

Gaceta Distrital

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



ALCALDÍA DE BARRANQUILLA
Distrito Especial, Industrial y Portuario

Diciembre 30 de 2013 • No. 391-9





CONTENIDO

Decreto N° 1033 de 2013 (5 de Diciembre de 2013)

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL GRES CARIBE

3

DECRETO DESPACHO DEL ALCALDE

**Decreto N° 1033 de 2013
(5 de Diciembre de 2013)**

Por el cual se adopta el plan parcial GRES CARIBE

LA ALCALDESA DISTRITAL DE BARRANQUILLA,

en ejercicio de las atribuciones constitucionales y legales y en especial las que le confiere el artículo 27 numeral 5 de la Ley 388 de 1997, artículo 59 y siguientes del Acuerdo 003 de 2007, artículo 16 del Decreto 2181 de 2006, subrogado por el artículo 4 del Decreto 4300 de 2007 y modificado por el artículo 8 del decreto 1478 de 2013

CONSIDERANDO

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

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

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

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

V. Que el plan parcial de que trata este Decreto se origina en la solicitud elevada por el señor Gerardo Retamozo Hurtado identificado con la cédula de ciudadanía 7.463.035 expedida en Barranquilla, actuando en nombre y en representación de la Sociedad Gres Caribe S.A.,; quien solicitó determinantes ante la Secretaría Distrital de Planeación radicado bajo el No. 009969 de enero 25 de 2012, a lo cual se respondió mediante Resolución N°050 de junio 14 de 2012. Posteriormente presentó la formulación del proyecto respectivo ante la Secretaría Distrital de Planeación, a través de radicado N° 58642.

VI. Que de conformidad con el Plano No. 3 – Usos de Suelo Predializado del Acuerdo 003 de



2007 por medio del cual se adopta la revisión del POT del Distrito de Barranquilla, los predios que integran el Plan Parcial denominado “Gres caribe” se encuentran ubicados en Suelo de Expansión Urbana y presenta la siguiente delimitación en coordenadas MAGNA SIRGAS:

X	Y
911860,1592	1703594,3405
911899,5202	1704148,1160
911900,1169	1704156,5103
911949,1309	1704179,8066
911953,6953	1704181,9761
912465,2692	1704425,1262
912511,8299	1704449,3358
912515,7705	1704196,2086
912570,2947	1704108,3231
912607,9155	1703956,2394
912627,6309	1703872,8230
912637,4956	1703818,2219
912644,8982	1703783,5049
912611,2784	1703792,8273
912575,4236	1703803,1209
912551,2290	1703813,3172
912486,0696	1703857,9246
912456,0506	1703872,5570
912427,9501	1703884,8088
912403,8998	1703892,0080
912391,7003	1703892,8207
912378,9199	1703891,4274
912367,1583	1703885,2379
912354,1512	1703877,4744
912321,9998	1703855,3777
912301,7602	1703834,7342
912280,4040	1703809,3387
912267,7308	1703779,1679
912260,4273	1703762,8857
912246,6055	1703735,0856
912234,4874	1703720,4758
912220,8304	1703705,0009
912202,5535	1703682,8891
912189,9640	1703666,9419
912178,4317	1703653,2741
912166,8760	1703641,5744
912158,1904	1703634,7810
912147,3457	1703629,6093
912128,6678	1703624,6350
912112,5688	1703621,5211



912102,3158	1703621,3969
912090,6956	1703625,0609
912076,3307	1703628,8165
912057,3589	1703633,6675
912040,1853	1703638,5183
912022,9410	1703642,5141
911990,6787	1703648,5744
911977,4473	1703648,0857
911964,6785	1703645,4599
911941,8507	1703634,7363
911921,0789	1703619,9084
911896,0341	1703601,9963
911871,9099	1703585,3146
911858,9298	1703577,0442

VII. Que el artículo 59 del Acuerdo 003 de 2007 – POT ajustado y revisado, dispone la obligación de formular plan parcial para las zonas de expansión urbanas.

VIII. Que en el proceso de formulación del proyecto, como consta en el Documento Técnico de Soporte, se precisó el área total del plan parcial, generando un área de 389383,52m².

IX. Que para calcular el área bruta objeto del reparto equitativo de cargas y beneficios, se descontaron: Las áreas correspondientes para sistema vial principal y de transporte, áreas de conservación y protección y suelo de reserva para infraestructura de servicios públicos.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b. Localización y Acceso. En todos los casos debe garantizarse acceso a las cesiones públicas para parques y equipamientos desde una vía pública vehicular, con continuidad vial. No se permite la localización de las cesiones en predios inundables, en zonas de alto riesgo,

zonas de protección por proximidad a lagunas de oxidación plantas de tratamiento de aguas residuales y/o rellenos sanitarios (zona de mitigación), o en predios con pendientes superiores al 25%.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Áreas de Preservación Arquitectónica, Artística y Cultural, definidas como Patrimonio.

- Suelo de Protección para los Servicios Públicos Domiciliarios. No forman parte de las áreas generadoras de transferencias de derechos de construcción y desarrollo, aquellos elementos que ya hayan sido adquiridos por las entidades que conforman la Administración Municipal, ni las rondas de los cuerpos de agua.

b. Si el predio generador de los derechos está destinado a espacio público debe ser transferido al Distrito libre de construcciones y de cualquier tipo de limitación en el dominio, con el objeto de que sea incorporado al sistema de espacio público.

c. Son áreas receptoras de derechos de construcción y desarrollo, todas las áreas sometidas al Tratamiento de Desarrollo.

d. Los metros cuadrados edificables transferibles de un predio, se estimarán teniendo en cuenta:

- Las normas urbanísticas sobre uso y ocupación del suelo del correspondiente polígono normativo.

- Las condiciones específicas del terreno según sea o no urbanizable, desde el punto de vista geológico, del riesgo y de la capacidad portante.

4. Subdivisión como resultado del Proceso de Urbanización.

a. Los proyectos sometidos a procesos de urbanización se podrán agrupar en manzanas con áreas promedio de una hectárea con dimensiones aproximadas de 100 m x 100 m de lado, pero lo que prima será la trama vial circundante de tal forma, que puedan las nuevas vías enlazar correctamente con las vías de los barrios circunvecinos o adaptarse a condiciones topográficas, límites de urbanizaciones, etc. Los polígonos de manzanas pueden estar delimitados por vías peatonales en parte y vías vehiculares en parte.

Los proyectos de urbanizaciones que se presenten sin la debida continuidad vial, no serán aprobados salvo que topográficamente sea imperativo, ó que sea el producto de un diseño vial específico para optimización de la misma red.

En súper-manzanas, se aceptarán variaciones a la manzana básica (100 m x 100 m.) siempre y cuando mantengan su área equivalente mediante vías internas, vehiculares o peatonales, de acuerdo al tipo de proyecto; siguiendo los ejes del sistema vial y de la malla vial colectora y local, al interior de cada súper-manzana existirá una red vial vehicular, peatonal, y/o ciclo rutas, de acuerdo a los estratos, que delimitará los polígonos de manzanas.

b. Cualquiera que sea la distribución de áreas y usos en una urbanización residencial, sin calzadas vehiculares, o con calzadas vehiculares y peatonales, ninguna unidad de vivienda podrá quedar a una distancia mayor de ciento veinte metros (120 m) al borde de la calzada de una vía peatonal, ni a una distancia mayor de doscientos cuarenta metros (240 m) al borde de la calzada de una vía vehicular. Para aquellas urbanizaciones con vías peatonales proyectadas a más de tres (3.00) metros y menor de seis (6.00), la distancia máxima a los bordes de las vías públicas laterales locales será de 60 metros desde el centro de la manzana a cada uno de los lados, si se agrupan en súper manzanas el área no cedida en vías deberá ser compensada en zonas verdes y parques.

c. En cualquier caso el urbanizador garantizará la continuidad del trazado vial propuesto con el existente

XI. Que, en resumen, dentro del trámite del plan parcial de que trata el presente Decreto, se

surtieron las siguientes actuaciones:

- a. Expedición de determinantes mediante Resolución N°050 de junio 14 de 2012
- b. Viabilidad de servicios públicos: Las empresas de servicios públicos se pronunciaron sobre la viabilidad de la prestación de servicios públicos, según consta en los respectivos documentos de soporte del presente plan, que se detallan más adelante.
- c. Aprobación del estudio de tráfico: Mediante Resolución N° 005 de septiembre 17 de 2012 “Aprobó el estudio de Tráfico del proyecto “Parque Industrial vía Juan Mina – Gres Caribe, presentado a la Secretaría de Movilidad, para su revisión y aprobación, de conformidad con las consideraciones expuestas en la parte motiva del presente acto”.
- d. Información pública, citación a propietarios y vecinos: De conformidad con el artículo 8 del Decreto 2181 de 2006 se surtió la fase de información pública a los propietarios y vecinos del área objeto del plan parcial, así.
 - Fase de convocatoria: consistió en invitar a propietarios, residentes, vecinos y colindantes del plan parcial a acudir directamente a la Secretaría Distrital de Planeación para conocer el proyecto y efectuar las observaciones del caso; la convocatoria se realizó el 29 de julio de 2013 en el periódico La Libertad, publicación en la cual se indicó: “Que la sociedad Gres Caribe S.A. presento un proyecto de plan parcial para el predio identificado con la matrícula 040-454877 y referencia catastral N° 08001000300001542000, motivo por el cual la Secretaría de Planeación del Distrito de Barranquilla, de conformidad con lo establecido en el Artículo 8 del Decreto 2181 de 2006, le INFORMA a los titulares de derechos reales, vecinos colindantes, terceros indeterminados interesados, que colindan con el predio identificado con la matrícula 040-454877 y cuyos linderos son: NORTE: Linda Con la Carretera del Algodón, prolongación de la Carrera 38. SUR: Linda con predios de Inversiones Arfel S.A., Luis David Fernández Pérez y Zona Franca Las Cayenas, en medio con carretable y asentamientos de invasión La Manga. ORIENTE: Linda con predio de Inversiones Benavides y CIA y predio de propiedad de Gres Caribe S.A.. OCCIDENTE: Linda con predio de Roberto Lafaurie Caballero; que actualmente se adelanta el trámite de adopción del Plan Parcial Gres Caribe, proyecto que se encuentra a su disposición en la Oficina de Desarrollo Territorial ubicada en la calle 34 N° 43 – 31 piso 2 de la Alcaldía Distrital, para que en el evento de considerarlo procedente presenten las observaciones ante esta misma dependencia, las cuales serán absueltas en el concepto de viabilidad del plan parcial”.
 - Por medio de la empresa SERVIENTREGA se envió citación personal a propietarios de los predios colindantes al plan parcial el 1 Y 6 de agosto del año en curso, informándole que el expediente que contiene el proyecto se encontraba a su disposición en la Oficina de Desarrollo Territorial, con la finalidad de que conocieran el mismo y expresaran sus recomendaciones u observaciones de conformidad con lo señalado en el artículo 8 del decreto 2181 de 2006.
- e. Concepto favorable de viabilidad: Con el fin de verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas y pronunciarse sobre su viabilidad, la Oficina de Desarrollo Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación realizó el estudio del proyecto de plan parcial, encontrando que después de realizados los ajustes y precisiones solicitados, éste se ajustaba a las normas vigentes. De acuerdo con lo anterior la Secretaría Distrital de Planeación emitió el concepto favorable de viabilidad del proyecto de Plan Parcial “Gres Caribe” de julio 12 de 2013.
- f. Concertación ambiental: El 26 de noviembre de 2013, con el fin de dar cumplimiento al artículo 11 del Decreto Nacional 2181 de 2006, la Secretaría Distrital de Planeación y la Corporación Regional Autónoma del Atlántico – CRA, concertaron los aspectos ambientales del proyecto de plan parcial, los cuales quedaron consignados en la respectiva Acta. En el artículo segundo de la misma se señaló: “El Distrito de Barranquilla, deberá dar estricto cumplimiento a los aspectos concertados y señalados en la presente acta de concertación, concretamente sobre los puntos que se detallan en el concepto técnico N° 00017 de 26 de noviembre de 2013, en especial:
 1. Previo desarrollo del plan parcial y durante su vigencia, se deberá elaborar un estudio hidrológico que permita calcular la solución hidráulica para el manejo de las aguas provenientes de predios vecinos y que atraviesan el predio del plan parcial.

2. El estudio hidrológico e hidráulico deberá ser presentado para evaluación y aprobación por esta corporación.
 3. Una vez establecida la solución al manejo de las aguas provenientes de los predios vecinos, se deberán recalcular las afectaciones al predio y por consiguiente las áreas netas, áreas de cesión y áreas privadas.
 4. Las factibilidades de servicios públicos domiciliarios deben ser actualizadas para la solicitud de la licencia de urbanismo”.
- g. Estudio Técnico sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía: Con el fin de determinar si con ocasión del Plan Parcial “Gres Caribe” se configura algún hecho generador de plusvalía, la Oficina de Desarrollo Territorial revisó la configuración de hechos generadores de plusvalía quedando demostrado que el mismo representa la destinación de los predios a un uso más rentable, así como el incremento y aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada.

XII. Que en vista de que se cumplieron las exigencias normativas contenidas en la Ley 388 de 1997, en el Decreto Nacional 2181 de 2006, Decreto 4300 de 2007 por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a planes parciales de que tratan los artículos 19 y 27 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 80 de la Ley 1151 de 2007, se subrogan los artículos 1°, 5°, 12 y 16 del Decreto 2181 de 2006 y se dictan otras disposiciones, en el Decreto 0154 de 2000 modificado por el Acuerdo 003 de 2007 por medio del cual se adopta la revisión del POT del Distrito, así como las directrices impartidas por las autoridades que tienen injerencia en la presente actuación, se procede a la adopción del Plan Parcial “Gres Caribe”.

DECRETA:

TÍTULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1. Adopción. Adóptese el Plan Parcial de Desarrollo en suelo de expansión GRES CARIBE como instrumento de planificación complementario al Plan de Ordenamiento Territorial, revisado y ajustado por medio del Acuerdo Municipal N° 003 de 2007.

Artículo 2. Delimitación del área de planificación. El área de planeamiento del presente Plan Parcial denominado GRES CARIBE, corresponde al polígono delimitado en los planos DO-01: ÁREA DE PLANIFICACION DEL PLAN PARCIAL y U-01. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN, ubicado al occidente del territorio distrital, en el costado sur de la Carretera del Algodón (Cra 38, Vía al Corregimiento de Juan Mina). El predio de 40 Has (40.000 M2)., el cual está identificado con la matrícula inmobiliaria 040-454877 y la cedula catastral 08001000300001542000., propiedad de la Sociedad Gres Caribe S.A, que ha otorgado poder al sr Gerardo Retamozo Hurtado, para adelantar los trámites del plan parcial y la licencia de urbanización y construcción de la porción correspondiente al área de planificación.

Los límites del área de planificación son los siguientes: NORTE, mide 671,90 metros y linda frente a la carretera de Barranquilla-Tubará, SUR, Mide en línea quebrada 996,56 metros y linda con camino a Juan mina y Camaguey Ltda con referencia catastral N° 08-001-00-03-0000-0029-000 y 08-001-00-03-0000-0032-000, ESTE, mide 682 metros y linda con predios que son o fueron de propiedad de Cure Sabagh Fued Juan, con referencia catastral N° 08-001-00-03-0000-0229-000, OESTE, mide 556,64 metros y linda con lote B denominado Gres Caribe, con referencia catastral N° 08-001-00-03-0000-0230-000.

LINDERO	MATRÍCULA	REFERENCIA CATASTRAL	NOMBRE	PROPIETARIO
Norte	Carretera de Barranquilla-Tubará			
Sur		08-001-00-03-0000-0029-000 y 08-001-00-03-0000-0032-000	camino a Juan mina y Camaguey	Camaguey
Oeste		08-001-00-03-0000-0230-000.	Lote B Gres Caribe	Gres Caribe S.A
Este		08-001-00-03-0000-0229-000	Cure Sabagh Fued Juan	Cure Sabagh Fued Juan

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

Parágrafo 1. Que previa revisión se determino que el predio según su área de planificación se clasifica como suelo de expansión, ya que salvo norma expresa en contrario, le corresponde un uso o una categoría de uso, como se desprende claramente de lo establecido en el artículo 449° del Acuerdo 003 de 2007; la norma se refiere a que los polígonos y demás líneas de demarcación, incluidas CAEs y centralidades, se refieren a predios y no ha partes o porciones de este.

Parágrafo 2. Cartografía. El predio objeto del plan parcial GRES CARIBE el cual se reglamenta por el presente decreto, se encuentra identificado en el plano U-01: Delimitación del área de planificación, y hace parte integral del presente decreto.

Artículo 3. Incorporación al perímetro urbano. El **área de planificación** del Plan Parcial de Desarrollo en suelo de expansión “GRES CARIBE” se incorporará al suelo urbano del Distrito de Barranquilla, cuando se cumplan las condiciones establecidas en el Artículo 31 del Decreto 2181 de 2006, o la norma de lo modifique, sustituya o derogue.

Artículo 4. Documentos y planos del Plan Parcial GRES CARIBE. Hacen parte integral del presente Plan Parcial, además de las disposiciones contenidas en el presente Decreto, los siguientes documentos:

- a. Documento Técnico de Soporte del Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión “GRES CARIBE”.
- b. Cartografía.
- c. ANEXO A. Evaluación de amenaza vulnerabilidad y riesgo.
- d. ANEXO B. Estudio de Tránsito.
- e. ANEXO C. CD con los archivos digitales de los documentos y planos adoptados por el presente Decreto.

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

CUADRO		
CARTOGRAFIA DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLLO EN SUELO DE EXPANSION GRES CARIBE		
PLANOS DEL DIAGNOSTICO		
D-1	Plano de delimitación del área de planificación	1:2.000
D-2	Plano topográfico del área de planificación	1:2.000
D-3	Plano de localización de los sistemas generales o estructurantes proyectados y existentes (Vías y plan vial, clase de suelo, Contexto urbanístico)	1:2.000
D-4	Plano de zonificación ambiental	1:2.000
D-5	Plano catastral IGAC	1:10.000

CUADRO		
CARTOGRAFIA DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLLO EN SUELO DE EXPANSION GRES CARIBE		
PLANOS NORMATIVOS DE LA FORMULACION		
U-1	Plano general de la propuesta urbana o planteamiento urbanístico	1:2.000
U-2	Plano de la red vial y perfiles viales	1:2.000
U-3	Plano de espacio público y de la localización de equipamientos	1:2.000
U-4-1	Plano del trazado de las redes de servicios públicos: Agua potable y Alcantarillado	1:2.000
U-4-2	Plano del trazado de las redes de servicios públicos: Energía eléctrica y Alumbrado Publico	1:2.000
U-5	Plano de usos y aprovechamientos	1:2.000
U-6	Plano de asignación de cargas urbanísticas.	1:2.000
U-7	Plano del proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística y/o de gestión.	1:2.000
U-8	Plano de localización de las etapas de desarrollo previstas.	1:2.000
U-9	Plano de delimitación de las zonas beneficiarias del efecto de plusvalía	1:2.000

Artículo 5. Objetivos. Objetivo general. El objetivo del presente plan parcial es desarrollar un proyecto de tipo INDUSTRIAL de alto impacto con sus usos complementarios en un lote de 40 has (40.0000 m2), en suelo de expansión Industrial 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 sobre la vía Barranquilla Tubará , como una zona Industrial, lógicamente estableciendo un uso del suelo Industrial, de alta calidad, y sus usos complementarios de servicios y comercio, que contribuyan al proceso de construir ciudad establecido por el Plan de Ordenamiento Territorial de Barranquilla; y, aplicar el ordenamiento urbano previsto por el Plan Parcial de Desarrollo en suelo de expansión urbana Industrial, estableciendo las normas urbanísticas, los procedimientos de autorización, control y vigilancia del suelo , las condiciones y requisitos para el otorgamiento de licencias de usos del suelo, de construcción y de usos de edificación.

El Objetivo del presente plan parcial es:

Generar una nueva oferta de uso industrial en la ciudad, que se convierta en una alternativa para la atracción de inversionistas en el proceso de desarrollo y posicionamiento de esta zona de producción para una ciudad competitiva.

A luz de este objetivo el Plan Parcial se desarrollará a través de la precisión de objetivos y directrices específicas en los distintos aspectos propios de un proceso de urbanización, tales como las redes de servicios públicos domiciliarios, infraestructuras viales, espacio público, en particular áreas libres y recreativas, equipamientos, calidad del entorno, aprovechamientos de los terrenos y la definición concreta de mecanismos de gestión asociada, sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios e identificación de las fuentes de financiación y la vinculación de propietarios e inversionistas.

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

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

- A partir de un planteamiento urbanístico holístico, generar nuevos códigos de comportamiento y convivencia ciudadana, entre la población y el territorio.
- Articular los nuevos desarrollos con las áreas de protección ambiental, estableciendo un equilibrio entre el aprovechamiento urbanístico de los terrenos y la protección al medio ambiente. (Nota: Aunque el proyecto solo contempla el área de protección por riesgo tecnológico por la línea de transmisión de energía de alta tensión, el conjunto de áreas verdes promueven la política ambiental).
- Integrar la zona de expansión con la malla vial urbana y con el sector circundante a través de un sistema vial y peatonal eficiente y con calidad.
- Orientar el desarrollo de la zona a partir del espacio público como esencia de la ciudad y componente central de su sistema estructurante.

Artículo 8. Directrices urbanísticas. Las estrategias territoriales del plan parcial “GRES CARIBE” o directrices urbanísticas que orientarán la actuación u operación urbana, dentro de un suelo rural previsto para la expansión urbana con limitantes de tipo ambiental para su urbanización, parten del principio de optimizar su uso adecuado.

Las estrategias son las siguientes:

- Gestionar y generar el espacio público, a través de cesiones o como parte de las cargas del proyecto.
- Incluir dentro del sistema de espacio público las áreas de protección ambiental.
- Definir la infraestructura y el sistema vial vehicular y peatonal o senderos ambientales, que articulen al proyecto con el área inmediata y con la ciudad.
- Desarrollo y sistema de gestión privado.

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

TÍTULO 2

SISTEMAS ESTRUCTURANTES

CAPITULO 1

SISTEMA ESTRUCTURANTE

Artículo 10. Sistema ambiental. Hace parte del sistema estructurante ambiental del Distrito de Barranquilla, con incidencia en el área de planificación del Plan Parcial “GRES CARIBE” la franja de protección ambiental por tendido de redes eléctricas de alta tensión, la cual se presenta en el plano U-1. Plano general de la propuesta urbana o planteamiento urbanístico.

Artículo 11. Sistema vial. Hace parte del sistema vial estructurante del Distrito de Barranquilla, con incidencia en el área de planificación del Plan Parcial “GRES CARIBE” la Carretera Barranquilla Tubará la cual a nivel urbano está clasificada como vía regional, la cual se presenta en los planos U-1. Plano general de la propuesta urbana o planteamiento urbanístico y U-2. Plano de la red vial y perfiles viales.

Artículo 12. Sistema proyectado. El sistema estructurante proyectado para el Plan Parcial “GRES CARIBE” está conformado por el sistema vial y de espacio público, para disfrute y goce colectivo, generados por el diseño de la estructura urbana del área de planificación, los cuales se presentan



en el plano U-1. Plano general de la propuesta urbana o planteamiento urbanístico.

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

Artículo 14. Componentes y áreas de la estructura proyectada. Los componentes y áreas de la estructura urbana proyectada para el Plan Parcial “GRES CARIBE” se presentan en el Cuadro general de componentes y áreas.

PLAN PARCIAL GRES CARIBE				
AREA	M2	Ha	%	DESCRIPCION
Area Bruta	389.383,52	38,94	100,00%	Es el área total del predio o predios objeto de la licencia de urbanización o sujetos a plan parcial.
Area de Planificación	389.383,52	38,94	100,00%	Es el área escogida del predio o predios objeto de la licencia de urbanización o sujetos a plan parcial, donde se desarrollara la propuesta urbanística general.
Area no incluida en el Plan	0,00	0,00	0,00%	

Suelos No-Urbanizables				Suelos de Protección. Constituido por las zonas y áreas de terrenos que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las zonas de amenaza y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.
a) Franjas de protección redes de alta tension:	11533,26	1,15	2,96%	
		0,00	0,00%	
		0,00	0,00%	
Total Suelos No-Urbanizables	11533,26	1,15	2,96%	

Areas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte				
		0,00	0,00%	
		0,00	0,00%	
		0,00	0,00%	
		0,00	0,00%	
Total áreas vías sistema principal y de transporte	22096,78	2,21	5,67%	

Area Neta Urbanizable	355753,48	35,58	91,36%	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.
-----------------------	-----------	-------	--------	---

Areas de Cesión gratuitas para espacio público y equipamiento colectivo	38938,35	3,89	10,95%	Area mínima: 10% del Area Total
a) Espacio Público:	27256,85	2,73	7,66%	70% del área de cesión
b) Equipamiento:	11681,51	1,17	3,28%	30% del área de cesión
Areas de Cesión obligatoria para vías locales		0,00	0,00%	
Total Areas de Cesion	38938,35	3,89	10,00%	

Area Útil	316815,13	31,68	81,36%	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 (VIS)	N/A	N/A	N/A	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
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.				

CAPÍTULO 2

SISTEMA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS

SUBCAPÍTULO 1

SISTEMA VIAL

Artículo 15. Subsistema vial. El subsistema vial del plan parcial GRES CARIBE está conformado por las vías colectoras, las vías locales y su articulación con el sistema arterial.

Parágrafo. El subsistema vial, características de las vías, tipos de vías, se detalla en el plano U-2. Plano de la red vial y perfiles viales.

Artículo 16. Articulación al sistema vial arterial. La articulación del subsistema vial del plan parcial al sistema arterial de la zona, se hará a través de las vías colectoras y la futura ampliación de la vía Barranquilla-Tubará (Carretera del Algodón Cra 38), tal como se presenta en los planos U-1. Plano general de la propuesta urbana o planteamiento urbanístico y U-2. Plano de la red vial y perfiles viales.

El sistema arterial en la zona está conformado por la vía Barranquilla-Tubará (Carretera del Algodón Cra 38, vía principal de integración regional, localizada por fuera del plan parcial cuyas características planimétricas se presentan en los planos U-1. Plano general de la propuesta urbana o planteamiento urbanístico y U-2. Plano de la red vial y perfiles viales.

Artículo 17. Malla vial local. Las vías de la malla vial local son las vías colectoras que se presentan en el plano U-2. Plano de la red vial y perfiles viales.

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

Parágrafo 1. Los estacionamientos del presente plan parcial estarán sujetos a las disposiciones del POT y de las normas de superior jerarquía de carácter nacional.

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

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

SUBCAPÍTULO 2

REDES DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

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

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

Artículo 22. Cumplimiento de disposiciones en materia de servicios públicos. El promotor y/o

urbanizador, así como la Administración Distrital deberán dar cumplimiento a las disposiciones y lineamientos a que haya lugar con respecto a las determinantes ambientales y a los requerimientos previos para otorgar la licencia de urbanización.

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

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

SUBCAPÍTULO 3

SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

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

Áreas de Cesión gratuitas para espacio publico y equipamiento colectivo	38938,35	3,89	10,95%	Área mínima: 10% del Área Total
a) Espacio Público:	27256,85	2,73	7,66%	70% del área de cesión
b) Equipamiento:	11681,51	1,17	3,28%	30% del área de cesión
Áreas de Cesión obligatoria para vías locales		0,00	0,00%	
Total Áreas de Cesión	38938,35	3,89	10,00%	

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

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

SUBCAPÍTULO 4

SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO, ZONAS VERDES Y PARQUES

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

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

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



Áreas de Cesión gratuitas para espacio público y equipamiento colectivo	38938,35	3,89	10,95%	Área mínima: 10% del Área Total
a) Espacio Público:	27256,85	2,73	7,66%	70% del área de cesión
b) Equipamiento:	11681,51	1,17	3,28%	30% del área de cesión
Áreas de Cesión obligatoria para vías locales		0,00	0,00%	
Total Áreas de Cesión	38938,35	3,89	10,00%	

Parágrafo. Las cesiones para espacio público deberán:

1. Cumplir con las disposiciones contenidas en los Decretos de carácter nacional 1504 de 1998 y 796 de 1999 sobre espacio público, en el POT y en el Manual de Espacio Público para el Distrito de Barranquilla, adoptado por el Decreto 0917 de septiembre 24 de 2009.
2. En los parques de escala barrial, su construcción y dotación será responsabilidad del urbanizador, siguiendo los lineamientos del Manual de Espacio Público y de la Secretaría Distrital de Planeación y/ alguna otra entidad competente. La construcción y dotación del parque zonal a cargo del urbanizador, no incluye el equipamiento especializado.
3. Las áreas destinadas a parques deberán ser diseñadas, construidas y dotadas por parte del urbanizador responsable.+

Artículo 27. Normas aplicables al sistema de espacio público. La normatividad aplicable al sistema de espacio público corresponde a la definida por los Decretos de carácter nacional 1504 de 1998 y 796 de 1999 sobre espacio público, el POT y el Manual de Espacio Público para el Distrito de Barranquilla, adoptado por el Decreto 0917 de septiembre 24 de 2009.

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

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

TÍTULO 3

NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS

CAPÍTULO 1

USOS DEL SUELO

Artículo 28. Definiciones de usos. Para efectos de lo dispuesto en el presente decreto, se adoptan las definiciones de usos contenidas en el artículo 1° del Decreto 3600 de 2007, las cuales son: Uso principal, uso complementario o compatible, uso condicionado o restringido, uso prohibido.

Parágrafo 1. El uso restringido se regirá por las normas establecidas en el Decreto 3600 de 2007 y en el Plan de Ordenamiento Territorial.

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

Artículo 29. Uso principal. El uso principal permitido es el Industrial.

Artículo 30. Usos complementarios. Son usos complementarios el Comercial, Institucional y Recreativo.

Parágrafo. Los usos complementarios deberán cumplir con las normas de localización y funcionamiento vigentes para el comercio, Institucional y Recreativo.

Artículo 31. Zonificación. La zonificación está compuesta por 2 polígonos industriales y usos complementarios, 2 polígonos con usos recreativos y 1 con uso dotacional, los cuales se delimitan cartográficamente en el plano de usos y aprovechamientos.

Artículo 32. Zonificación del suelo por destinación. La zonificación de usos del suelo se clasifica en función de la actividad que en él se desarrolla y por la clase de suelo, las cuales son: 1. Suelo de protección, por riesgo tecnológico por las líneas de transmisión de energía, 2. Industrial y usos complementarios, 3. Recreativo y 4. Dotacional o Institucional, las cuales se presentan en el plano de usos y aprovechamientos

Artículo 33. Zona normativa: Expansión Industrial. En concordancia con el Plan de Ordenamiento Territorial, el área de planificación del Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Gres Caribe se define como una Zona Industrial.

Parágrafo 1. Uso Industrial. Son aquellas ocupaciones del suelo urbano destinadas a la explotación y/o transformación de materia prima para elaborar productos industriales pesados, intermedios o livianos, para el consumo intermedio, final ó a la prestación de servicios, que utilizan como soporte para el desarrollo de su actividad edificaciones con características y especificaciones técnicas y constructivas apropiadas para la naturaleza de la actividad desempeñada. (DECRETO 154 DE 2000. ESTATUTO URBANISTICO ARTÍCULO 269)

Parágrafo 2. Usos complementarios y compatibles. Los usos complementarios y compatibles son: Comercial (C4), Servicios Mercantiles (Grupo 3), Institucional y Recreacional.

Artículo 34 Normas de aprovechamiento. Las normas de aprovechamiento aplicables al área de planificación del Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Gres Caribe es la correspondiente al área de uso Industrial, dentro del POT vigente.

Artículo 35. Áreas de uso privado. Se establecen como áreas de uso privado las áreas previstas para la construcción de las edificaciones o bloques. Están destinados principalmente al uso Industrial, permitiéndose los usos complementarios y compatibles.

Artículo 36 Áreas de espacio público. Toda el área diferente a las áreas privadas construidas se considera como espacio público o área de uso público. Se establecen como áreas de espacio público destinadas a diferentes usos las áreas definidas como tales en los planos U-1. Plano general de la propuesta urbana o planteamiento urbanístico y U-3. Plano de espacio público y de la localización de equipamientos, en los cuales se espacializan, localizan e identifican.

Se establecen como áreas para uso público los siguientes componentes: Vía colectora, vía local, estacionamientos, zona de protección ambiental, zonas verdes, parques, zonas para recreación y deportes, zonas verdes circundantes y colindante a las edificaciones, jardines, antejardines, franjas de protección ambiental, franjas para amoblamiento, andenes, retiros, separación entre bloques, los dotacionales, áreas de equipamientos, etc., las cuales se presentan en los planos U-02: Planeamiento urbanístico y U-03: Espacio público y equipamientos, en los cuales se espacializan, localizan e identifican.

Artículo 37. Zona de uso dotacional. Se establece como suelo de uso dotacional dentro del área de planificación del Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Gres Caribe, el área de cesión para equipamiento público de interés social o público de 38.938,35 m² (3,89 has) equivalentes al 10,00% del total. El suelo para uso dotacional se presenta en los planos U-1. Plano general de la

propuesta urbana o planteamiento urbanístico yU-3. Plano de espacio público y de la localización de equipamientos, en los cuales se espacializa, localiza e identifica.

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

Artículo 38. Zona de suelo de protección. Se establece como suelo de protección dentro del área de planificación del Plan Parcial Gres Caribe la franja lateral de dieciséis (16) metros de ancho mínimo, desde el eje, de aislamiento ambiental por Servidumbre del tendido de redes eléctrica de alto voltaje o de alta tensión. Estos terrenos son suelos no-urbanizables para la localización de asentamientos humanos y se prohíbe la construcción de cualquier tipo de edificación, excepción de las obras de urbanización y de tratamiento de zona verde para espacio público.

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

Artículo 39. Otros usos. Los otros usos y actividades se regirán por lo reglamentado en el Decreto 0154 de 2000, Acuerdo 003 de 2007 y Decreto 0404 de 2008, acuerdos y decretos de adopción del POT del Distrito de Barranquilla, las resoluciones expedidas por la Secretaría de Planeación Distrital y las demás normas que lo complementen, modifiquen o adicionen.

Artículo 40. Estacionamientos. Los cupos de estacionamiento deben cumplir con las exigencias normativas del POT, lo cual está reglamentado en el numeral 6.1. Estacionamientos por áreas de actividad, artículos 478, 479, 480, 481 y 482 y en el numeral 6.2. Estacionamientos para establecimientos de actividades económicas, artículos 483, 484, 485 y 486 del Decreto 0404 de 2008.

Parágrafo 1. Dimensiones y cantidad de unidades. Los estacionamientos se exigirán así:

- Para empleados y visitantes: un sitio de estacionamiento por cada trescientos metros cuadrados (300m²) de construcción y/o fracción igual o superior a cien metros cuadrados (100m²).
- Las dimensiones para estacionamientos de camiones y similares son de cuatro metros (4m) por doce metros (12m) mínimo y para automóvil son de dos con cincuenta metros (2.50m) por cinco metros (5m) mínimo, pudiendo ubicar estos últimos en semisótanos.
- Los estacionamientos previstos en el presente artículo deberán localizarse dentro del área del lote según las Normas establecidas en la reglamentación del POT vigente (ACUERDO 003 DE 2007).
- Las industrias localizadas en zona industrial deben contemplar un porcentaje de parqueaderos para camiones y automóviles de acuerdo al tipo de producción, a la cantidad de empleados y dependiendo también al rango y clase de empleados que en ellas trabajan. (ACUERDO 003 DE 2007).
- Los estacionamiento para cargue y descargue deberán preverse dentro del predio y no podrá ser inferior al área de un sitio de estacionamiento exigido para un camión. Estas áreas son diferentes a los sitios de estacionamientos. (ACUERDO 003 DE 2007. ARTÍCULO 338)
- Se dispondrán áreas de parqueo de vehículos livianos y pesados equivalentes al 10% del área total del terreno, concentrada o distribuida racionalmente y estratégicamente en la urbanización en dos áreas de 5% cada una. En ellas deberán contemplarse los parqueos para discapacitados.

- Se permite la construcción de bahías de estacionamiento paralelos a la calzada de tres metros de ancho (3 m) a lo largo de cada cuadra, con una separación mínima de quince metros (15 m) antes de cada esquina, sector en que el andén se ampliará con los tres metros (3 m) correspondientes a la profundidad de la bahía.
- Cada lote deberá disponer del área interior suficiente para cargue y descargue, en tal forma que esa movilización no se haga sobre la vía pública

Artículo 41. Equipamiento comunal privado. En el presente plan parcial no se genera equipamiento comunal privado.

Artículo 42 Normatividad sobre sismoresistencia. Las edificaciones que se construyan como consecuencia de la ejecución del presente plan parcial deberán dar estricto cumplimiento a la normatividad de la Ley 400 de 1997 y al Decreto Nacional 926 de 2010 NSR - 10, en materia de sismoresistencia, o la norma que modifique, adicione o sustituya.

Artículo 43. Control de riesgos. Las obras de urbanización y las edificaciones que se construyan como consecuencia de la ejecución del presente plan parcial deberán dar estricto cumplimiento a las recomendaciones del estudio de riesgos desarrollado con base en lo dispuesto en la Ley 1523 de 2012 y a lo convenido con la Secretaria de Planeación Distrital.

Artículo 44. Movilidad y transito. Las obras de urbanización y las edificaciones que se construyan como consecuencia de la ejecución del presente plan parcial deberán dar estricto cumplimiento a las recomendaciones del estudio de transito y a lo convenido con las Secretarias de Planeación Distrital y de Movilidad.

CAPÍTULO 3

PROHIBICIONES

Artículo 45. Prohibiciones. Se prohíben los usos y actividades que no se ajusten a la escala urbana del plan parcial, según las normas vigentes.

CAPITULO 4

APROVECHAMIENTOS

Artículo 46. Usos y actividades en zona Industrial. Las normas urbanísticas específicas que rigen el aprovechamiento del suelo en la zona Industrial, son las establecidas en el Cuadro Aprovechamiento urbanístico zona Industrial.



PLAN PARCIAL GRES CARIBE 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 Industrial	NORTE: Cesión Obligatoria No. 1,2 y 3, en medio con la Carrera 38	N/A	N/A	Comercio C4	Vivienda	Desarrollo	Industria 1	8,00	N/A	N/A	15,00	15,00	N/A
	SUR: Predios Vecino Colindante. Suelo Rural			Servicios Mercantiles 3			Industria 2	8,00			10,00	10,00	
	ORIENTE: vía colectora Plan Parcial Gres Caribe, en medio línea de alta tensión			Industria 1, 2,3, 4 y 5			Industria 3	8,00			5,00	5,00	
							Industria 4	8,00			5,00	5,00	
							Industria 5	8,00			5,00	5,00	
POLIGONO 2 Industrial	NOROCCIDENTE: vía colectora Plan Parcial Gres Caribe, en medio línea de alta tensión	N/A	N/A	Comercio C4	Vivienda	Desarrollo	Industria 1	8,00	N/A	N/A	15,00	15,00	N/A
	Servicios Mercantiles 3			Industria 2			8,00	10,00			10,00		
	NORORIENTE: Predios Vecino Colindante. Suelo Expansión			Industria 1, 2,3, 4 y 5			Industria 3	8,00			5,00	5,00	
							Industria 4	8,00			5,00	5,00	
							SUROCCIDENTE: Predio Vecino Colindante. Suelo Rural.	Industria 5			8,00	5,00	
POLIGONO 3 Cesión Obligatoria No. 1	NORTE: Carrera 38 o Carretera del Algodón	N/A	N/A	Recreativo 1		Desarrollo	Edificación Tipo 1	5,00	N/A	N/A	3,00	3,00	N/A
	SUR: Poligono N° 1 Industrial, en medio vía colectora												
	ORIENTE: Predio vecino colindante suelo de Expansión												
	OCCIDENTE: Cesión Obligatoria No. 2 (Polígono 4), en medio Proyección Vía de Acceso Plan Parcial Gres												
POLIGONO 4 Cesión Obligatoria No. 2	NORTE: Carrera 38 o Carretera del Algodón	N/A	N/A	Recreativo 1		Desarrollo	Edificación Tipo 1	5,00	N/A	N/A	3,00	3,00	N/A
	SUR: Poligono N° 1 Industrial, en medio vía colectora												
	ORIENTE: Cesión Obligatoria No. 1 (Poligono 3), en medio Proyección Vía de Acceso Plan Parcial Gres Caribe												
	OCCIDENTE: Cesión Obligatoria No. 3 (Plígono 5), en medio Proyección Vía de Acceso Plan Parcial Gres caribe												
POLIGONO 5 Cesión Obligatoria No. 3	NORTE: Carrera 38 o Carretera del Algodón	N/A	N/A	Institucional 1,2 y 3		Desarrollo	Edificación Tipo 1	5,00	12,00	140,00	3,00	3,00	N/A
	SUR: Poligono N° 1 Industrial, en medio vía colectora												
	ORIENTE: Cesión Obligatoria No. 2 (Poligono 4), en medio Proyección Vía de Acceso Plan Parcial Gres Caribe			Recreativo 1									
	OCCIDENTE: Predio Colindante Vecino. Suelo de Expansión Urbana												

TITULO 5

GESTIÓN Y FINANCIACION

CAPÍTULO 1

INSTRUMENTOS LEGALES DE MANEJO Y GESTION DEL SUELO

Artículo 47. Instrumentos legales de manejo y gestión del suelo. En el presente Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Gres Caribe de los instrumentos de gestión del suelo previstos en la legislación colombiana se utilizan:

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

Artículo 48 Reajuste de tierras. En el presente plan parcial el reajuste de tierras es la división predial resultante.

CAPÍTULO 2

PARTICIPACION EN PLUSVALÍAS

Artículo 49. Participación en plusvalías. De conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, en los Decretos reglamentarios de la misma, en el POT, en el Acuerdo N° 0014 de 2004, "Por medio del cual se establece la aplicación de la participación en plusvalías en el Distrito de Barranquilla y se dictan otras disposiciones", y en el estudio adelantado en el diagnóstico y formulación del Plan Parcial Gres Caribe, contenido en el Documento Técnico de Soporte, el área objeto de la planificación complementaria del presente plan parcial es objeto de la participación en plusvalía, según se detalla en el mismo.

Artículo 50. Hecho generador. El hecho generador de plusvalía en el área del plan parcial es el determinado en el numeral 1 del artículo 74 de la Ley 388 de 1997, "*La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana*."

Artículo 51. Liquidación del efecto plusvalía. El efecto de plusvalía se calculará teniendo en cuenta, entre otras disposiciones, lo previsto en la Ley 388 de 1997, en los Decretos reglamentarios de la misma, en la Resolución 620 de 2008 (IGAC), en el POT, en el Acuerdo N° 0014 de 2004 y en el Decreto 806 de 2009; y demás normas regulatorias y concordantes.

Artículo 52. Participación en el efecto plusvalía. El Acuerdo N° 0014 de 2004, determina en su artículo sexto que la participación del Distrito de Barranquilla en el efecto plusvalía es del 35%, cobrable al entrar en vigencia el Acuerdo, de conformidad a lo establecido en el Artículo 79 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 53. Del cobro de la participación en el efecto plusvalía. La participación del Distrito en el efecto plusvalía por las acciones y actuaciones urbanísticas del Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Gres Caribe, se considera reinvertida en el desarrollo y ejecución de las obras de urbanismo del plan parcial (Parágrafo Artículo 16 Ley 1469 de 2011); en virtud de lo determinado en el artículo 83 de la Ley 388 de 1997, en el Acuerdo N° 0014 de 2004, y de acuerdo con los fines descritos en el artículo 85 de la Ley 388 de 1997.

CAPÍTULO 3

ASIGNACION DE CARGAS Y BENEFICIOS

Artículo 54. Asignación de cargas y beneficios. El presente decreto determina el régimen de derechos y obligaciones urbanísticas a cargo del promotor y/o urbanizador y beneficiario incluido en el ámbito de aplicación del plan parcial.

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

Artículo 55. Cargas urbanísticas del plan parcial. Las cargas urbanísticas se precisan para el ámbito del plan parcial como cargas generales y cargas locales, en los términos que se definen en la Ley 388 de 1997, el Decreto 2181 de 2006 y el Decreto 4300 de 2007, así como en el Acuerdo Distrital 003 de 2007 y Decreto 0404 de 2008.

Artículo 56. Cargas generales. En concordancia con las normas precitadas en el artículo anterior, son aquellas correspondientes al suelo y costo de la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos que se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y que deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial, o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones y que cumpla con lo dispuesto en el artículo 338 de la Constitución Política.

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

CUADRO DE CARGAS GENERALES

Suelos No-Urbanizables				Suelos de Protección. Constituido por las zonas y áreas de terrenos que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte
a) Franjas de protección redes de alta tension:	11533,26	1,15	2,96%	
		0,00	0,00%	
		0,00	0,00%	
Total Suelos No-Urbanizables	11533,26	1,15	2,96%	
Areas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte				
		0,00	0,00%	
		0,00	0,00%	
		0,00	0,00%	
		0,00	0,00%	
Total áreas vias sistema principal y de transporte	17130,47	1,71	4,40%	
total cargas generales	28663,73	2,87	7,36%	

Artículo 57. Cumplimiento de las obligaciones urbanísticas referidas a las cargas generales. El cumplimiento de las obligaciones urbanísticas referidas a las cargas generales se hace por medio de la cesión del suelo. Las áreas cedidas como cargas generales en el ámbito del Plan Parcial Gres Caribe, se presenta en el Cuadro Cesión de suelo de cargas generales.



CUADRO DE CARGAS GENERALES

Suelos No-Urbanizables				Suelos de Protección. Constituido por las zonas y áreas de terrenos que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte
a) Franjas de protección redes de alta tension:	11533,26	1,15	2,96%	
		0,00	0,00%	
		0,00	0,00%	
Total Suelos No-Urbanizables	11533,26	1,15	2,96%	
Areas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte				
		0,00	0,00%	
		0,00	0,00%	
		0,00	0,00%	
		0,00	0,00%	
Total áreas vías sistema principal y de transporte	17130,47	1,71	4,40%	
total cargas generales	28663,73	2,87	7,36%	

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

Artículo 58. Cargas locales. Las cargas locales, objeto de reparto, incluyen entre otros componentes, las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos domiciliarios y telecomunicaciones, así como la cesión y construcción de parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales, estacionamientos públicos y predios urbanizados para la localización de los equipamientos.

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

En observancia de lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley 388 de 1997, aquellos inmuebles localizados al interior del área de planificación del plan parcial que hubieren sido el resultado de cesiones, afectaciones u otras obligaciones previas a la expedición de este Decreto, no serán objeto del reparto de cargas y beneficios.

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

CUADRO DE CARGAS LOCALES

Areas de Cesión gratuitas para espacio publico y equipamiento colectivo	38938,35	3,89	10,95%	Area minima: 10% del Area Total
a) Espacio Público:	27256,85	2,73	7,66%	70% del área de cesión
b) Equipamiento:	11681,51	1,17	3,28%	30% del área de cesión
Areas de Cesión obligatoria para vías locales		0,00	0,00%	
Total Areas de Cesión	38938,35	3,89	10,00%	

Artículo 59. Condiciones para asumir las cargas locales. Las condiciones para asumir las cargas locales son:

1. **Malla vial intermedia y local.** Costo del suelo y de las obras civiles.
2. **Servicios públicos.** Costos de construcción de las redes secundarias, locales y domiciliarias de servicios públicos, así como las infraestructuras requeridas, de acuerdo con las exigencias y condiciones técnicas establecidas por las empresas prestadoras de servicios públicos durante el proceso de formulación del plan parcial.

3. Espacio público y equipamiento. Las cargas son: En cuanto al espacio público, corresponde a:

- 3.1. Cesión de suelo, urbanización y dotación de las áreas destinadas para espacio público, zonas verdes y parques barriales locales.
- 3.2. Cesión de suelo para equipamiento comunal público, la adecuación urbanística del espacio público correspondiente al lote y la adecuación urbanística del predio.
- 3.3. Accesibilidad desde la malla vial arterial. El urbanizador deberá construir para el acceso al plan parcial el acceso desde la segunda calzada de la Carretera de la Barranquilla-Tubará, con las especificaciones de ancho que se presentan en la planimetría del alineamiento, la cual hará parte de la sección transversal definitiva de la vía de la malla vial arterial sin construir.

Artículo 60. Beneficios del plan parcial. Los beneficios del Plan Parcial Gres Caribe se entienden como los aprovechamientos urbanísticos que son objeto de distribución equitativa entre los propietarios del suelo (en este caso es un solo propietario) y que corresponden urbanísticamente al área útil ocupable (**Índice de ocupación**) para construir y a los metros cuadrados totales de construcción permitidos (**Índice máximo de construcción**) según usos autorizados y normas de aprovechamiento y edificabilidad previstas en este plan parcial.

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

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

Artículo 61. Edificabilidad resultante en el plan parcial. La edificabilidad resultante en el Plan Parcial de Desarrollo será la establecida por el Plan de ordenamiento territorial para el uso Industrial, es decir 8 pisos máximo

Parágrafo. Áreas no contabilizadas para el IC. Para calcular el índice de construcción no se contabilizarán las áreas destinadas a escaleras, pasos elevados entre edificios, azoteas, áreas libres sin cubrir, instalaciones mecánicas, puntos fijos, estacionamientos y equipamientos comunales.

Artículo 62. Edificabilidad adicional a la resultante permitida en el plan parcial. Se podrá solicitar edificabilidad adicional, teniendo en cuenta las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997 y sus Decretos reglamentarios, el POT y lo establecido en el presente Decreto.

Artículo 63. Para concretar y acceder a tal edificabilidad adicional, en el momento de solicitar la licencia de construcción, el Curador Urbano deberá verificar la entrega del suelo correspondiente a las cargas generales que permiten el acceso a esta mayor edificabilidad.

CAPÍTULO 4

ESTRATEGIA DE GESTIÓN

Artículo 64. Promotor del plan parcial. Los promotores del plan parcial la Sociedad Gres Caribe S.A, en representación del señor Gerardo Retamozo quien actúa como apoderado.

Artículo 65. Alternativas de vinculación de otros actores públicos o privados a la gestión del plan parcial. Se admitirá la participación en la gestión del plan parcial de terceros inversionistas

interesados, que podrán ser entidades públicas o privadas o personas naturales. Su participación se concretará a través de fiducias o cualquier otro negocio jurídico que facilite la gestión asociada. Los aportes podrán consistir en recursos de capital para financiar obras de urbanismo, construcción de las edificaciones o adquisición de suelo.

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

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

Artículo 66. Financiación del plan parcial. Como estrategia de financiación de este plan parcial, se propone la utilización de recursos propios de la sociedad Gres Caribe S.A

Artículo 67. Unidades de actuación y/o de gestión. Se determina para el presente plan parcial, una única unidad de gestión que corresponde a la totalidad del ámbito delimitado para el Plan Parcial Gres Caribe.

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

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

Artículo 68. Fases de ejecución del proyecto. Las fases de ejecución corresponden a las etapas que se definan en el plan urbanístico general las cuales están contenidas en el Plano U-8. Plano de localización de las etapas de desarrollo previstas.

Parágrafo 3. Concurrencia. Cualquier la vía podrá ser construida por el Distrito y/o los urbanizadores o promotores del plan parcial, a través de un convenio con el Distrito, previo acto administrativo por parte de la Secretaría Distrital de Planeación, en el cual se apruebe la reserva vial correspondiente.

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

Artículo 69. Cronograma de ejecución. El cronograma de ejecución se presenta en el Cuadro Cronograma de ejecución. Que se encuentra anexo al presente Plan Parcial debido a su tamaño.

Artículo 70. Financiamiento. El plan parcial se financiará en su totalidad con recursos financieros del promotor. El programa de financiamiento se presenta en el Cuadro Programa de financiamiento y flujo de caja proyectado anexo al presente Plan Parcial debido a su tamaño..

Artículo 71. Programa de financiamiento y flujo de caja proyectado. El cronograma para el programa de financiamiento y el flujo de caja proyectado se presenta en el Cuadro Programa de financiamiento y flujo de caja proyectado anexo al presente Plan Parcial debido a su tamaño.

Parágrafo 1. Vigencia del plan parcial y Cierre financiero. El cierre financiero del plan parcial se prevé en un horizonte de siete (7) años, de acuerdo con el cronograma de inversiones.

Parágrafo 2. Cierre del plan parcial con el Distrito de Barranquilla. El cierre del plan parcial con el Distrito de Barranquilla se cumple en la medida que se vaya cumpliendo lo siguiente:

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

TITULO 6

DISPOSICIONES FINALES

CAPÍTULO 1

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 72. Cartografía oficial del plan parcial. En términos de lo establecido por el artículo 7° del Decreto 4300 de 2007, la cartografía oficial del Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Gres Caribe descrita en el Parágrafo 1 del Documentos y planos del Plan Parcial Caribe, del presente decreto y anexa al mismo debe incorporarse de oficio a la cartografía oficial del Distrito de Barranquilla, en los términos y condiciones establecidos en las leyes, normas y procedimientos vigentes.

Parágrafo 1. Incorporación a la cartografía oficial. La incorporación a la cartografía oficial procederá de acuerdo con lo establecido en la Ley 388 de 1997 y sus Decretos reglamentarios, por los Acuerdos y Decretos de adopción del POT de Barranquilla DEIP y las demás normas que lo complementen, modifiquen o adicionen, en especial, por lo establecido en el Artículo 7° del Decreto 4300 de 2007, o la norma de lo modifique, sustituya o derogue.

Artículo 73. Licencias. Deberán tramitarse ante las autoridades competentes, las correspondientes licencias de urbanización y construcción de conformidad con las disposiciones contenidas en el presente Decreto y en las demás normas vigentes sobre la materia.

Artículo 74. Remisión a otras normas. Los aspectos no regulados en el presente Decreto se regirán por las normas contenidas en la Ley 388 de 1997 y sus Decretos reglamentarios, por el Decreto 0154 de 2000, Acuerdo 003 de 2007 y Decreto 0404 de 2008, acuerdos y decretos de adopción del POT del Distrito de Barranquilla, las resoluciones expedidas por la Secretaría de Planeación Distrital y las demás normas que lo complementen, modifiquen o adicionen.

Artículo 75. Delimitación, deslinde y escrituración de las cesiones públicas. En los planos urbanísticos que hagan parte de las licencias de urbanismo, se delimitarán y deslindarán de manera definitiva las áreas destinadas a espacio público, parques y zonas verdes, dotacionales, equipamientos para los servicios públicos y sociales, vías vehiculares, vías peatonales, estacionamientos y zonas verdes acotándose y amojonándose para cada etapa, en consonancia con el esquema de deslinde definido en el Plano U-02, debidamente ajustado al plano topográfico incorporado.

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

Artículo 76. Modificación del plan parcial. La modificación del plan parcial deberá sujetarse a la normatividad vigente, en especial a lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, sus decretos reglamentarios, leyes y normas modificatorias al respecto y las demás normas que la complemente, modifique o adicione.

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

Artículo 77 Niveles de prevalencia normativa. Son aplicables al Plan Parcial, las normas estructurantes, generales y específicas establecidas en el Acuerdo 003 de 2007, Plan de Ordenamiento Territorial para el Distrito de Barranquilla, el Decreto 0404 de 2008 y las demás normas que lo adicionen, reformen, reglamenten o complementen, así como las normas de carácter nacional que lo adicionen, reformen, reglamenten o complementen.

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

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

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

Artículo 78. Normativa aplicable por no reglamentación. Los aspectos que no estén reglamentados en el presente decreto de adopción del Plan Parcial Gres Caribe, se regirán por las normas establecidas en el Decreto 0154 del 2000, por el cual se aprueba y adopta el Plan de Ordenamiento Territorial –POT- del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, el Acuerdo 003 de 2007, por medio del cual se adopta la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla; y el Decreto 0404 de 2008, Compilación de las normas vigentes del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla (Decreto 0154 del 2000 y Acuerdo 003 de 2007); y por las normas vigentes de carácter nacional que lo adicionen, reformen, reglamenten o complementen.

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

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

Artículo 79. Cumplimiento de lo contemplado en el acta de concertación con la Corporación Autónoma Regional del Atlántico, en el artículo segundo de la misma se señaló: “El Distrito de Barranquilla, deberá dar estricto cumplimiento a los aspectos concertados y señalados en la presente acta de concertación, concretamente sobre los puntos que se detallan en el concepto técnico N° 00017 de 26 de noviembre de 2013, en especial: 1) Previo desarrollo del plan parcial y durante su vigencia, se deberá elaborar un estudio hidrológico que permita calcular la solución hidráulica para el manejo de las aguas provenientes de predios vecinos y que atraviesan el predio del plan parcial. 2) El estudio hidrológico e hidráulico deberá ser presentado para evaluación y aprobación por esta corporación. 3) Una vez establecida la solución al manejo de las aguas provenientes de los predios vecinos, se deberán recalcular las afectaciones al predio y por consiguiente las áreas netas, áreas de cesión y áreas privadas. 4) Las factibilidades de servicios públicos domiciliarios deben ser actualizadas para la solicitud de la licencia de urbanismo”.



Artículo 80. Cumplimiento de determinantes y normas. La Secretaría de Planeación Distrital y la Secretaria de Control Urbano y Espacio Publico verificaran en el ámbito de sus competencias el cumplimiento de las determinantes y de las normas específicas, así como de las normas de superior jerarquía para el presente plan parcial.

Artículo 81. Vigencia. El presente decreto rige desde su publicación, conforme con lo dispuesto en la normatividad vigente.

Dado en Barranquilla DEIP, a los 5 días del mes de diciembre de 2013.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE.

ELSA NOGUERA DE LA ESPRIELLA
Alcaldesa Distrital de Barranquilla



ALCALDÍA DE BARRANQUILLA
Distrito Especial, Industrial y Portuario

¡Barranquilla florece para todos!