

# Documento Técnico de Soporte - DTS

Revisión y ajustes al Plan Parcial “Caribe Verde”,  
Distrito de Barranquilla

---

## REVISIÓN Y AJUSTES AL PLAN PARCIAL

“CARIBE VERDE”

DISTRITO DE BARRANQUILLA



---

# Documento Técnico de Soporte - DTS

---

# Documento Técnico de Soporte - DTS

Revisión y ajustes al Plan Parcial “Caribe Verde”,  
Distrito de Barranquilla

---

---

## Documento Técnico de Soporte - DTS

---

Revisión y ajustes al Plan Parcial “Caribe Verde”,  
Distrito de Barranquilla

---

Distrito de Barranquilla, Colombia,  
enero de 2015.

# Documento Técnico de Soporte - DTS

Revisión y ajustes al Plan Parcial “Caribe Verde”,  
Distrito de Barranquilla

---

## EQUIPO TÉCNICO DEL PROCESO

<b>ADALBERTO VIVERO</b> Ingeniero Civil	: Promotor del Plan Parcial Revisión y Ajustes
<b>ÉDGAR PÉREZ CONTRERAS</b> Arquitecto	: Coordinador del proceso.
<b>RAINERO MEDINA BERRIO</b> Arquitecto	: Apoyo en el proceso
<b>WILLIAM GARCÍA RODRÍGUEZ</b>	: Apoyo cartografía

# Documento Técnico de Soporte - DTS

Revisión y ajustes al Plan Parcial “Caribe Verde”,  
Distrito de Barranquilla

---

## Contenido

---

PRESENTACIÓN.....	5
1. JUSTIFICACIÓN JURÍDICA .....	7
1.1 MARCO JURÍDICO PARA LA REVISIÓN Y AJUSTE DEL DECRETO No. 0450 de 2013 (26/abril) POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL “CARIBE VERDE” ..	7
1.2. FORMULACIÓN Y ADOPCIÓN DEL PLAN PARCIAL “CARIBE VERDE” .....	11
1.3. EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL .....	12
1.4. REVISIÓN DEL PLAN PARCIAL .....	13
1.5. PROPUESTA DE AJUSTE.....	16
2. PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO .....	17
2.1. AJUSTES DESDE EL PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO PARA LA REVISIÓN Y AJUSTES DEL PLAN PARCIAL “CARIBE VERDE” .....	17
2.1.1. ÁREA DE PLANIFICACIÓN .....	18
2.1.2. EJES TEMÁTICOS Y CONDICIONES URBANAS REVISADAS.....	22
2.1.3. ESTRUCTURA DEL ESPACIO PRIVADO – AJUSTES GENERALES .....	27
2.1.3.1. Usos y aprovechamientos ajustados .....	29

# Documento Técnico de Soporte - DTS

Revisión y ajustes al Plan Parcial “Caribe Verde”,  
Distrito de Barranquilla

---

## PRESENTACIÓN

---

El área de planeamiento del Plan Parcial “Caribe Verde”, se adoptó por medio del Decreto Distrital No. 0450 del 26 de abril de 2013 y se localiza al occidente del territorio distrital de Barranquilla, al este de la vía Circunvalar definido en el Plan de Ordenamiento Territorial de Barranquilla como suelo de expansión urbana.

La Ley de Desarrollo Territorial, Ley 388 de 1997 ordena el territorio nacional para su desarrollo en el mediano y largo plazo y obliga a los municipios con población superior a 100.000 habitantes a formular Planes de Ordenamiento Territorial (POT). Esta ley aboga por el uso racional del suelo, así mismo el velar por la creación y la defensa del espacio público, con el fin de propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural.

La Ley 388 de 1997, define los planes parciales como los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, y dispone adicionalmente el contenido mínimo de los mismos.

El Distrito de Barranquilla a partir del Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo No. 003 de 2007 por medio del cual se adopta la revisión del POT del Distrito, establece

# Documento Técnico de Soporte - DTS

Revisión y ajustes al Plan Parcial “Caribe Verde”,  
Distrito de Barranquilla

---

zonas de intervención urbana que permiten alcanzar el modelo de ciudad deseada y generar transformaciones urbanísticas. Específicamente a los sectores con ubicación estratégica como son las áreas del suelo de expansión urbana hacia el occidente del Distrito de Barranquilla, donde se encuentra el proyecto urbanístico denominado “Plan Parcial Caribe Verde”, en la zona sur-occidental del distrito; 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 POT para el Distrito de Barranquilla se constituye en la ruta de navegación que debe seguir todo gobernante en los Planes de Desarrollo para la ciudad, uno de los instrumentos de planificación que entrega para dicho desarrollo es el de los planes parciales. Los planes parciales pueden ser formulados por la Administración Municipal, una entidad privada, organizaciones comunitarias o en forma mixta. El Plan Parcial “Caribe Verde” fue formulado y coordinado por la empresa NovaUrbe S.A.S., en concordancia con las determinaciones del POT.

Teniendo en cuenta el marco legal nacional sobre los ajustes a los planes parciales se ha solicitado por parte de la empresa NovaUrbe S.A.S., la revisión y ajustes al Plan Parcial “Caribe Verde”, por parte de la Secretaría de Planeación Distrital para ampliar en pisos el Polígono 2 de la Unidad de Actuación Urbanística. El presente documento corresponde al Documento Técnico de Soporte para la Revisión y Ajustes al Plan Parcial “Caribe Verde”, que contiene el análisis y los argumentos técnicos – jurídicos para la propuesta de ampliación de pisos y usos.

El Estudio de la Revisión y Ajustes a Plan Parcial “Caribe Verde” deben presentarse solamente ante la Secretaría de Planeación Distrital por tratarse de unos ajustes urbanísticos.

# Documento Técnico de Soporte - DTS

Revisión y ajustes al Plan Parcial “Caribe Verde”,  
Distrito de Barranquilla

---

## 1. JUSTIFICACIÓN JURÍDICA

---

### **1.1 MARCO JURÍDICO PARA LA REVISIÓN Y AJUSTE DEL DECRETO No. 0450 de 2013 (26/abril) POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL “CARIBE VERDE”**

La Ley 388 de 1997 determina el rol del Estado como orientador de las intervenciones sobre el territorio, otorgando autonomía a las entidades territoriales, en concordancia con la Ley Orgánica de los Planes de Desarrollo, (Ley 152 de 1994, artículo 41) para promover el uso equitativo y racional del suelo, garantizar la función social y ecológica de la propiedad privada, e instrumentar los sistemas de distribución equitativa de cargas y beneficios.

Es así como el ordenamiento territorial se concibe como una función pública, participativa, y política, en la cual una Administración, define de manera concertada, las reglas para el desarrollo de su territorio, regulando usos, aprovechamientos, ocupaciones, y definiendo las zonas de conservación, protección, consolidación, desarrollo, renovación y redesarrollo. La Ley 388 de 1997 en su artículo 19, actualmente reglamentado parcialmente por el Decreto Nacional 2181 de 2006 y Decreto Nacional 4300 de 2007, define los planes parciales como los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales y dispone adicionalmente el contenido mínimo de los mismos, así:

# Documento Técnico de Soporte - DTS

Revisión y ajustes al Plan Parcial “Caribe Verde”,  
Distrito de Barranquilla

---

“(…)

1. La delimitación y características del área de la operación urbana o de la unidad mínima de actuación urbanística contemplada en el plan parcial o local.

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, ampliación o mejoramiento del espacio público, la calidad del entorno, las alternativas de expansión, el mejoramiento integral o renovación consideradas; 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; los programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo, todo ello de acuerdo con la escala y complejidad de la actuación o de la operación urbana contemplad.

3. Las normas urbanísticas específicas para la correspondiente unidad de actuación o para el área específica objeto de la operación urbana objeto del plan: definición de usos específicos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empates y alturas.

4. La definición del trazado y características del espacio público y las vías y, especialmente en el caso de las unidades de actuación, de la red vial secundaria; de las redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; la localización de equipamientos colectivos de interés público o social como templos, centros docentes y de salud, espacios públicos y zonas verdes destinados a parques, complementarios del contenido estructural del plan de ordenamiento.



# Documento Técnico de Soporte - DTS

Revisión y ajustes al Plan Parcial “Caribe Verde”,  
Distrito de Barranquilla

---

5. Los demás necesarios para complementar el planeamiento de las zonas determinadas, de acuerdo con la naturaleza, objetivos y directrices de la operación o actuación respectiva.

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 los casos previstos en las normas urbanísticas generales, los planes parciales podrán ser propuestos ante las autoridades de planeación municipal o distrital para su aprobación, por personas o entidades privadas interesadas en su desarrollo. En ningún caso podrán contradecir o modificar las determinaciones de los planes de ordenamiento ni las normas estructurales de los mismos.*

*Parágrafo.- Los planes parciales también podrán ser aplicables para complementar la planificación de las localidades en el caso de los distritos, cuando así lo señale el Plan de Ordenamiento Territorial, evento en el cual se denominará planes locales.”*

En el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, actualmente reglamentado por el Decreto Nacional 2181 de 2006 y Decreto Nacional 4300 de 2007, definía el procedimiento aplicable para la aprobación de los planes parciales, así:

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

1. Los proyectos de planes parciales serán elaborados por las autoridades municipales o distritales de planeación, por las comunidades o por los

# Documento Técnico de Soporte - DTS

Revisión y ajustes al Plan Parcial “Caribe Verde”,  
Distrito de Barranquilla

---

*particulares interesados, de acuerdo con los parámetros que al respecto determine el plan de ordenamiento territorial.*

*2. Una vez que la autoridad de planeación considere viable el proyecto de plan parcial, lo someterá a consideración de la autoridad ambiental correspondiente, para su aprobación, si ésta se requiere de acuerdo con las normas sobre la materia, para lo cual dispondrá de ocho (8) días.*

*3. Una vez aprobado el proyecto por las respectivas autoridades ambientales, se someterá a consideración del Consejo Consultivo de Ordenamiento, instancia que deberá rendir concepto y formular recomendaciones dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes.*

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

*5. Una vez aprobado, el alcalde municipal o distrital adoptará el plan parcial por medio de decreto.*

El Acuerdo 003 de 2007 “por medio del cual se adopta la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla”, se identificó la Pieza de Expansión Urbana No. 3 donde se ubica el suelo para el Plan Parcial “Caribe Verde”, cuyo objetivo principal del tratamiento es promover importantes transformaciones en zonas que cumplen un papel fundamental en la consolidación del modelo de ordenamiento propuesto por el Plan y en el cumplimiento de los objetivos del mismo.

El Decreto Nacional No. 4300 de 2007, en su artículo 9, conceptualiza que las modificaciones a los planes parciales estarán sometidas al mismo procedimiento previsto en el Título II del Decreto 2181 de 2006 para su formulación y adopción.

# Documento Técnico de Soporte - DTS

Revisión y ajustes al Plan Parcial “Caribe Verde”,  
Distrito de Barranquilla

---

El Decreto Nacional No. 019 de 2012, por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública, en su parágrafo 4 del artículo 180 determina lo siguiente para los procesos de ajustes a los planes parciales:

*Parágrafo 4. El ajuste de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario."*

En este caso le corresponde a la Secretaria de Planeación Distrital de Barranquilla la revisión del presente Documento Técnico de Soporte – DTS por tratarse de temas exclusivos de su competencia, con el fin de verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas y pronunciarse sobre su conveniencia del ajustes al Plan Parcial “Caribe Verde”.

## **1.2. FORMULACIÓN Y ADOPCIÓN DEL PLAN PARCIAL “CARIBE VERDE”**

Con fundamento en el marco anteriormente citado, se expidió el Decreto Distrital No. 0450 de 26 de abril de 2013, por el cual se adopta el Plan Parcial “Caribe Verde” en el sector identificado como Pieza de Expansión Urbana No. 3, como instrumento para desarrollar la Ley 388 de 1997, mediante el desarrollo de una intervención que generara una positiva transformación funcional, urbanística y ambiental en este sector a borde de ciudad. Este decreto distrital tuvo su fundamento en el Acuerdo 003 de 2007 “por medio del cual se adopta la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla”.

# Documento Técnico de Soporte - DTS

Revisión y ajustes al Plan Parcial “Caribe Verde”,  
Distrito de Barranquilla

---

El artículo 2 del Decreto Distrital No. 0450 de 26 de abril de 2013 describe el área de planeamiento de la siguiente manera:

*El área de planeamiento del Plan Parcial “Caribe Verde” corresponde al polígono delimitado en los planos DO-01: Área de planificación del Plan Parcial y U-01: Delimitación del área de planificación, ubicado al occidente del territorio distrital, al este de la vía Circunvalar. El suelo está clasificado según el Acuerdo 003 de 2007 “por medio del cual se adopta la revisión del POT Distrito de Barranquilla como suelo de expansión urbana. Los terrenos en mención con una cabida superficial de 137,85 has (1.378.564,30 mt<sup>2</sup>.) hacen parte del predio de 150,9 has (1.509.943,57 mt<sup>2</sup>) identificado con la matrícula inmobiliaria 040 – 389336 y la cedula catastral 08–001-0003-000-00044-000, propiedad de las sociedades Bapacol S.A.S. e Inmobiliaria Carson S.A.S.*

## 1.3. EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

Decreto Distrital No. 0450 de 26 de abril de 2013, por el cual se adopta el Plan Parcial “Caribe Verde”, delimitó dos (2) unidades de actuación urbanística, mediante las cuales se debía ejecutar el plan parcial.

Desde el punto de vista de la gestión del territorio, el planteamiento urbanístico del plan parcial está 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 recreo deportivo
- 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

# Documento Técnico de Soporte - DTS

Revisión y ajustes al Plan Parcial “Caribe Verde”,  
Distrito de Barranquilla

---

del suelo complementario de escala distrital el uso comercial, de servicios e institucional.

- En la Unidad de Actuación Urbanística denominada UAU 1, 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 (5) a ocho (8) pisos para los desarrollos VIS de vivienda multifamiliar abierta o cerrada, que deberán cumplir con las normativas de parqueo y movilidad establecida en el POT.
- Veinte meses después de entrar en vigencia el Plan Parcial “Caribe Verde”, el polígono no ha tenido ningún desarrollo urbanístico, no obstante haber delimitado el Polígono 2 de la Unidad de Actuación Urbanística - UAU 1 para bloques de apartamentos en alturas de cinco (5) pisos para los desarrollos VIP de vivienda multifamiliar desarrollados en supermanzanas residenciales.

## 1.4. REVISIÓN DEL PLAN PARCIAL

Evaluada la ejecución del proyecto versus la norma que lo sustenta, se detectaron vacíos normativos que no permitieron su implementación; no respondió en forma precisa y adecuada a la política de vivienda del Gobierno Nacional para los próximos cuatro años como es la construcción de 400 mil viviendas urbanas de interés social, que permitiría el apoyo del Estado para el pago de cuota inicial de vivienda, así como el subsidio del crédito.

El Decreto Distrital No. 0450 de 26 de abril de 2013, por el cual se adopta el Plan Parcial “Caribe Verde”, planteo en el Polígono 2 de la Unidad de Actuación Urbanística - UAU 1 bloques de apartamentos en alturas de cinco (5) pisos para los desarrollos VIP de vivienda multifamiliar desarrollados en supermanzanas residenciales.

# Documento Técnico de Soporte - DTS

Revisión y ajustes al Plan Parcial “Caribe Verde”,  
Distrito de Barranquilla

---

El presente estudio Documento Técnico de Soporte – DTS para la Revisión y Ajustes al Plan Parcial “Caribe Verde”, plantea un cambio en altura en el Polígono 2 de la Unidad de Actuación Urbanística - UAU 1 en bloques de apartamentos en alturas de ocho (8) y no hasta cinco (5) como se había planteado en el Documento Técnico de Soporte del Decreto Distrital No. 0450 de 26 de abril de 2013 por el cual se adopta el Plan Parcial “Caribe Verde”.

En cuanto al cambio de usos de suelo, se propone en el Polígono 3 de la Unidad de Actuación Urbanística - UAU 1, ampliar el uso Recreativo Grupo 1 a Grupo 2 y 3.

El Acuerdo 003 de 2007 “por medio del cual se adopta la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla”, en su artículo 343 define el Grupo 2 Recreativo como compatibles con el uso residencial pero con restricciones en su localización debido a su alto impacto urbanístico tales como: centros deportivos, acuáticos y terrestres, clubes sociales y campestres, parques de diversión, etc. Mientras que el Grupo 3, se definen como aquellos cuyas características ambientales se deben conservar, asegurando un uso recreativo-turístico y paisajístico para la ciudad incluyendo áreas para la pesca y caza organizadas que incluyen: playas, ciénagas, zonas forestales, parques naturales, etc. Dentro de este grupo se ubican: coliseos cubiertos, estadios de béisbol, fútbol, ciclismo, básquetbol, centros de natación, villas y ciudadelas deportivas, parque jardín zoológico, parque jardín botánico y deportes acuáticos.

Dado lo anterior y por la existencia de normas nacionales que determinara el procedimiento para la revisión y ajuste de los planes parciales, el parágrafo 4 del artículo 180 del Decreto Nacional No. 019 de 2012, por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública, determina que los ajuste a los planes parciales se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se

# Documento Técnico de Soporte - DTS

Revisión y ajustes al Plan Parcial “Caribe Verde”,  
Distrito de Barranquilla

---

encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario. Esta determinante es aplicable para que la Secretaria de Planeación Distrital de Barranquilla revise y conceptúe sobre el presente Documento Técnico de Soporte por se ser exclusivo de normas urbanísticas generales, es decir, son aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro del área de planeamiento del Plan Parcial “Caribe Verde”.

Se determinó que existían elementos que no permitieron la ejecución del plan y otros no considerados en el proyecto, entre otros:

- El plan parcial tiene una vigencia de cinco (5) años, es decir 60 meses, de los cuales han transcurrido veinte (20) meses sin ningún tipo de desarrollo, con la respectiva inquietud de los propietarios de predios de ampliar los niveles en el Polígono 2 de la Unidad de Actuación Urbanística - UAU 1 en bloques de apartamentos en alturas de ocho (8) y no hasta cinco (5) como se había planteado en el Documento Técnico de Soporte del Decreto Distrital No. 0450 de 26 de abril de 2013 por el cual se adopta el Plan Parcial “Caribe Verde”.
- Otra revisión y ajustes al Plan Parcial “Caribe Verde” es la ampliación de los usos de suelo en el Polígono 3 de la Unidad de Actuación Urbanística - UAU 1. Se propone ampliar el uso Recreativo Grupo 1 a Grupo 2 y Grupo 3. El Acuerdo 003 de 2007 “por medio del cual se adopta la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla”, en su artículo 343 define el Grupo 2 Recreativo como compatibles con el uso residencial pero con restricciones en su localización debido a su alto impacto urbanístico tales como: Centros Deportivos, Acuáticos y

# Documento Técnico de Soporte - DTS

Revisión y ajustes al Plan Parcial “Caribe Verde”,  
Distrito de Barranquilla

---

Terrestres, Clubes Sociales y campestres, Parques de Diversión, etc. El Grupo 3, está definido como aquellos cuyas características ambientales se deben conservar, asegurando un uso recreativo-turístico y paisajístico para la ciudad incluyendo áreas para la pesca y caza organizadas que incluyen: playas, ciénagas, zonas forestales, parques naturales, etc. Dentro de este grupo se ubican: coliseos cubiertos, estadios de béisbol, fútbol, ciclismo, básquetbol, centros de natación, villas y ciudadelas deportivas, parque jardín zoológico, parque jardín botánico y deportes acuáticos.

En razón de lo anterior, la Administración Distrital de Barranquilla debe considerar pertinente revisar el contenido del plan parcial, con el fin de ajustarlo y permitir su ejecución.

## 1.5. PROPUESTA DE AJUSTE

Una vez revisado el Plan Parcial “Caribe Verde” se elaboró una propuesta que optimiza el modelo de ocupación original, e incorporar en el Polígono 2 de la Unidad de Actuación Urbanística - UAU 1 bloques de apartamentos en alturas de ocho (8) y no hasta cinco (5) como se había planteado en el Documento Técnico de Soporte del Decreto Distrital No. 0450 de 26 de abril de 2013 por el cual se adopta el Plan Parcial “Caribe Verde”, y es la ampliación de los usos de suelo en el Polígono 3 de la Unidad de Actuación Urbanística - UAU 1. Se propone ampliar el uso Recreativo Grupo 1 a Grupo 2 y Grupo 3.

Se plantea unos ajustes mínimos, lo cual permite que el plan parcial conserve la norma estructural y general bajo la cual fue adoptado por el Decreto Distrital No. 0450 de 26 de abril de 2013, por el cual se adopta el Plan Parcial “Caribe Verde”.

A la fecha los planes parciales adoptados por la Administración Distrital de Barranquilla se han acogido a las disposiciones procedimentales contenidas en la Ley



# Documento Técnico de Soporte - DTS

Revisión y ajustes al Plan Parcial “Caribe Verde”,  
Distrito de Barranquilla

---

388 de 1997 y al Acuerdo 003 de 2007 “por medio del cual se adopta la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla”, y actualmente el Decreto Distrital No. 0212 de 2014 “Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla 2012-2032”; las normas procedimentales vigentes bajo las cuales se tramitan actualmente los planes parciales, son los decretos nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007; como se anotó, a la fecha de adopción de este plan parcial, el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, era la norma procedimental para su adopción.

## 2. PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

---

### 2.1. AJUSTES DESDE EL PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO PARA LA REVISIÓN Y AJUSTES DEL PLAN PARCIAL “CARIBE VERDE”

Una vez revisado el Decreto Distrital No. 0450 de 26 de abril de 2013, por el cual se adopta el Plan Parcial “Caribe Verde”, y cuyo análisis determinó incorporar en el Polígono 2 de la Unidad de Actuación Urbanística - UAU 1 bloques de apartamentos en alturas de ocho (8) y no hasta cinco (5) como se había planteado en el Documento Técnico de Soporte del Decreto Distrital No. 0450 de 26 de abril de 2013 por el cual se adopta el Plan Parcial “Caribe Verde”, y es la ampliación de los usos de suelo en el Polígono 3 de la Unidad de Actuación Urbanística - UAU 1. Se propone ampliar el uso Recreativo Grupo 1 a Grupo 2 y Grupo 3.

Como respuesta integral a la situación encontrada, desde el componente urbanístico se verifican las condiciones del territorio, la capacidad de soporte del suelo, la forma

# Documento Técnico de Soporte - DTS

Revisión y ajustes al Plan Parcial “Caribe Verde”,  
Distrito de Barranquilla

---

de ocupación del territorio, su dinámica de transformación y las nuevas políticas de desarrollo para la ciudad.

En el proceso de revisión y ajuste del Decreto Distrital No. 0450 de 26 de abril de 2013, por el cual se adopta el Plan Parcial “Caribe Verde”, se incluye y desarrollan los temas ya mencionados, profundizando en la definición de los aspectos necesarios para la aplicación e implementación del mismo, y se define como directriz fundamental para el ajuste del modelo de ocupación proyectado la viabilidad de ejecución de los distintos usos permitidos en productos inmobiliarios vendibles. A continuación se describen los aspectos en que se fundamenta la revisión y ajuste del plan parcial en el planteamiento urbanístico:

- Verificación y ajuste de la altura máxima en pisos en el Polígono 2 de la Unidad de Actuación Urbanística - UAU 1.
- Ampliación de los usos de suelo en el Polígono 3 de la Unidad de Actuación Urbanística - UAU 1.
- La revisión y ajustes al plan parcial se basa sobre los planos actuales U-5: Plano de Usos y Aprovechamientos y U-8: Plano de Localización de las Etapas de Desarrollo, como referencia cartográfica.
- La revisión y ajustes a la Ficha Normativa correspondiente al Usos de Suelo – Sector Normativo 1 en el Documento Técnico de Soporte que hace parte integral del Decreto Distrital No. 0450 de 26 de abril de 2013, por el cual se adopta el Plan Parcial “Caribe Verde”.

## 2.1.1. ÁREA DE PLANIFICACIÓN

Acorde con la directriz básica para el ajuste del plan, mencionada anteriormente se conserva la misma área de planificación definida desde el Decreto Distrital No. 0450

# Documento Técnico de Soporte - DTS

Revisión y ajustes al Plan Parcial “Caribe Verde”,  
Distrito de Barranquilla

---

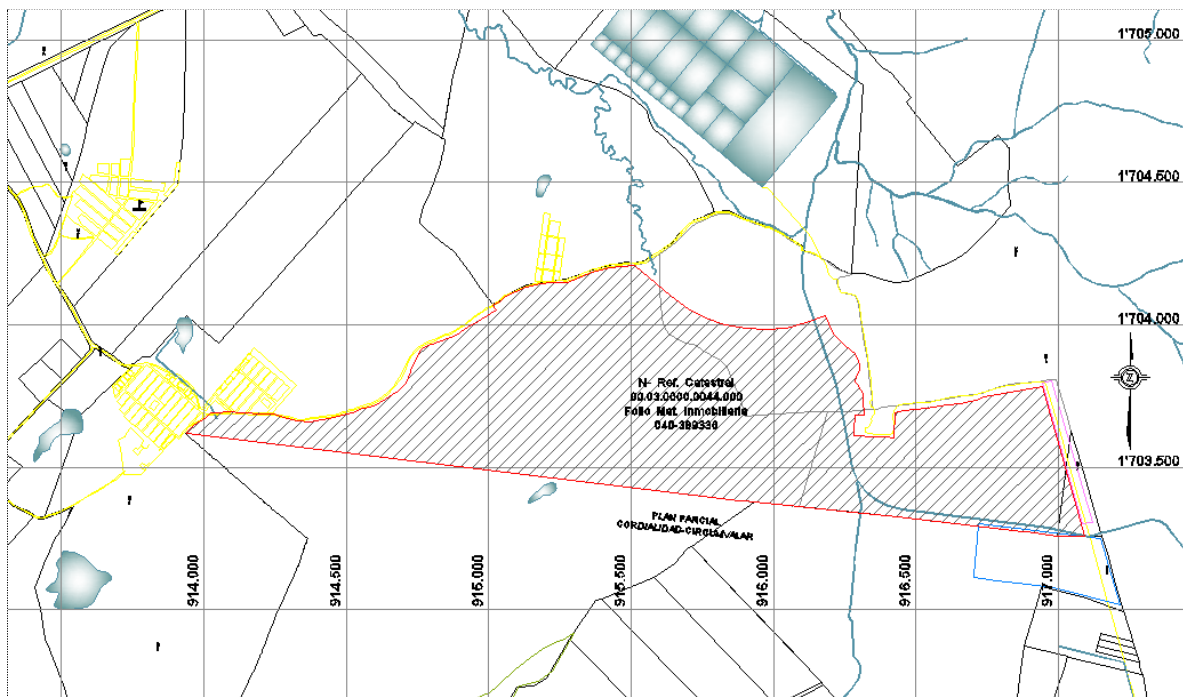
de 26 de abril de 2013, por el cual se adopta el Plan Parcial “Caribe Verde”, el cual es 137,85 hectáreas (1.378.564,30 metros cuadrados).

Por tanto el área de planificación para el Plan Parcial “Caribe Verde”, continúa siendo la delimitada en los Planos D-1: Plano de delimitación del área de planificación del Plan Parcial y U-01: Plano general de la propuesta urbana o planteamiento urbanístico, ubicado al occidente del territorio distrital, al este de la vía Circunvalar. El suelo está clasificado según el el Acuerdo Distrital No. 003 De 2007” por medio del cual se adopta la revisión del POT del Distrito de Barranquilla, como suelo de expansión urbana. Los predios en mención tienen una superficie de 137,85 hectáreas (1.378.564,30 metros cuadrados) y hacen parte del predio de 150,99 hectáreas (1.509.943,57 metros cuadrados) identificado con la matricula inmobiliaria 040 – 389336 y la cedula catastral 08-001-0003-000-00044-000, propiedad de las sociedades BAPACOL S.A.A. e Inmobiliaria CARSÓN S.A.S. Y la delimitación escrita se encuentra en el artículo 2 del Decreto Distrital No. 0450 de 26 de abril de 2013, por el cual se adopta el Plan Parcial “Caribe Verde”.

**ILUSTRACIÓN No. 1 - ÁREA DE PLANIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL “CARIBE VERDE”**

# Documento Técnico de Soporte - DTS

Revisión y ajustes al Plan Parcial “Caribe Verde”,  
Distrito de Barranquilla



Fuente: Plano No. 5/5 : Plano Catastral IGA, Plan Parcial “Caribe Verde”, 2013.

El área de planificación para el Plan Parcial “Caribe Verde”, es la comprendida en la siguiente delimitación:

ORIENTACIÓN	COLINDANTE
Al Norte:	Con la vía carreteable, que es la prolongación de la Carrera 12; con el área de control ambiental de las lagunas de oxidación de la Triple A, continua la delimitación al nor-este con una zona verde que bordea la Calle 120; con el predio de la nevada de buses de la empresa COLITORAL, y finalmente limita con la Carrera 10.
Al Sur:	Con las Unidades de Actuación Urbanísticas 3, 2 y 1; del Plan Parcial “Cordialidad-Circunvalar”, adoptado mediante Decreto Distrital N° 1046 de 2011
Al Este:	Con la Vía Circunvalar.
Al Oeste:	Con la vía carreteable, que es la prolongación de la Carrera 12; que a su vez limita con el Macroproyecto “Villas de San Pablo”.
Área Total	<b>El área de Planificación es de: 137. ha. 8.564.30 mt<sup>2</sup></b>

Fuente: Documento Técnico de Soporte del Plan Parcial “Caribe Verde”, 2013.

El polígono del Plan Parcial “Caribe Verde”, se encuentra dividido en dos (2) 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

# Documento Técnico de Soporte - DTS

Revisión y ajustes al Plan Parcial “Caribe Verde”,  
Distrito de Barranquilla

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.

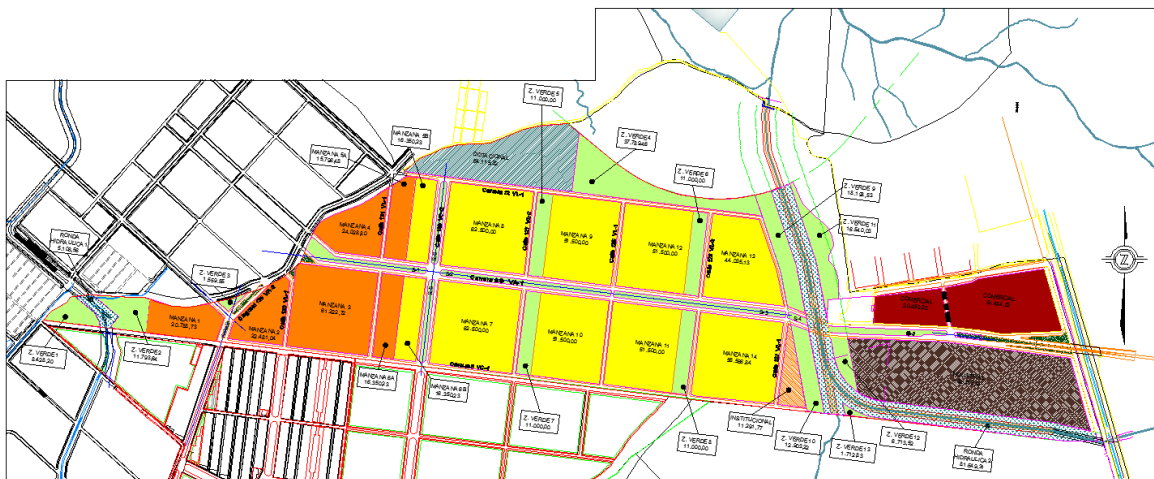
En la tabla siguientes se identifican la Ficha Normativa 1 en el Polígono 2 (Residencial 2 – VIS) y Polígono 3 (Residencial 2 – VIS) de las manzanas contempladas para la revisión y ajustes en el Plan Parcial “Caribe Verde”, y se aprecian en los Planos D-1: Plano de delimitación del área de planificación del Plan Parcial y U-01: Plano general de la propuesta urbana o planteamiento urbanístico.

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. SUR: Carrera 8, en medio UAU 2 Plan Parcial Cordialidad Circunvalar.	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
	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.			Institucional 1			Trifamiliar	3,00	7,00	70,00	100*	2,00	
	OCCIDENTE: CAE Calle 129, Plan Parcial Caribe Verde.			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	
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 UAU 1 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.			Institucional 1			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.			Recreativo 1			Multifamiliar Tipo 1	5,00	12,00	140,00	3,00*	3,00	
							Multifamiliar Tipo 2	8,00	18,00	216,00	4,00*	4,00	

# Documento Técnico de Soporte - DTS

Revisión y ajustes al Plan Parcial “Caribe Verde”,  
Distrito de Barranquilla

**ILUSTRACIÓN No. 2 – PLANO DE USOS Y APROVECHAMIENTO - Decreto Distrital No. 0450 de 26 de abril de 2013, por el cual se adopta el Plan Parcial “Caribe Verde”.**



## 2.1.2. EJES TEMÁTICOS Y CONDICIONES URBANAS REVISADAS

Corresponde a las temáticas enunciadas y desarrolladas en el Documento Técnico de Soporte del Decreto Distrital No. 0450 de 26 de abril de 2013, por el cual se adopta el Plan Parcial “Caribe Verde” y verificadas durante la revisión y ajuste del mencionado Decreto que impactan el componente urbanístico.

Las condiciones urbanísticas generales descritas en el Documento Técnico de Soporte del Decreto Distrital No. 0450 de 26 de abril de 2013, por el cual se adopta el Plan Parcial “Caribe Verde” se mantienen, sin embargo es necesario actualizar los usos y aprovechamientos de la Unidad de Actuación Urbanística Uno – UAU1 en cuanto a la altura del tipo de edificación Multifamiliar Tipo 1 del Polígono 2 – Residencial R-2 VIS y a la actividad permitida como Recreativo 1 del Polígono 3 – Residencial R-2 VIS. Se retomarán algunos textos del documento original actualizándolos con la situación existente a la fecha de la revisión.

# Documento Técnico de Soporte - DTS

Revisión y ajustes al Plan Parcial “Caribe Verde”,  
Distrito de Barranquilla

---

Según el capítulo 2.7.3.2.1. *Déficit de vivienda en el Área Metropolitana* del Documento Técnico de Soporte - Libro II: Componente Urbano que hace parte del Decreto Distrital No. 0212 de 2014 por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla 2012-2032, Barranquilla tiene el mayor porcentaje de déficit de vivienda en el Área Metropolitana con el 68% seguido del Municipio de Soledad con el 26%. Según el documento, en Barranquilla hay un total de 257.464 hogares y 232.798 viviendas (año 2005), presentando un déficit de 24.666 viviendas.

El documento en mención describe que entre el año 2005 y el 2024 este déficit creció en un 13,10% aumentando de 37.761 a 42.278 hogares, con una representación del 14,70% sobre el total de los hogares de Barranquilla y su proyección. El 85,60% de estos hogares tienen problemas de cohabitación mientras que el 14.3% sufre de hacinamiento no mitigable.

Los técnicos de la revisión y ajustes del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla 2012-2032, realizan una comparación y acumulando los dos déficit (vivienda por población y unidades de vivienda por hogares con hacinamiento y cohabitación) para llegar a una necesidad general en materia de vivienda, concluyen que a 2010 esta necesidad es de 69.988 unidades, las cuales descienden en un 19,60%, llegando a 56.237 para el año 2024.

Con respecto a la Vivienda de Interés Social (VIS), el capítulo 2.7.3.2.3. *Comportamiento de las VIS, Metropolitana* del Documento Técnico de Soporte - Libro II: Componente Urbano (POT Barranquilla, 2012-2032), sintetiza que el comportamiento de crecimiento de la VIS en Barranquilla no ha sido muy alentador. La oferta de VIS en el distrito llegó a 1.237 unidades culminadas en el año 2011 cifra inferior si la comparamos con el total del año 2003 cuando se dio la mayor oferta de vivienda VIS con 2.430 unidades, lo que demuestra que a pesar del incremento generado desde el 2008 es insuficiente la oferta generada en este tipo de vivienda. Entre el año 2002 y el 2011 se construyó

# Documento Técnico de Soporte - DTS

Revisión y ajustes al Plan Parcial “Caribe Verde”,  
Distrito de Barranquilla

---

en promedio anual 1.452 viviendas de interés social, promedio muy bajo comparado con otras ciudades colombianas como Bucaramanga (2.218 unid.), Cali (3.423 unid.), y Medellín (966 unid.).

En cuanto a la Vivienda de Interés Prioritario (VIP), el capítulo 2.7.3.2.4. *Vivienda de Interés Prioritario (VIP)* del Documento Técnico de Soporte - Libro II: Componente Urbano (POT Barranquilla, 212-2032), describe que la vivienda de interés prioritario en Barranquilla viene siendo un tema de prioridad para la administración distrital. En el Plan de Desarrollo 2011-2015 “Barranquilla florece para todos”, en su programa Gestión Urbana de Desarrollos Habitacionales se busca promover la construcción de 10.000 soluciones de vivienda nueva dirigida a los grupos de población más vulnerables del Distrito. Así mismo, en el programa de Mejoramiento Integral de Barrios, del mismo Plan de Desarrollo, se apunta a la titulación y saneamiento de 5.000 predios de barrios en la zona sur occidental en el cuatrienio del plan. Esto sumado a los 1.000 desarrollos de mejoramiento de vivienda que se buscan, daría una meta, que de cumplirse, alcanzaría unas 13.000 soluciones de viviendas que se generarían en un corto plazo.

En el Distrito de Barranquilla, la construcción privada se ha centrado en mayor grado en los estratos 4 y 5, y en menor grado en el estrato 6. Lo poco que se hecho en Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP) se ha efectuado en los municipios vecinos (un 23% de la oferta de vivienda). Lo anterior confirma uno de los serios problemas que tiene la ciudad: hay muy poca oferta de vivienda popular y por ello, sus habitantes se ven obligados a mudarse hacia Malambo o Soledad. De ahí que la dinámica demográfica se ha ido concentrando en estos municipios y Barranquilla empieza a perder claramente participación poblacional en el Área Metropolitana.

El artículo 51 de la Constitución Política consagró el derecho de todos los colombianos a tener una vivienda digna y estableció que el Estado deberá fijar las condiciones



# Documento Técnico de Soporte - DTS

Revisión y ajustes al Plan Parcial “Caribe Verde”,  
Distrito de Barranquilla

---

necesarias para hacer efectivo este derecho y promoverá planes de Vivienda de Interés Social - VIS, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de programas de vivienda.

El Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 “Todos por un Nuevo País”, bajo el marco de la estrategia *Sistema de Promoción Social para garantizar mínimos vitales*, buscan garantizar los mínimos vitales, generar y fortalecer las capacidades de la población pobre y vulnerable y promover su inclusión social y productiva. Para ello se proponen lineamientos de la oferta relacionada acceso a soluciones de habitabilidad (déficit cualitativo).

El artículo 4 del Decreto Distrital No. 0450 de 26 de abril de 2013, por el cual se adopta el Plan Parcial “Caribe Verde”, establece como objetivo general del Plan Parcial “Caribe Verde” es desarrollar un proyecto inmobiliario de viviendas (apartamentos) de interés social y prioritario con usos complementarios como comercio e industria no contaminantes, en una urbanización abierta en zona normativa residencial tipo R-2 y R-3, cumpliendo con todos estándares, parámetros y normas legales vigentes relacionadas con 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 vivienda humanizadas de alta calidad, y de usos complementarios de servicios y comercio, que contribuyan al proceso de construir ciudad establecido por el Plan de Ordenamiento Territorial de Barranquilla.

Dentro del Planteamiento Urbanístico trazado en el Plan Parcial “Caribe Verde” en la Unidad de Actuación Urbanística Uno – UAU-1 se planteó en el Polígono 2 – Residencial R-2 VIS, multifamiliares Tipo 1 de 5 pisos. Esta altura no garantiza el objetivo general del Plan Parcial “Caribe Verde” como es el desarrollar un proyecto inmobiliario de viviendas (apartamentos) de interés social y prioritario con usos complementarios como comercio e industria no contaminantes.

# Documento Técnico de Soporte - DTS

Revisión y ajustes al Plan Parcial “Caribe Verde”,  
Distrito de Barranquilla

---

Para conyugar a los programas y oferta de Vivienda de Interés Social (VIS) y Vivienda de Interés Prioritario (VIP) en el Distrito de Barranquilla se propone el ajuste del nivel de piso de la edificación Multifamiliar Tipo 1 a 8 pisos se altura.

El Plan Parcial “Caribe Verde”, se localiza en una zona estratégicamente en la ciudad y cuenta con una infraestructura básica instalada excelente, localizándose en suelo de expansión, en la zona sur-occidental del Distrito de Barranquilla, lo que representa una gran oportunidad para ésta en términos del concretar la política de crecimiento hacia adentro, con mayores edificabilidad, a partir del incremento de 5 a 8 pisos del tipo de edificación Multifamiliar Tipo 1 en el Polígono 2 Residencial R-2 VIS (Ficha Normativa – Usos del Suelo Sector Normativo 1)

Otro hecho del a ajustar dentro del Planteamiento Urbanístico del Plan Parcial “Caribe Verde”, es la ampliación del usos de suelo Recreativo Grupo 1 a Recreativo Grupo 2 y Grupo 3 dentro del Polígono 3 – Residencial R-3 VIS.

En las actividades permitidas en la Ficha Normativa – Usos del Suelo Sector Normativo 1, se estipulo el Uso Recreativo Grupo 1, que son aquellos compatibles con el uso residencial, en razón de su bajo impacto ambiental, social y urbanístico, tales como: Parques y zonas verdes abiertas, canchas deportivas al aire libre de uso público, parques barriales y zonales.

El uso del suelo Recreativo Grupo 2, es compatibles con el uso residencial pero con restricciones en su localización debido a su alto impacto urbanístico tales como: centros deportivos, acuáticos y terrestres, clubes sociales y campestres, parques de diversión, etc. El Recreativo Grupo 3, son aquellos cuyas características ambientales se deben conservar, asegurando un uso recreativo-turístico y paisajístico para la ciudad incluyendo áreas para la pesca y caza organizadas que incluyen: playas, ciénagas, zonas forestales, parques naturales, etc.

# Documento Técnico de Soporte - DTS

Revisión y ajustes al Plan Parcial “Caribe Verde”,  
Distrito de Barranquilla

---

## 2.1.3. ESTRUCTURA DEL ESPACIO PRIVADO – AJUSTES GENERALES

Los lineamientos generales de la estructura urbana de espacio público y privado definidos por el Decreto Distrital No. 0450 de 26 de abril de 2013, por el cual se adopta el Plan Parcial “Caribe Verde”, se conservan vigentes en la revisión y ajuste del plan.

Como lo enuncia el Documento Técnico de Soporte del Plan Parcial “Caribe Verde” del año 2013, 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 Parcial “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 está 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.

La propuesta de revisión y ajustes al Decreto Distrital No. 0450 de 26 de abril de 2013, por el cual se adopta el Plan Parcial “Caribe Verde” de generar 8 pisos en

# Documento Técnico de Soporte - DTS

Revisión y ajustes al Plan Parcial “Caribe Verde”,  
Distrito de Barranquilla

---

Multifamiliares Tipo 1 en el Polígono 2 Residencial R-2 VIS (Ficha Normativa – Usos del Suelo Sector Normativo 1) y ampliación del uso de suelo Recreativo Grupo 1 a Grupo 2 Grupo 3, dentro del Polígono 3 – Residencial R-3 VIS, hace parte de las principales inclusiones y ajustes que hace la revisión al plan parcial como respuesta a la política del Plan Nacional de Desarrollo 2014-2018 “Todos por un Nuevo País”, bajo el marco de la estrategia *Sistema de Promoción Social para garantizar mínimos vitales*, buscan garantizar los mínimos vitales, generar y fortalecer las capacidades de la población pobre y vulnerable y promover su inclusión social y productiva. Para ello se proponen lineamientos de la oferta relacionada acceso a soluciones de habitabilidad (déficit cualitativo, los cuales se localizan en la Unidad de Actuación Urbanística Uno – AUA 1.

La propuesta de modificar en el Polígono 2 Residencial R-2 VIS (Ficha Normativa – Usos del Suelo Sector Normativo 1) del Plan Parcial Multifamiliares de 8 pisos, es fundamental, ya que garantizaría el cumplimiento del mejoramiento de condiciones de habitabilidad de la población del Distrito de Barranquilla.

Es relevante aclarar que el modelo de ocupación del Plan Parcial “Caribe Verde” se mantiene con lo estipulado en el Decreto Distrital No. 0450 de 26 de abril de 2013, por el cual se adopta el planteamiento urbanístico de “Caribe Verde”.

# Documento Técnico de Soporte - DTS

Revisión y ajustes al Plan Parcial “Caribe Verde”,  
Distrito de Barranquilla

## 2.1.3.1. Usos y edificabilidad modificados

Los cuadros de usos y edificabilidad de la Ficha Normativa – Usos del Suelo Sector Normativo 1 perteneciente a la Unidad de Actuación Urbanísticas Uno – UAU 1 de los espacios privados a ocupar por las edificaciones serán los siguientes:

IDENTIFICACIÓN	LÍMITE DE POLÍGONO	LÍMITES DE SEGMENTOS		ACTIVIDADES PERMITIDAS	PROHIBICIONES	TRATAMIENTOS	TIPO DE EDIFICACIÓN	ALTURA MÁXIMA DE PISOS	FRENTE MÍNIMO EN METROS	ÁREA MÍNIMA DEL LOTE EN METROS CUADRADOS (MT²)	RETIROS MÍNIMOS		ÍNDICE DE HABITABILIDAD (MT²)
		DESDE	HASTA								RETIRO LATERAL EN METROS	RETIRO DE FONDO EN METROS	
<b>POLÍGONO 2 Residencial R-2 VIS</b>	<b>NORTE:</b> Cesión Polígono y Zona Verde Plan Parcial “Caribe Verde”. <b>SUR:</b> CAE Carrera 9G, Plan Parcial “Caribe Verde”. <b>ORIENTE:</b> Diagonal 121, en medio Zona Verde y de control ambiental, en medio arroyo León. <b>OCCIDENTE:</b> CAE Calle 129, Plan Parcial “Caribe Verde”.	No aplica	No aplica	Comercio C1 Servicios Mercantiles 1 Institucional 1 Recreativo 1		Desarrollo	Unifamiliar	3,00	3,50	35,00	100	2,00	20,00
							Bifamiliar	3,00	7,00	70,00	100	2,00	
							Trifamiliar	3,00	7,00	70,00	100	2,00	
							Conjunto Residencial	3,00	10,00	140,00	2,00	2,50	
							Multifamiliar Tipo 1	8,00	12,00	140,00	3,00	3,00	
<b>POLÍGONO 3 Residencial R-2 VIS</b>	<b>NORTE:</b> CAE Carrera 9G, Plan Parcial “Caribe Verde”. <b>SUR:</b> Carrera 8, en medio UAU 1 y 2 Plan Parcial Cordialidad Circunvalar <b>ORIENTE:</b> Calle 121, en medio Polígono Institución 1 Plan Parcial “Caribe Verde”. <b>OCCIDENTE:</b> CAE Calle 129, Plan Parcial “Caribe Verde”.	No aplica	No aplica	Comercio C1 Servicios Mercantiles 1 Institucional 1 Recreativo 1 Recreativo 2 Recreativo 3		Desarrollo	Unifamiliar	3,00	3,50	35,00	100	2,00	20,00
							Bifamiliar	3,00	7,00	70,00	100	2,00	
							Trifamiliar	3,00	7,00	70,00	100	2,00	
							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	
							Multifamiliar Tipo 1	8,00	18,00	216,00	4,00	4,00	