permite el adosamiento por los laterales hasta el quinto (5º) piso y los retiros especificados a partir del sexto (6º).

Para los usos industriales grupos 5 y 6 en cualquier tipo de polígono, se permite el adosamiento por un solo lateral hasta el segundo (2º) piso y los retiros especificados a partir del tercer (3er) piso.

Para todos los tipos de edificación, se permiten sótanos y semisótanos.

Para todos los multifamiliares, se permiten sótanos, semisótanos y altílllos.

Los pisos adicionales generados por compensación podrán conservar los retiros establecidos para la altura original.

Los estacionamientos para propietarios y visitantes serán los dispuestos por el Plan Parcial y podrán ser cubiertos o descubiertos.

Los índices de ocupación y construcción serán los resultantes de la aplicación de las normas.

Teniendo en cuenta el tipo de actividad, el uso principal del suelo y usos complementarios, compatibles o restringidos, se reglamentan los requerimientos de estacionamientos para cada sector normativo.

Para los usos complementarios en los Polígonos Industriales, se le debe aplicar las normas de los Polígonos Comerciales.

Los Polígonos Industriales deberán cumplir con lo establecido para urbanizaciones industriales establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente.



**NovaUrbe S.A.S**

**Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Caribe Verde**

Barranquilla D.E.I.P – Atlántico



**Documento Técnico de Soporte**

**PLAN PARCIAL CARIBE VERDE FICHA NORMATIVA - USOS DEL SUELO**  
**SECTOR NORMATIVO 2**

Identificación	Límites de Polígonos	Límites de Segmentos		Actividades Permitidas	Prohibiciones	Tratamiento	Tipo de edificación	Altura máxima en pisos	Frente Mínimo en metros	Área mínima del lote en metros cuadrados (M2)	Retiros Mínimos		Índice de habitabilidad (M2)	
		Desde	Hasta								Retiro lateral en metros	Retiro de fondo en metros		
POLÍGONOS														
POLIGONO 1 Comercial	NORTE: Carrera 10, en medio Urbanización el Pueblito.	No aplica	No aplica	Comercio C1, C2, C3 y C4	5020, 50201, 5040, 5011, 5012, 5030.	Desarrollo	Edificación Tipo 1	5,00	14,00	168,00	3,00*	3,00	No aplica	
	SUR: Carrera 9G, en medio Polígono 3 Industrial Plan Parcial Caribe Verde.			Servicios Mercantiles 1, 2 y 3	6332, 6333, 7111, 7112, 7113, 9303		Edificación Tipo 2	8,00	18,00	216,00	3,00*	4,00		
	ORIENTE: Avenida Circunvalar.			Industria 5 y 6	1743, 1921, 2040, 2090, 2212, 2234 y 3611A, 3692.									
	OCCIDENTE: Calle 17, en medio Polígono 2 Comercial Plan Parcial Caribe Verde.			Recreativo 1,2 y 3	Vivienda									
POLIGONO 2 Comercial	NORTE: Carrera 10, en medio Urbanización el Pueblito.	No aplica	No aplica	Comercio C1, C2 y C3	5020, 50201, 5040, 5011, 5012, 5030.	Desarrollo	Edificación Tipo 1	5,00	14,00	168,00	3,00*	3,00	No aplica	
	SUR: Carrera 9G, en medio Polígono 3 Industrial Plan Parcial Caribe Verde.			Servicios Mercantiles 1, 2 y 3	6332, 6333, 7111, 7112, 7113, 9303		Edificación Tipo 2	8,00	18,00	216,00	3,00*	4,00		
	ORIENTE: Calle 17, en medio Polígono 1 Comercial Plan Parcial Caribe Verde.			Industria 5 y 6	1743, 1921, 2040, 2090, 2212, 2234 y 3611A, 3692.									
	OCCIDENTE: Con predio de la terminal de buses de Colibral.			Recreativo 1,2 y 3	Vivienda									
POLIGONO 3 Industrial	NORTE: Carrera 9G, en medio Polígono 3 Industrial Plan Parcial Caribe Verde.	No aplica	No aplica	Comercio C1,C2,C3yC4	Vivienda	Desarrollo	Industria 2	8,00	No aplica	No aplica	5,00	5,00	No aplica	
	SUR: Con franja de Protección Ambiental, en medio Arroyo Santo Domingo.			Servicios Mercantiles 1,2 y 3	1530-1542-1543-1552-1561-1562-1563-1564-1571-1572-1591-1592-1593-1594-2101-2102-2109-2610-2699-2691-2921-3110-3120-3130-3140-3150-3190-3210-3220.		Industria 3	8,00			10,00	10,00		
	ORIENTE: Avenida Circunvalar.			Industria grupos 2-3-4 y 5			Industria 4	8,00			5,00	5,00		
	OCCIDENTE: Zona Verde y de Control Ambiental, en medio Arroyo León.						Industria 5	8,00			5,00	5,00		

**OBSERVACIONES GENERALES:**

Los usos complementarios se sujetarán a las normas especificadas para cada polígono.

Las normas para cada polígono se complementan con las normas generales del Plan de Ordenamiento Territorial vigente para todas las zonas

Los adosamientos laterales permitidos no deben generar servidumbre de vista.

En los polígonos comerciales, Centralidades y Corredores de Actividad Económica CAE, para los usos de oficinas, comercio, institucional y cualquier tipología de vivienda, se permite el adosamiento por los laterales hasta el quinto (5º) piso y los retiros especificados a partir del sexto (6º).

Para los usos industriales grupos 5 y 6 en cualquier tipo de polígono, se permite el adosamiento por un solo lateral hasta el segundo (2º) piso y los retiros especificados a partir del tercer (3er) piso.

Para todos los tipos de edificación, se permiten sótanos y semisótanos.

Los índices de ocupación y construcción serán los resultantes de la aplicación de las normas.

Teniendo en cuenta el tipo de actividad, el uso principal del suelo y usos complementarios, compatibles o restringidos, se reglamentan los requerimientos de estacionamientos para cada sector normativo. En el polígono 1 Comercial, La actividad Comercio C-4 se permite para desarrollar edificaciones de tipo Gran Almacén y Parque Comercial únicamente.

Para los usos complementarios en los Polígonos Industriales, se le debe aplicar las normas de los Polígonos Comerciales

Los Polígonos Industriales deberán cumplir con lo establecido para urbanizaciones industriales establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente

**c. DE LAS CARGAS Y BENEFICIOS, AREAS DE CESION GRATUITAS, OBLIGATORIAS Y AFECTACION AMBIENTAL.**

Teniendo en cuenta que el plan parcial por disposición de la Ley 388 de 1997 y del Decreto nacional 2181 de 2006 y normas complementarias, determinan que los planes parciales deberán entregar cesiones gratuitas y obligatorias de áreas para espacio público colectivo, equipamiento, vías locales y del sistema vial arterial (cargas locales y generales)

<b>CUADRO DE AREAS DEL PREDIO</b>		<b>AREA</b>
Área Bruta Urbanizable del predio		137 ha 8.564.30 m2
Área de afectación arroyos		8 ha 6.657.81 m2
Área cesión sistema vial arterial y de transportes		12 ha 4.949.58 m2
Área Neta Urbanizable		116 ha 6.956.85 m2

<b>CUADRO DE AREAS DE CESION OBLIGATORIA PLAN PARCIAL CARIBE VERDE</b>			
Planteamiento Urbanístico	Área UAU	% de Área de Cesión	Área de Cesión



**NovaUrbe S.A.S**



**Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Caribe Verde**

Barranquilla D.E.I.P – Atlántico

**Documento Técnico de Soporte**

		<b>obligatoria para espacio público y equipamiento colectivo</b>	
Unidad de Actuación urbanística 1. Uso del suelo principal: Residencial.	<b>92 ha 7.162.04 m2</b>	Mínimo 25 % del área neta urbanizable.	<b>23 ha 1.790.51 m2</b>
Unidad de Actuación urbanística 2. Uso del suelo principal: Industrial. 23 ha 9.794.81 m2	<b>13 ha 2.515.91 m2</b>	10 % del área neta urbanizable (industrial)	<b>1 ha 3.251.59 m2</b>
	<b>10 ha 7.278.90 m2</b>	16 % del área neta urbanizable. (Comercial).	<b>1 ha 7.164.62 m2</b>
<b>Total Área de Cesión Obligatoria.</b>		22.46 % acumulado	<b>26 ha 2.206.72 m2</b>



**NovaUrbe S.A.S**



**Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Caribe Verde**

Barranquilla D.E.I.P – Atlántico

**Documento Técnico de Soporte**

PLAN PARCIAL "Caribe Verde"				
Propuesta de Planteamiento Urbanístico.				
<b>CUADRO PARCIAL DE AREAS</b>				
<b>UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA UNO</b>				
AREA	M2	Ha	%	DESCRIPCION
<b>Area de Planificación</b>	<b>1.022.689,34</b>	<b>102,27</b>	<b>100,00%</b>	Es el área total del predio o predios objeto de la licencia de urbanización o sujetos a plan parcial.
<b>Suelos No-Urbanizables</b>				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
a) Franjas de protección de arroyos:	5.108,56	0,51	0,50%	
<b>Total Suelos No-Urbanizables</b>	<b>5.108,56</b>	<b>0,51</b>	<b>0,50%</b>	
<b>Áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte</b>				
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 Clle 129	10.171,68	1,02	0,99%	
<b>Total áreas vías sistema principal y de transporte</b>	<b>90.418,74</b>	<b>9,04</b>	<b>8,84%</b>	
<b>Area Neta Urbanizable</b>	<b>927.162,04</b>	<b>92,72</b>	<b>90,66%</b>	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.
<b>Áreas de Cesión gratuitas para espacio público y equipamiento colectivo</b>	<b>237.864,99</b>	<b>23,79</b>	<b>25,66%</b>	Área mínima: 25% del Área neta urbanizable para vivienda.
a) Espacio Público, incluye zona verde para conservación ronda hídrica:	173.749,67	17,37	18,74%	Entre el 15% al 20% del área neta urbanizable
b) Equipamiento:	64.115,32	6,41	6,92%	Entre el 5% al 10% del área neta urbanizable
<b>Áreas de Cesión obligatoria para vías locales</b>	<b>42.029,01</b>	<b>4,20</b>	<b>4,11%</b>	
<b>Total área de cesiones gratuitas para espacio público, equipamiento y vías locales</b>	<b>279.894,00</b>	<b>27,99</b>	<b>30,19%</b>	
<b>Area Útil</b>	<b>647.268,04</b>	<b>64,73</b>	<b>69,81%</b>	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.
<b>Área para Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP), esta área se incluye los 7269.59 M2 correspondiente al área para VIP obligatoria para la UAU N° 2, cuyo porcentaje representa el 20.00%</b>	<b>160.668,00</b>	<b>16,07</b>	<b>24,82%</b>	Área mínima 20%: Porcentaje de suelo sobre área útil del plan parcial o del proyecto urbanístico en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana
	<b>129.453,61</b>	<b>12,95</b>	<b>20,00%</b>	Área VIP requerida
	<b>31.214,39</b>	<b>3,12</b>	<b>4,82%</b>	Área VIP disponible



Documento Técnico de Soporte

PLAN PARCIAL "Caribe Verde"				
Propuesta de Planteamiento Urbanístico.				
<b>CUADRO PARCIAL DE AREAS</b>				
<b>UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA DOS</b>				
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.
<b>Suelos No-Urbanizables</b>				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%	
<b>Total Suelos No-Urbanizables</b>	<b>81.549,31</b>	<b>8,15</b>	<b>22,92%</b>	
<b>Areas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte</b>				
Vía arteria Cra 9G	34.530,84	3,45	9,70%	
Vía arteria Diagonal 135		-		
Vía colectora Cra 8		-		
Vía colectora Clle 129		-		
<b>Total áreas vías sistema principal y de transporte</b>	<b>34.530,84</b>	<b>3,45</b>	<b>9,70%</b>	
<b>Total Area Neta Urbanizable</b>	<b>239.794,81</b>	<b>23,98</b>	<b>67,38%</b>	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%	
Areas de Cesión gratuitas para espacio publico y equipamiento colectivo (Uso Comercial)	17.164,62	1,72	16,00%	Area minima: 16% del Area neta urbanizable comercial
Areas de Cesión gratuitas para zonas verdes y deportivas (Uso Industrial)	14.436,60	1,44	10,89%	Area minima: 10% del Area total para industria
<b>Total Areas de Cesion gratuitas para espacio publico, equipamiento y zona verde</b>	<b>31.601,22</b>	<b>3,16</b>	<b>26,89%</b>	
Areas de Cesión obligatoria para vías locales	3.739,83	0,37	1,05%	
<b>Total area de cesiones gratuitas para espacio publico, equipamiento y vías locales</b>	<b>35.341,05</b>	<b>3,53</b>	<b>14,74%</b>	
<b>Area Útil</b>	<b>204.453,76</b>	<b>20,45</b>	<b>85,26%</b>	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 en el area total de 160668.00 M2 para VIP que se desarrollara en la UAU N° 1, cuyo porcentaje representa el 24,33% <b>DISPONIBLE en UA1 - 4,33% /ANU (660,307,20)</b>	<b>31.214,39</b>	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



**NovaUrbe S.A.S**

Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Caribe Verde

Barranquilla D.E.I.P – Atlántico



**Documento Técnico de Soporte**

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	2	81.549,31	81.549,31	86.657,87
VIA ARTERIA VA-1 CARRERA 9G			41.364,85		34.530,84		124.949,58		
VIA ARTERIA VA-2 DIAGONAL 135			10.894,99						
VIA COLECTORA VC-1 CRA 8			27.987,22						
VIA COLECTORA VC-2 CALLE 129			10.171,68		90.418,74		34.530,84		
AREA NETA URBANIZABLE			1		927.162,04	2		239.794,81	1.166.956,85
CESION TIPO 1	ZONA VERDE	1	8.428,20	103.570,85				103.570,85	
		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						
	AREAS DE CONSERVACION	9	18.198,53	29.490,30	11	16.540,03	24.966,36	54.456,66	
		10	11.291,77		12	6.713,50			
					13	1.712,83			
	SEPARADORES ZONA VERDE	S-1	9.018,35	40.688,52	S-7	6.634,84	6.634,84	47.323,36	
		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				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	
INSTITUCIONAL					11.291,77			11.291,77	
ACTIVIDAD COMERCIAL						1	20.453,83	71.937,85	71.937,85
						2	51.484,02		
INDUSTRIAL							132.515,91	132.515,91	
V.I.P. V.I.S.	SUPERMANZANAS RESIDENCIALES	1	20.788,73	635.976,27				160.668,00	
		2	22.481,04						
		3	61.222,72						
		4	24.028,80						
		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			475.308,27					
14	62.072,70			635.976,27					
OTRAS VIAS			42.029,01		3.739,83		45.768,84		

Calle 76 # 50 – 10 oficina 205 Barranquilla – email [novaurbesas@yahoo.com](mailto:novaurbesas@yahoo.com) tel 3198574



*Excepciones al cumplimiento de la obligación.* Los porcentajes mínimos de suelo que se destinarán al desarrollo de programas de vivienda de interés social o de interés prioritario, no serán exigibles cuando se trate de suelos destinados a usos industriales, dotacionales o institucionales o cuando los predios estén cobijados por un tratamiento distinto al tratamiento urbanístico de desarrollo. Esta excepción sólo será aplicable a aquellas áreas sobre las que se concreten tales usos.

## VIII. ESTRATEGIAS DE GESTION Y FINANCIACION.

A continuación se presenta la adopción de los instrumentos legales de manejo y gestión del suelo; reparto de cargas y beneficios, la participación en plusvalías, y demás instrumentos necesarios para la financiación y ejecución del plan parcial.

### 1. Instrumentos legales de manejo y gestión del suelo

La gestión urbana<sup>3</sup> se relaciona con el desarrollo de las actividades necesarias para cumplir con la planificación o con el plan parcial. En el caso del presente plan parcial hace referencia, dado que el promotor es único, con el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas y los procedimientos generales de urbanización previstos en las normas vigentes.

En el Reparto de cargas y beneficios se exponen las condiciones del proyecto con respecto a la equidistribución. Velar por el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas es responsabilidad de las autoridades competentes.

Según María Mercedes Maldonado<sup>4</sup> y otros, la gestión del suelo se puede definir como el conjunto de intervenciones de las entidades públicas sobre el mercado de la tierra, destinadas a alcanzar los objetivos éticos y políticos que asume una colectividad en los procesos de transformación, ocupación y conservación de un territorio. Se puede definir también como todas las acciones tendientes a asignar unas reglas de juego para la utilización de los terrenos, dirigidas a la distribución de derechos entre los propietarios y la colectividad.<sup>5</sup>

En el mismo texto se expresa:

(...), los mecanismos de gestión del suelo combinan la regulación de las obligaciones o aportaciones clásicas del urbanismo operacional –como son las cesiones de tierra para los soportes colectivos de la urbanización o la financiación de obras de infraestructura– con aquellas ligadas a la regulación del mercado de la tierra y a la movilización de las plusvalías – como son la gestión asociada de terrenos, la obligación de desarrollar o construir los terrenos

<sup>3</sup> Se asume que la aplicación de los instrumentos legales de manejo y gestión del suelo es un proceso de gestión urbana.

<sup>4</sup> El desarrollo del numeral se ha elaborado con base en el libro “Planes parciales, gestión asociada y mecanismos de distribución equitativa de cargas y beneficios en el sistema urbanístico colombiano. Marco jurídico, conceptos básicos y alternativas de aplicación”, de María Mercedes Maldonado Copello, Juan Felipe Pinilla Pineda, Juan Francisco Rodríguez Vitta y Natalia Valencia Dávila. Lincoln Institute of Land Policy. Bogotá, Colombia. Junio de 2006.

<sup>5</sup> “La segunda definición es tomada de Joseph Comby y Vincent Renard, *Les politiques foncières*, París, PUF, Colección *Que Sais-je?*, 1996”. Citada por Maldonado [2006]



en los tiempos definidos en los instrumentos de planeamiento y la obligación tributaria de participación en las plusvalías derivadas de la acción urbanística del Estado—.

El conjunto de instrumentos de gestión del suelo previstos en la legislación colombiana son:

1. La expropiación por vía judicial o por vía administrativa, que debe estar precedida de una etapa de enajenación voluntaria, dirigida a lograr un acuerdo entre la administración y el propietario, que eventualmente evite el procedimiento expropiatorio.
2. 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.
3. La declaratoria de desarrollo prioritario, sujeta a venta forzosa en pública subasta.
4. Los bancos de tierra o inmobiliarios, apoyados en el derecho de preferencia.
5. La participación en las plusvalías derivadas de la acción urbanística del Estado.
6. Los certificados de derechos de construcción y desarrollo, establecidos como una forma alternativa de hacer efectiva dicha participación y como un mecanismo de apoyo a las técnicas de distribución equitativa de cargas y beneficios.
7. Los fondos de compensación.
8. La contribución de valorización.
9. El cobro de una tarifa elevada o “castigo” de impuesto predial unificado para los lotes urbanizados no edificados, hasta del 3,3% del avalúo catastral o autoavalúo del inmueble, y la imposibilidad de utilizar el beneficio de no pagar cada año más del doble del impuesto pagado el año anterior.
10. Los estímulos tributarios, urbanísticos o los mecanismos de compensación (atendiendo a la distribución equitativa de cargas y beneficios) para los propietarios de inmuebles declarados de conservación ambiental, arquitectónica, histórica o cultural).

## 2. Participación en plusvalías

### 2.1. Plusvalía

Ya en la Ley 9ª de 1989 se contempla la figura de la plusvalía<sup>6</sup> la cual nunca fue utilizada por los entes territoriales. Su contenido al respecto es el siguiente:

**Artículo 106°.-** Establécese la contribución de Desarrollo Municipal a cargo de los propietarios o poseedores de aquellos predios o inmuebles urbanos o sub-urbanos, cuyo terreno adquiera una **plusvalía** como consecuencia del esfuerzo social o estatal. Dicha contribución tiene carácter nacional, pero se cede en favor del municipio en el cual esté ubicada la totalidad o la mayor parte del inmueble. **(Subrayado nuestro)**  
(...)

**Parágrafo.-** Están exentos del pago de la contribución los propietarios o poseedores de vivienda de interés social, los de predios urbanos con área de lote mínimo, que para el efecto se entiende de trescientos metros cuadrados, y los que rehabiliten inmuebles existentes para aumentar la densidad habitacional en proyectos de renovación o remodelación

<sup>6</sup> El texto de la Ley 9ª de 1989 se presenta como referencia de antecedentes.



**Documento Técnico de Soporte**

*urbanas y reajuste o reintegro de tierras de los que trata la presente Ley. Los municipios podrán variar, según las condiciones locales, el límite del área de lote mínimo.*

**Artículo 107°.-** El beneficio generador de la Contribución de Desarrollo Municipal podrá ocasionarse por uno o varios de los siguientes hechos o autorizaciones que afecten al predio:

- a) El cambio de destinación del inmueble;
  - b) El cambio de uso del suelo;
  - c) El aumento de densidad habitacional, área construida o proporción ocupada del predio;
  - d) Inclusión dentro del perímetro urbano o el de los servicios públicos;
  - e) Obras públicas de beneficio general cuando así lo determinen los respectivos concejos municipales.
- (...)

**Artículo 111°.-** El producto de la Contribución de Desarrollo Municipal sólo podrá ser utilizado para los siguientes propósitos:

- a) Compra de predios o inmuebles o financiación necesaria para la ejecución de planes y programas municipales de vivienda de interés social;
- b) Ejecución de obras de desarrollo municipal, adecuación de asentamientos urbanos subnormales, parques y áreas recreativas y expansión de los servicios públicos y sociales municipales, y
- c) Suscripción de bonos o títulos emitidos para la financiación municipal o de vivienda, de los que trata el artículo 121°.

La Constitución del 91 la integra a su articulado en los siguientes términos:

**ARTICULO 82.** Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular.

Las entidades públicas participarán en la plusvalía que genere su acción urbanística y regularán la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común. **(Subrayado nuestro)**

La Ley 388 de 1997 la retoma:

En el Artículo 13°.- Componente urbano del plan de ordenamiento:

(...)

10. La definición de los procedimientos e instrumentos de gestión y actuación urbanística requeridos para la administración y ejecución de las políticas y decisiones adoptadas, así como de los criterios generales para su conveniente aplicación, de acuerdo con lo que se establece en la presente Ley, incluida la adopción de los instrumentos para financiar el desarrollo urbano, tales como la participación municipal o distrital en la plusvalía, la emisión de títulos de derechos adicionales de construcción y desarrollo y los demás contemplados en la Ley 9 de 1989.



En el Artículo 19°.- Planes parciales:

(...)

6. La adopción de los instrumentos de manejo de suelo, captación de **plusvalías**, reparto de cargas y beneficios, procedimientos de gestión, evaluación financiera de las obras de urbanización y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento.

En el Artículo 36°.- Actuación urbanística pública:

(...)

Cuando por efectos de la regulación de las diferentes actuaciones urbanísticas los municipios, distritos y las áreas metropolitanas deban realizar acciones urbanísticas que generen mayor valor para los inmuebles, quedan autorizados a **establecer la participación en plusvalía** en los términos que se establecen en la presente Ley. Igualmente, normas urbanísticas establecerán específicamente los casos en que las actuaciones urbanísticas deberán ejecutarse mediante la utilización del reparto de cargas y beneficios tal como se determina en el artículo 38 de esta Ley.

En el Artículo 39°.- Unidades de Actuación Urbanística, inciso segundo del párrafo:

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

Y, para lo aplicable en el Plan Parcial Caribe Verde, lo determinado en el Artículo 51°.- Urbanización en suelo de expansión:

La adecuación de terrenos en suelo de expansión que no formen parte de unidades de actuación, con infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos, podrá ser realizada por las entidades públicas competentes o por los propietarios correspondientes, según las previsiones de los planes de ordenamiento, pero en todo caso serán a cargo de sus propietarios las cesiones gratuitas y las obras de infraestructura previstas en el primer inciso del párrafo del artículo 39 de la presente Ley.

Los planes de ordenamiento y los instrumentos que los desarrollen podrán determinar que las inversiones públicas realizadas mediante la ejecución de infraestructuras para la adecuación de las áreas de expansión, sean recuperadas a través de la aplicación de los instrumentos tales como la valorización, participación en plusvalía o compensaciones.

En términos de lo expuesto, la plusvalía es un instrumento de gestión del suelo urbano y su especificidad es la financiación del desarrollo urbano.

El capítulo 73 de la ley 388 de 1997 en lo relativo a la participación en plusvalía señala:

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 82 de la Constitución Política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal o distrital.



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

El Concejo Distrital expide 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”, en el cual se establece:

**ARTÍCULO SEXTO.- TARIFA DE LA PARTICIPACIÓN.** *Las tarifas a cobrar serán del treinta y cinco por ciento (35%) por participación en Plusvalía, al entrar en Vigencia el presente Acuerdo, de conformidad a lo establecido en el Artículo 79 de la Ley 388 de 1997.*

**PARÁGRAFO.-** *Se exoneran del cobro de Participación en Plusvalía, los inmuebles destinados a Vivienda de Interés Social, de conformidad con el procedimiento que para el efecto dispone el Gobierno Nacional.*

En el Acuerdo 30 de 2008, “por medio del cual se adoptan medidas para la reestructuración de los principales tributos y se dictan otras disposiciones”, se dispone en el capítulo XI. Participación en plusvalía, en los artículos 125 al 134 la reglamentación para su cobro. Para efectos del plan parcial el acuerdo establece en el artículo 131. exenciones:

*Se excluye del cobro del tributo de participación en plusvalía las zonas sur occidental y sur oriental de la Ciudad que pertenezcan a zonas de estratos 1 y 2, que no estén en el área de beneficio del corredor de Transmetro y que no se desarrollen por planes parciales.*

La exención prevista en el Acuerdo N° 0014 de 2004 para la vivienda de interés social, en el caso del Plan Parcial Caribe Verde, desaparece en las medidas adoptadas en el acuerdo 30 de 2008.

Por otro lado, el Distrito no ha reglamentado los procedimientos y mecanismos para hacer efectivo el cobro entre los cuales están entre otros los valores de referencia a utilizar por ejemplo en el caso de existir el hecho generador 1, como en este plan parcial.

**Dado que el Distrito no ha reglamentado los procedimientos y mecanismos para hacer efectivo el cobro de la participación en el efecto plusvalía por lo cual no es procedente el cobro, el cálculo en la simulación financiera del plan parcial se considerará reinvertido en las obras de urbanismo y espacio público del plan parcial.**

## **2.2. Hechos generadores en el plan parcial**

En cuanto a los hechos generadores la ley 388 establece en su artículo 74 lo siguiente:

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



1. *La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.*

(...)

*En el mismo Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere del caso. “.*

En el plan parcial el hecho generador es el número 1 establecido en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997.

### 2.3. El hecho generador en el marco del POT Distrital

En la norma vigente antes del POT 2000, Decreto 654 de 1993, modificado por el Decreto 572 de mayo 30 de 1994, la zona se encontraba por fuera del perímetro urbano, en suelo rural. En el POT 2000, adoptado mediante el Decreto Acuerdal 0154 del 2000, la zona en la cual se localiza el plan parcial Caribe Verde se clasifica con los suelos que se presentan en la imagen 10, en la cual se puede observar que está clasificada como suelo de expansión urbana (color verde claro).

En ese momento no se configuró ningún hecho generador de plusvalía. Las clases de suelo están contenidas en el Plano 12. Usos del suelo del Distrito del POT 2000.



Imagen 10 Suelos - Decreto 0154 de 2000

En la revisión adoptada en el 2007, adoptado mediante el Acuerdo 003 de 2007, la zona en la cual se localiza el plan parcial Caribe Verde se clasifica como suelo previsto para la expansión urbana residencial tal como se observa en la imagen 11. En ese momento se configuró un hecho generador de plusvalía, el cual debía concretarse con la elaboración y ejecución de los debidos planes parciales, la solicitud de la licencia de urbanización y la entrega de las áreas de cesión al Distrito.



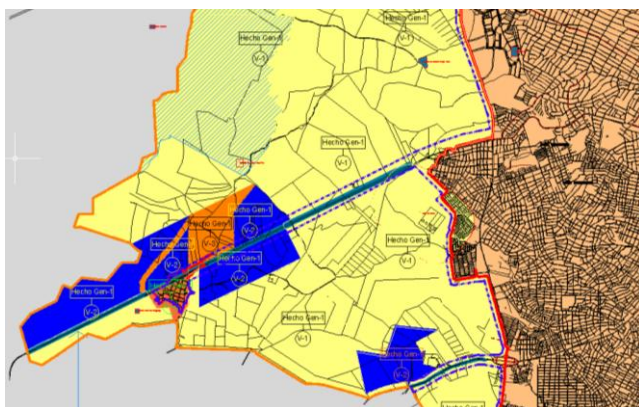
CONVENCIONES

- SUELO RURAL
- SUELO EXPANSION URBANA RESIDENCIAL
- SUELO EXPANSION URBANA INDUSTRIAL



Imagen 11. Clases de suelo - Acuerdo 003 de 2007

La zona en la cual se localiza el plan parcial Caribe Verde al clasificarse como suelo previsto para la expansión urbana residencial se configura un hecho generador de plusvalía, según se presenta en la ilustración siguiente, tomada del Plano 15. Plusvalía primer hecho generador, del POT vigente. Es conveniente aclarar que el polígono del plano de plusvalía no coincide con los del plano clases de suelo, lo cual se puede observar al comparar las imágenes 10, 11 y 12, especialmente en la en la zona del plan parcial.



- V-1 VARIABLE N°1 NO GENERO PLUSVALIA
- V-2 VARIABLE N°2 SUELO RURAL A SUELO DE EXPANSION URBANA
- V-3 VARIABLE N°3 SUELO PROTECCION A SUELO DE EXP. URBANA
- V-4 VARIABLE N°4 SUELO DE EXPANSION URBANA A SUELO URBANO

Imagen 12. Plusvalía - Acuerdo 003 de 2007

En la imagen 13 se presenta el plano U-5 de usos y aprovechamientos del plan parcial “Caribe Verde” con la delimitación de las zona beneficiarias de la plusvalía.

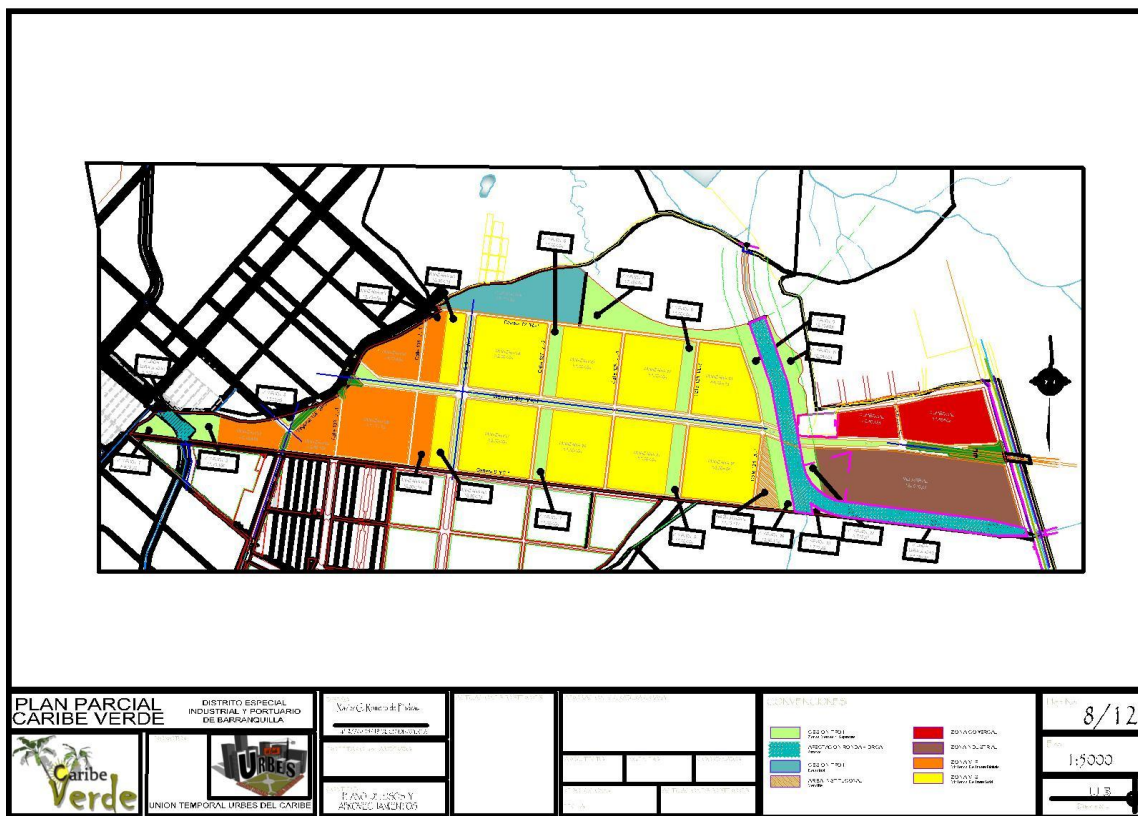


Imagen 13. Plano U-5 usos y aprovechamientos del plan parcial “Caribe Verde”



## 2.4. La participación

En cuanto a la participación la ciudad de Barranquilla a través del acuerdo 014 del 24 de septiembre del 2004, estableció lo siguiente: “artículo sexto.- tarifa de la participación. Las tarifas a cobrar serán del treinta por ciento (30%) por participación en plusvalía; al entrar en vigencia el presente acuerdo de conformidad a lo establecido en el artículo 79. Parágrafo.- Se exonerarán del cobro de la participación en plusvalía los inmuebles destinados a vivienda de interés social, de conformidad al procedimiento que para el efecto dispone el gobierno Nacional”.

## 2.5. Conclusión

La conclusión sobre la plusvalía como figura de gestión para el desarrollo urbano y en especial para la generación de suelo para vivienda de interés social, dentro de la formulación del plan parcial es que siendo uno de los objetivos de la plusvalía la financiación de suelo urbano para la vivienda de interés social y, siendo el proyecto un generador de suelo para VIS, en ese sentido, no sería conveniente que se grave el proyecto con el cobro de la misma.

## 3. Reparto de cargas y beneficios

El reparto equitativo de cargas y beneficios dentro de los planes parciales es un mecanismo mediante el cual el ente territorial promueve el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, en busca del mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes y de la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios de los procesos de urbanización y edificación.

La Ley 388 de 1997, establece como uno de los tres principios fundamentales<sup>7</sup> para el ordenamiento territorial “*La Distribución equitativa de las Cargas y los Beneficios*”, el cual se sustenta en el principio constitucional de “*Igualdad de los ciudadanos*”. Es una manera de planificar y gestionar suelo de manera equitativa y justa: Obtengo beneficios de manera proporcional al modo en que asumo las cargas. El propietario de los suelos y el promotor de la urbanización, el estado y la comunidad se pueden integrar y actuar de manera conjunta para actuar responsablemente en la construcción de la ciudad compartiendo la responsabilidad de las actuaciones.

---

<sup>7</sup> Artículo 2° de la Ley 388 de 1997.



**Documento Técnico de Soporte**

El plan parcial es el instrumento de planificación en el cual se puede concretar el reparto equitativo. Es la herramienta para desarrollar la planificación complementaria a los planes de ordenamiento territorial en los suelos urbanos y de expansión; y establecer los mecanismos que aplican el principio de la igualdad y en consecuencia el reparto equitativo de cargas y beneficios<sup>8</sup>.

El numeral 2 del artículo 19 de la ley 388 guía de manera general como el plan parcial debe aplicar el principio:

*2. La definición precisa de los objetivos y las directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana, en aspectos tales como el aprovechamiento de los inmuebles; el suministro, (..) del espacio público, (...); los estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar procesos de concertación, integración inmobiliaria o reajuste de tierras u otros mecanismos **para garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios** vinculadas al mejor aprovechamiento de los inmuebles; (...).*

El principio legal de reparto se ha aplicado con base en los índices de aprovechamiento del suelo para edificabilidad establecidos en el POT para proyectos de este tipo, así como para el cálculo de la capacidad de retorno del proyecto tanto desde el punto de vista económico como la viabilidad técnica. Se anota de manera especial que el presente plan parcial no se puede comparar con otros emprendimientos inmobiliarios similares o de referencia, porque en Barranquilla solo se ha desarrollado un proyecto de este tipo y el promotor del mismo fue la Alcaldía Distrital.

En el presente plan parcial el promotor es único, el cual asume la totalidad de las cargas y de los beneficios.

#### **4. Evaluación financiera de las obras de urbanización**

El objetivo de la evaluación financiera es determinar la factibilidad económica del **Plan Parcial Caribe Verde**. El Decreto 2181 de 2006 en el Artículo 24. *Contenido*, numeral 10, determina que los planes parciales deben contener “*La evaluación financiera de las obras de urbanización de las unidades de actuación y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento*”, sin indicar su finalidad. La evaluación financiera determina si el plan parcial es viable financieramente y si le permite asumir las cargas urbanísticas proyectadas. Por otro lado, la evaluación financiera de los proyectos inmobiliarios determina la viabilidad del proyecto desde la perspectiva del inversor.

Los objetivos específicos de la evaluación financiera son:

- Evaluar la capacidad financiera del proyecto para asumir las cargas proyectadas.

---

<sup>8</sup> Artículo 38 de la Ley 388 de 1997.



**Documento Técnico de Soporte**

- Evaluar la rentabilidad financiera de las áreas útiles propuestas como beneficios o aprovechamientos.
- Elaborar el flujo de caja y el cronograma como instrumentos de planeación financiera del proyecto inmobiliario.
- Estimar el tiempo aproximado para el cierre financiero del plan parcial.

Los estudios de viabilidad financiera de proyectos inmobiliarios parten del estudio del mercado inmobiliario, y con base en ello determinar el tipo de producto que el mercado acepta y paga en un lapso determinado de tiempo; identificando el nicho poblacional, el rango de precios y las características tipológicas del producto. Definido el producto inmobiliario se debe establecer el costo de producción del bien. El costo de producción del bien tiene en cuenta costos directos de construcción (urbanismo y edificación), los costos indirectos, costo del lote, costo de gerencia, financieros y por comisión de ventas; y, el precio de venta. Un proyecto inmobiliario puede ser uniproducción o multiproducción. En el primer caso es un solo tipo de bien; y en el segundo, varios tipos de bienes. Entre los bienes inmobiliarios vendibles se encuentran LOTES URBANIZADOS, casas unifamiliares, apartamentos, oficinas, locales comerciales y bodegas, entre otros.

La evaluación financiera es la comparación del costo total de producir el bien con el ingreso total por ventas generado por el proyecto en un horizonte determinado de tiempo, teniendo en cuenta los requerimientos urbanísticos normativos y las condiciones del mercado inmobiliario. La evaluación tiene en cuenta la rentabilidad, el tiempo de recuperación de la inversión y la tasa interna de retorno dependiendo del tipo de análisis que se desarrolle, sea estático o dinámico. Algunas de las consideraciones y cálculos específicos tomados en cuenta para la evaluación financiera son:

- Normatividad urbanística, especialmente la edificabilidad (IO e IC), etc.
- Análisis del mercado inmobiliario.
- Análisis de precios unitarios de construcción.
- Identificación el potencial de desarrollo que le asigna la normatividad así como el aprovechamiento en términos de edificabilidad y las obligaciones urbanísticas.

Cada tipología tiene un valor de referencia, en función del área de metros cuadrados construidos.

Los costos de las cargas urbanísticas.

Se calcula cada uno de los costos por metro cuadrado para comprobar que el valor final del producto inmobiliario (valor total y por metro cuadrado) este acorde con los valores de venta inicialmente asumidos. Se tienen en cuenta los costos del lote, cargas en suelo para vías, equipamiento colectivo así como los costos directos de las obras de urbanismo, los costos indirectos, financieros y la utilidad.



Se calcula el área útil, el total de ventas del proyecto y la participación del lote urbanizado más construcción de equipamiento en el total de ventas.

## 5. Evaluación financiera

Dentro del análisis de viabilidad financiera del plan parcial se han desarrollado: La evaluación total del plan, las evaluaciones de las UAU y el programa de ejecución y financiamiento. En la tabla siguiente se presenta la evaluación financiera del plan parcial dentro del análisis de viabilidad del mismo.

Tabla. Evaluación financiera del plan parcial

DESCRIPCION	COSTO ACTUAL \$	COSTO ACTUAL SMLM	%
COSTOS DE CONSTRUCCION Y DESARROLLO			
Urbanismo	\$ 87.649.470.338	154.666.44	44.64%
Lote	\$ 60.397.720.000	106.577.94	30.76%
Elaboración plan parcial y estudios	\$ 3.505.978.814	6.186.66	1.79%
<b>COSTOS TOTALES</b>	<b>\$ 151.553.169.15</b>	<b>267.431.04</b>	<b>77.18%</b>
VENTAS			
INSTITUCIONAL PRIVADO (11.509 M2)	2.035.620.000	3.592.06	1.04%
COMERCIAL (194.873 M2)	54.564.440.000	96.284.52	27.79%
INDUSTRIAL (136.135 M2)	30.630.375.000	54.050.42	15.60%
RESIDENCIAL VIP (160.668 M2)	16.066.800.000	28.351.51	8.18%
RESIDENCIAL VIS (517.035 M2)	93.066.300.000	164.224.99	47.39%
<b>VENTAS TOTALES</b>	<b>196.365.535.000</b>	<b>346.503.50</b>	<b>100,00%</b>
<b>UTILIDAD DEL PROYECTO</b>	<b>44.810.365.849</b>	<b>79.072.46</b>	<b>22.82%</b>

La utilidad total del proyecto es 22,88% en un horizonte de cinco (5) años, para cerrar con los documentos legales de compra venta y registro en dos años más para un total de cuatro (7) años. Como conclusión, el proyecto es viable financieramente.

## 6. Programa de ejecución y financiamiento

### a. Programa de ejecución

Para establecer el horizonte de tiempo para la ejecución y por tanto vigencia del Plan parcial se partió de la estimación de la demanda establecida en la zona y que los proyectos inmobiliarios de vivienda en proceso de ejecución no alcanzan a cubrir la demanda, evidenciando un



Documento Técnico de Soporte

mercado con un desequilibrio a favor de la demanda, además, en este momento no hay en oferta proyectos del tipo que se propone lo cual hace más llamativa la propuesta del Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Caribe Verde.

El escenario estimado de entrega de los lotes urbanizados para iniciar los procesos de construcción de las viviendas se estima en cinco (5) años para desarrollar el proyecto urbanístico total, los cuales constituyen la vigencia del plan parcial. Con base en el artículo 19 de la Ley 388, donde establece que cada plan parcial determina la vigencia que sea necesaria para su realización se proponen cinco (5) años de vigencia, según el cronograma de ejecución que se presenta en la tabla siguiente, lo cual se constituye a su vez en el cierre temporal del plan. La vigencia que se propone se considera un horizonte temporal suficiente para llevar a cabo lo que se ha planeado. En el decreto de adopción se establecerán los mecanismos que permitan hacer ajustes o modificaciones al plan parcial durante su vigencia.

En la perspectiva de la urbanización y teniendo en cuenta que se tramitará dos licencias de urbanización, una por cada unidad de actuación urbanística las obras se desarrollarán en **cuatro** etapas sucesivas. Las etapas se proponen para el desarrollo del proceso constructivo de las obras de infraestructura de servicios y vías, las cuales se construirán por etapas y con licencias en la medida en que se vayan terminando y entregando a los compradores o gestores de la

compra y/o entrega de los lotes urbanizados. El plan parcial se desarrollará en cuatro etapas en lo que tiene que ver con el urbanismo (cuatro licencias).

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						
	CANALIZACION DE ARROYOS		100								
	VÍAS SECTOR 1		25		100						
	REDES SECUNDARIAS SECTOR 1				100						
2	BOX COULVERT ARROYO LEON				100						
	CARRERA 9				50		100				
	VÍAS SECTOR 2					75		100			
	REDES SECUNDARIAS SECTOR 2					75		100			
3	VÍAS SECTOR 3							50		100	
	REDES SECUNDARIAS SECTOR 3							75		100	
4	VÍAS SECTOR 4									25	
	REDES SECUNDARIAS SECTOR 4									25	

Tabla. Programa de ejecución de obras

b. Financiamiento

**Documento Técnico de Soporte**

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 la Tabla siguiente.

**7. Programa de financiamiento y flujo de caja proyectado**

El cronograma para el programa de financiamiento y el flujo de caja proyectado se presenta en la Tabla siguiente.

CONCEPTO	TOTAL	AÑO 1		AÑO 2		AÑO 3		AÑO 4		AÑO 5	
INGRESOS		SEMESTRE 1	SEMESTRE 2	SEMESTRE 3	SEMESTRE 4	SEMESTRE 5	SEMESTRE 6	SEMESTRE 7	SEMESTRE 8	SEMESTRE 9	SEMESTRE 10
Aporte de capital	60.397.720.000	60.397.720.000									
Ingresos por ventas	127.400.000.000	12.400.000.000	20.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	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	15.000.000.000	15.000.000.000									
<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>202.797.720.000</b>	<b>87.797.720.000</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>10.000.000.000</b>	<b>10.000.000.000</b>	<b>5.000.000.000</b>	<b>5.000.000.000</b>	<b>5.000.000.000</b>	<b>5.000.000.000</b>	<b>5.000.000.000</b>	<b>5.000.000.000</b>
<b>EGRESOS</b>											
<b>Suelo</b>	<b>60.397.720.000</b>	<b>60.397.720.000</b>									
<b>URBANIZACION</b>											
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	3.517.900.000	1.407.160.000	703.580.000	175.895.000	175.895.000	175.895.000	175.895.000	175.895.000	175.895.000	175.895.000	175.895.000
Alcantarillado pluvial	2.451.800.000	980.720.000	490.360.000	122.590.000	122.590.000	122.590.000	122.590.000	122.590.000	122.590.000	122.590.000	122.590.000
Red de aguas negras	498.130.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Via acceso Av. 90	21423.453.488	6.427.036.046	6.427.036.046	6.427.036.046	2.142.345.348	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	1.467.688.275	0	1.467.688.275	0	1.467.688.275	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 energía y telefonía	3.270.000.000	1.308.000.000	654.000.000	163.500.000	163.500.000	163.500.000	163.500.000	163.500.000	163.500.000	163.500.000	163.500.000
Canalización de arroyos	7.332.036.000	4.399.221.600	2.932.814.400	0	0	0	0	0	0	0	0
Adecuación parques y zonas verdes	4.137.500.000	413.750.000	413.750.000	413.750.000	413.750.000	413.750.000	413.750.000	413.750.000	413.750.000	413.750.000	413.750.000
<b>ELABORACION PLAN PARCIAL</b>											
Elaboración plan parcial	1.500.000.000	1.500.000.000	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros estudios y diseños	1.150.000.000	920.000.000	230.000.000	0	0	0	0	0	0	0	0
Otros	850.000.000	0	212.500.000	0	212.500.000	0	212.500.000	0	212.500.000	0	0
<b>TOTAL EGRESOS</b>	<b>148.684.529.745</b>	<b>87.387.069.832</b>	<b>19.893.397.263</b>	<b>9.961.341.706</b>	<b>7.356.839.284</b>	<b>3.534.305.660</b>	<b>5.214.493.935</b>	<b>3.534.305.660</b>	<b>4.236.035.085</b>	<b>3.534.305.660</b>	<b>3.534.305.660</b>
<b>SALDOS CAJA</b>		<b>410.650.168</b>	<b>517.252.906</b>	<b>555.911.199</b>	<b>3.199.071.915</b>	<b>4.664.766.255</b>	<b>4.450.272.320</b>	<b>5.915.966.660</b>	<b>6.679.931.575</b>	<b>8.145.625.915</b>	<b>9.611.320.255</b>

Tabla. Programa de financiamiento y flujo de caja proyectado

**XAVIER G. ROMERO DE PINDRAY**  
**ARQUITECTO M.P. 25700 - 05949**