

DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE

1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

ANTECEDENTES

La ciudad de Barranquilla, Distrito Especial, Industrial y Portuario, es uno de los principales centros económicos, industriales y comerciales del país al lado de Bogotá, Medellín y Cali, siendo por tal razón sede de importantes industrias y pieza clave en el desarrollo económico de la nación.

La vocación del Distrito de Barranquilla como eje económico viene de su ubicación geográfica. Su doble dimensión de puerto fluvial y marítimo la hicieron paso obligado de importaciones y exportaciones, así como del advenimiento de inmigrantes extranjeros que constituyeron el elemento humano de la que sería una de las ciudades más importantes de Colombia y de la cuenca del Mar Caribe. De igual manera, el evidente declive de Cartagena durante el siglo XIX como puerto principal – dicha ciudad fue el más importante puerto de las colonias españolas en América -, abrieron las puertas al desarrollo de esta ciudad.

Mientras la economía del Departamento gira en torno a la agricultura, la ganadería, la pesca, la artesanía y la explotación maderera, la industria y el comercio se centran en la ciudad de Barranquilla, gracias a su doble dimensión de puerto fluvial y marítimo.

De otra parte, los procesos de apertura económica comenzados en el país hacia la década de los 80 como producto de un proceso anterior de liberalización de la economía, harían que la economía interna se resintiera y afectara otros centros urbanos nacionales de primer orden como Medellín y Cali, mientras se daba el proceso de adaptación a las nuevas condiciones impuestas por el mercado internacional. Entre las condiciones impuestas se puede señalar el mejoramiento de las infraestructuras nacionales y el desarrollo de puntos clave dentro de los procesos de industrialización y mercadeo. Los puertos entonces se hacen ineludibles y más aún si los mismos se encuentran en sitios estratégicos como en el caso de Barranquilla.

La ciudad entonces hace honor literal al nombre “Puerta de Oro de Colombia”, porque sigue siendo uno de los principales puntos de contacto del país con el resto del mundo, con clientes extranjeros tales como Estados Unidos, México, Venezuela y los demás países de la cuenca del Mar Caribe, así como el punto de

enlace de las principales zonas económicas del interior como son Antioquia y Bogotá.

De otro lado, en Colombia la intensidad de las lluvias ocurridas durante la ola invernal de los años 2010-2011, a causa del fenómeno climático LA NIÑA, dejó a su paso más de 2 millones de damnificados, pérdidas de vidas humanas, grandes daños generados a la infraestructura pública y cuantiosas pérdidas materiales a los damnificados y afectados.

En el Distrito de Barranquilla, existe un registro inicial de 23 mil familias afectadas, a las cuales se les realiza el censo técnico que permitirá verificar si estas familias se encuentran ubicadas en zonas de alto riesgo o han resultado damnificadas por la ola invernal. La meta de la Alcaldía en su Plan de Desarrollo es entregar 10 mil viviendas en Barranquilla en los próximos cuatro años.

El Plan de Desarrollo Nacional, también estableció una meta ambiciosa de construir un millón de viviendas en los cuatro años. Las fuentes de financiación para proyectos de vivienda en el país son:

- a) Fondo de Adaptación: población beneficiada familias inscritas en el Registro Único de Damnificados de DANE, que resultaron afectadas por el Fenómeno de la Niña 2010-2011.
- b) Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio: 100 mil casas, población beneficiada: FAMILIAS EN EXTREMA POBREZA, en censo de la RED UNIDOS.

JUSTIFICACION

Dentro de este contexto, las expectativas de construcción de vivienda de interés social en la ciudad de Barranquilla, se evidencian con una gran demanda de familias que se encuentran en las siguientes condiciones:

- a) Damnificados por ola invernal y que se encuentran registrados en el censo;
- b) En situación de emergencia por habitar en zonas de riesgo no mitigable; y
- c) En vulnerabilidad: desplazados por la violencia, población en extrema pobreza.

Es por eso que el Plan Parcial Sevilla del Caribe, se plantea como objetivo principal, aportar a la ciudad un nuevo espacio que permitan la expansión de sus áreas residenciales, a través de habilitar suelos para desarrollar proyectos de vivienda de Interés Social Prioritaria (tipo VIP), en aras de satisfacer una demanda inminente, a través de una acción urbanística determinante. El Plan de vivienda será articulado a una red vial, peatonal, de ciclorutas, parques y de espacios

públicos que permitan una fácil adaptación de estas familias en condiciones de vulnerabilidad a su nuevo hábitat.

Con esta propuesta se contribuye al cumplimiento de las metas establecidas en el Plan de Desarrollo nacional (construir un millón de viviendas en los 4 años) y distrital (construir 10 mil viviendas en los 4 años), que tienen como propósito la construcción masiva de viviendas de interés social para atender la demanda habitacional en la Región y la ciudad y suministrarle una vivienda digna a las familias más vulnerables de la ciudad de Barranquilla.

Además de la demanda generada por damnificados de ola invernal, existe un déficit de vivienda en Barranquilla, el cual se puede observar en el cuadro siguiente.

BARRANQUILLA. Censo General 2005
Muestra Cocensal
Déficit de vivienda
COMUNAS

Comuna	Total hogares			Hogares sin déficit			Hogares en déficit		
	Total	%	cve* % Total	Total	%	cve* % Total	Total	%	cve* % Total
Norte-Centro Histórico	58,881	100.00	0.73	51,781	87.94	0.99	7,100	12.06	4.59
Murillo Sur-Oriente	61,694	100.00	0.90	45,003	72.95	1.47	16,691	27.06	3.13
Murillo-Sur Occidente	135,914	100.00	0.56	89,785	66.06	1.00	46,129	33.94	1.72
Resto	975	100.00	2.60	249	25.57	7.88	726	74.43	3.92
TOTALES	257,464	100.00	0.40	186,818	72.56	0.66	70,646	27.44	1.42

La formulación del Plan Parcial Sevilla del Caribe se basa en una propuesta urbanística funcional desde el punto de vista de la conectividad con la ciudad y municipios vecinos; del cumplimiento de las normas urbanísticas y el respeto por los componentes ambientales y orientación de los edificios. Esto se sustenta en las Políticas Nacionales de Desarrollo y de Expansión Urbana, sustentadas en la Ley 388 de 1997 y en el decreto reglamentario 2181 de 2006, el decreto 4300 de 2007 y demás que lo complementan adicionan y regulan.

Barranquilla se emplaza dentro del desarrollo global de la Región Caribe, como una de las ciudades más importantes en cuanto a su crecimiento y dinámica a nivel nacional. Ha sido por excelencia el centro de negocios y comercial de la Costa Caribe atrayendo un sin número de actividades y pobladores de otras ciudades a realizar funciones esperadas en una gran urbe y requiere de áreas de expansión para realizar éstos propósitos.

Se espera que Barranquilla en los próximos lustros sea una Metrópoli con creciente calidad de vida, con sostenibilidad ambiental, socialmente integrada,

como un Distrito metropolitano industrial, portuario y comercial, capital estratégica de Colombia y líder del impulso regional, capaz de permitir la convivencia amable, esperanzadora y pacífica de su población.

Para plantear la propuesta integral del Plan Parcial Sevilla del Caribe, fue necesario abordarlo inicialmente desde una perspectiva global de ciudad; teniendo en cuenta principalmente que la ubicación de los predios que conforman el Plan Parcial, se encuentran en límites con los municipios de Soledad y Galapa, situación especial que requiere articular cada uno de los sectores como parte de un sistema donde desempeñan un rol específico, contribuyendo a alcanzar los objetivos trazados desde un ámbito más amplio, como es el Área Metropolitana de Barranquilla.

EL PROYECTO URBANISTICO

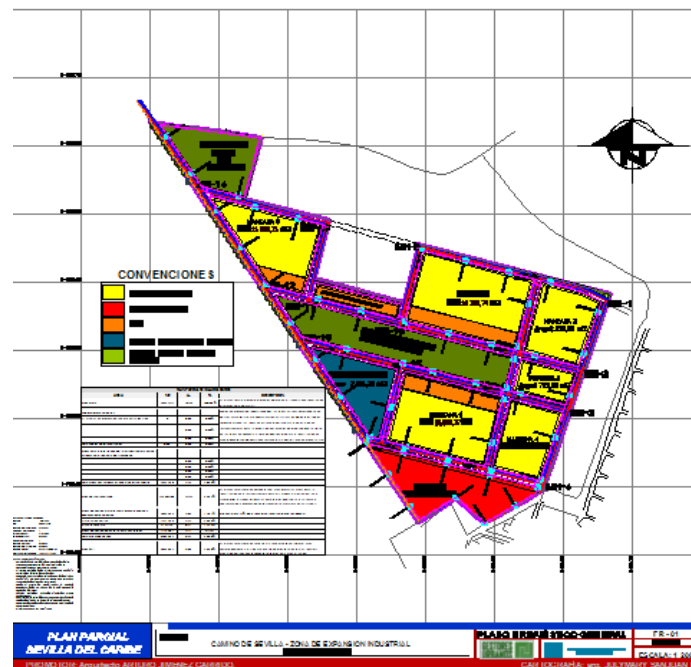
El Plan Parcial Sevilla del Caribe se encuentra compuesto por los siguientes propietarios: MAGALY LLINAS DE ANDRADE la cual posee la Cédula de Ciudadanía No. 22. 295.919 expedida en Barranquilla con Matrícula Inmobiliaria N° 040-457093 y Código Catastral N° 000 300001553000001, por otra parte citamos a la segunda propietaria MIRIAN LLINAS DE OVALLE la cual posee la Cédula de Ciudadanía No. 22.254.341 expedida en Barranquilla con Matrícula Inmobiliaria N° 040-457094 y Código Catastral N° 000 300001554000001, predios que conforman el Plan Parcial Sevilla del Caribe con un área de 147.315,10 (14 has. + 7.315,10 mts²).

La propuesta del Plan Parcial Sevilla del Caribe sustentada en el criterio de Proyecto-Ciudad, ambientalmente sostenible, tiene como premisa cambiar los modelos existentes en materia de construcción de vivienda de interés social prioritaria en el país. Tiene como propósito ser un referente a nivel nacional para el desarrollo de futuros proyectos de este tipo.

Para llegar a la propuesta urbanística se tienen en cuenta consideraciones de tipo, ambiental, paisajístico, estructura vial, transporte público, urbanizaciones y desarrollos vecinos, equipamientos sociales en el sector, espacio público, movilidad y consideraciones de tipo natural como la orientación del lote y la topografía. El análisis de estos sistemas parte de las directrices definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla, que inciden directamente en el Plan Parcial.

Se plantea un modelo de urbanización con un trazado ortogonal, articulado a tres (3) referentes importantes para el proyecto urbanístico:

- a) Un área de cesión destinada a espacio público ubicada en el eje central de la urbanización, en el cual se plantea un gran parque zonal que servirá de integración y para el desarrollo de actividades lúdicas y sociales. Este será el referente o sitio obligado de encuentro de todas las familias que habiten la urbanización “Sevilla del Caribe”.
- b) Un espacio público ubicado en la parte norte del lote, en el cual se aprovecha la arborización existente, que sumada al plan de arborización propuesto, convertirá esta zona en un sitio donde se puedan realizar paseos peatonales, caminatas o simplemente un lugar de observación y descanso. Este sector a su vez generará un microclima que favorecerá desde el punto de vista paisajístico, de asoleamiento y brisas a la urbanización en general.
- c) Una red vial de vías colectoras que facilita el desplazamiento al interior de la urbanización y sus áreas de cesión destinadas a parques y equipamientos sociales. Dentro de esta red se jerarquiza un anillo vial que circunda el parque público central, dotando esta vía de unas especificaciones diferentes a las demás en materia de parques lineales, ciclorutas y la localización en esta zona de las actividades comerciales y de servicios que demanda la urbanización.



Propuesta urbanística del Plan Parcial Sevilla del Caribe.

PLAN PARCIAL SEVILLA DEL CARIBE				
AREA	M2	Ha	%	DESCRIPCION
Area Bruta	147315,1	14,73	100,00%	Es el área total del predio o predios objeto de la licencia de urbanización o sujetos a plan parcial.
Suelos No-Urbanizables				Suelos de Protección. Constituido por las zonas y áreas de terrenos que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las zonas de amenaza y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.
a) Franjas de protección redes de alta tension:	0	0,00	0,00%	
		0,00	0,00%	
		0,00	0,00%	
Total Suelos No-Urbanizables	0,00	0,00	0,00%	
Áreas 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	23445,77	2,34	15,92%	
Area Neta Urbanizable	123869,33	12,39	84,08%	Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.
Áreas de Cesión gratuitas para espacio público y equipamiento colectivo	30894,74	3,09	24,94%	Área mínima: 25% del Área neta urbanizable (uso residencial)
a) Espacio Público:	23713,36	2,37	19,14%	Entre el 15% al 20% del área neta urbanizable
b) Equipamiento:	7181,38	0,72	5,80%	Entre el 5% al 10% del área neta urbanizable
Áreas de Cesión obligatoria para vías locales (incluye andenes)	15204,96	1,52	10,32%	
Total Áreas de Cesión	46099,7	4,61	37,22%	
Area Útil	77769,63	7,78	52,79%	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 Total de Vivienda de Interés social Prioritario del proyecto	64910,05	6,49	83,46%	Área destinada para la construcción de viviendas de interés social
Área Total de uso comercial	12859,58	1,29	16,54%	Área destinada al uso exclusivo de la actividad comercial
Área del 20% del área útil destinada a Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP)	16781,74	1,68	21,58%	Área mínima 20%: Porcentaje de suelo sobre área útil del plan parcial o del proyecto urbanístico en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana destinada a VIP según artículo 47 de la Ley 1537 de 2012.

Cuadro de áreas del Plan Parcial Sevilla del Caribe.

1.1. CRITERIOS DE DISEÑO DEL PLAN PARCIAL SEVILLA DEL CARIBE LINEAMIENTOS GENERALES

El desarrollo de la presente propuesta se enmarca en ejes estructurantes que se definen como lineamientos metodológicos, establecidos en una estructura lógica y ordenada que conjuga el componente urbano, social y económico, los lineamientos sobrepasan el ámbito de la zonificación urbana, dando una respuesta integral y aplicando un modelo de desarrollo urbano sobre un área de expansión, estableciendo un listado de proyectos y programas dentro de una matriz integral, definidas bajo la filosofía del concepto del Proyecto-Ciudad, ambientalmente sostenible.

Los lineamientos aplicables al Plan Parcial Sevilla del Caribe, son:

1. La incorporación de suelos de expansión urbana a suelos urbanos.
2. Estructurar espacios para mejorar la oferta de Vivienda de Interés Social en la ciudad.
3. Estructurar una malla vial articulada con la malla vial existente y con futuros proyectos y planes parciales aprobados en el sector.

4. Consideraciones de carácter metropolitano, articulando lo establecido en los Planes de ordenamiento de los municipios de Soledad y Galapa en las zonas limítrofes.
5. El medio ambiente, la sostenibilidad y el paisajismo, tienen consideración especial en el proyecto urbanístico.
6. Se privilegia el desplazamiento de la familia y del peatón por encima de otros medios de transporte. La red de andenes, la arborización y una ciclo ruta que permita el desplazamiento en bicicleta es determinante en el proyecto urbanístico.
7. Creación de un área comercial y de servicios para apoyo de los habitantes del sector, Normativa para usos de suelo de Vivienda en diferentes rangos y de Interés Social Prioritario y de actividades comerciales.

El diseño del Plan Parcial Sevilla del Caribe se basa en los siguientes criterios:

1. Oportunidad de obtener un desarrollo ordenado de usos residenciales y complementarios que permitirán un nuevo concepto de desarrollo urbanístico en el sector.
2. Solución de problemas de tráfico vehicular, incorporando vías colectoras jerarquizadas que realizan un circuito al interior de la urbanización propuesta. Esto sumado a la red de andenes, ciclorutas y áreas de cesión para parques, ofrecen alternativas importantes para el tráfico vehicular y peatonal.
3. Recuperación ambiental y paisajística del sector con el diseño de un Parque Alameda de recreación pasiva, paseos peatonales – caminatas, o de observación, con arborización de especies nativas propias del sitio y otras nuevas que serán introducidas.
4. Manejo adecuado de flujos de aguas pluviales, escorrentías y arroyos con su respectiva canalización y manejo ambiental. La propuesta en este sentido es de una urbanización sostenible ambientalmente, mediante el almacenamiento y reutilización de aguas pluviales para el riego de las zonas verdes de la misma urbanización.
5. Integración inmobiliaria con proyecto vecino: Plan Parcial Cordialidad - Circunvalar, para obtener una mejor circulación vehicular y adecuada prestación de servicios públicos. Así mismo, con la urbanización vecina “Los Almendros” en el municipio de Soledad.
6. El sector de viviendas ubicado en el área destinada por el Plan Parcial, está diseñada como una ciudadela con todos los elementos y componentes urbanísticos para su actividad con un espacio destinado a equipamiento social que podrá ser destinado a la prestación de servicios de salud,

culturales, educativos, y otro espacio público destinado a zonas verdes, parques, plazoletas y el buen manejo de arroyos y escorrentías.

El desarrollo urbanístico y de viviendas del Plan Parcial Sevilla del Caribe está diseñado de tal manera que cumple con el P.O.T del distrito de Barranquilla en cuanto a usos de suelo, edificabilidad, retiros, alturas permitidas, aislamientos y demás determinantes urbanísticas aplicables al sector. Se integra además con la malla vial del sector y a otros proyectos de V.I.P que se desarrollen en el área. Por tratarse de vivienda social, debe cumplir con la normatividad que rige la materia, cumpliendo con todas las directrices del Gobierno Nacional y el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

1.1.1. CONDICIONES EVALUADAS EN LA FASE DE DIAGNOSTICO

El diagnóstico del sector donde se desarrollará el Plan Parcial Sevilla del Caribe arrojó una serie de determinantes que se constituyen en los ejes estructurales para el planteamiento urbanístico del proyecto, que son:

- **Ambiental:**

El sector ha sufrido alteraciones en su estructura ambiental, pasando de ser un sitio con significativos atributos desde el punto de vista paisajístico y ambiental, a un sector deprimido. Esto, debido a los usos a que fueron sometidos (agricultura y ganadería) que afectaron ese entorno convirtiéndolos en áreas despobladas de arborización, tierras hoy en precaria utilización con la siembra de yuca amarga y pasto para la conservación de la poca ganadería allí presente, perdiéndose las especies nativas y la vida de las especies que antes poblaban el sector, lo que permitió que en el año 2000 el Plan de Ordenamiento Territorial identificara este sector como área de expansión industrial, comercial y de vivienda.

Según las determinantes ambientales emitidas por la Corporación Autónoma Regional del Atlántico C.R.A. según radicado N° 7311, se puede observar que el sector se encuentra ambientalmente clasificado en Zona de Uso múltiple Restringido (ZUMR) de color verde en la gráfica, es decir que tiene espacios con algún grado de sensibilidad o fragilidad ecológica o ambiental que deberán garantizar la permanencia de sus valores naturales a través de prácticas o actividades de bajo impacto y un manejo ambiental riguroso.

Se sugiere que estas zonas deben garantizar la permanencia de sus valores naturales a través de prácticas o actividades de bajo impacto y un manejo ambiental muy riguroso en razón a la presencia de los últimos fragmentos de hábitat existentes en la cuenca. Sobresale en este sentido la cuenca baja de la Ciénaga de Mallorquín, donde se observan números procesos de conversión y elementos biológicos con algún grado de sensibilidad, vulnerabilidad o fragilidad

ambiental, así como por su carácter especial y su papel en la conectividad con otros elementos singulares del territorio.

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

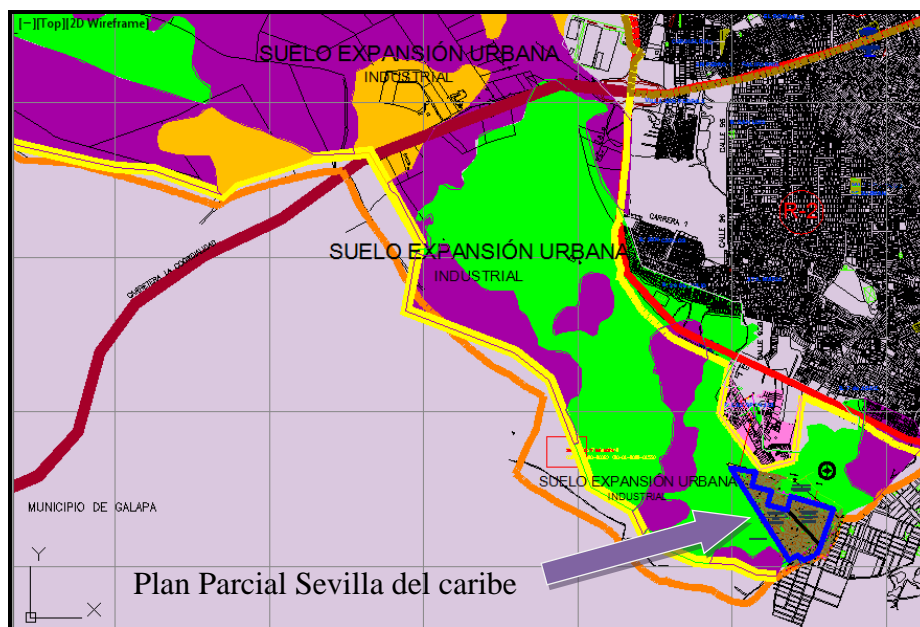
Usos Principales: Protección Forestal.

Usos compatibles: Agropecuario, turístico, institucional.

Usos Restringidos: Residencial, Minero, Comercial.

Usos Prohibidos: Industrial, Portuario.

Este es el tema más importante y estructurante del diseño del Plan Parcial Sevilla del Caribe, por tal razón es necesario entonces lograr integrar armónicamente al nuevo desarrollo elementos compensatorios para la recuperación de la ecología y así renovar la memoria incorporando nuevos elementos, aportando nuevos espacios ambientales al sector con la inclusión de parques centrales zonales, las áreas de espacio público y protección de la arborización existente.



Plano de Zonificación Ambiental.

- **Hidrografía:**

Este estudio arroja conclusiones muy importantes para el planteamiento urbanístico del Plan Parcial Sevilla del Caribe. Se observa que en el sector, por su topografía, se identifican escorrentías ligeras que afectan predios vecinos del proyecto sin una afectación directa al Plan Parcial Sevilla del Caribe.

En el sector conocido hoy como la finca Vendaval se encuentra una elevación de terreno que impide el acceso de grandes corrientes pluviales, limitándose a

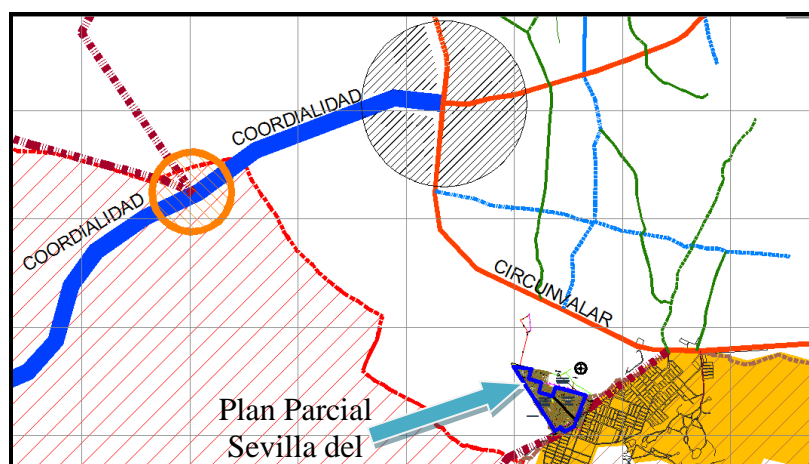
escorrentías que bajan de esa loma cuya cota (+100) es el punto más alto de todo el sector, lo que ha motivado a la Triple A considerarlo como el punto donde debe ubicarse el tanque 7 de abril para servir de soporte al servicio de agua potable del sector.



Plano de Arroyos e hidrografía.

- **Movilidad:**

En el diagnóstico del sector encontramos la caracterización de la malla vial circundante y la red vial del área de influencia conformados por dos ejes principales la Avenida Circunvalar y el Camino de Sevilla, que inciden directamente en el proyecto. No se encontró un diseño de red vial distrital del área de expansión que indicara patrones de referencia. El Plan Parcial Circunvalar – Cordialidad, aprobado y que es vecino del Plan Parcial Sevilla del Caribe, plantea unos ejes viales que serán tenidos en cuenta para armonizar la red vial en ese sector. Internamente el Plan Parcial Sevilla del Caribe plantea una red de vías colectoras que se integrarán a la malla vial distrital y al sistema de transporte de la ciudad.



Plano de Conectividad vial del Sector.

- **Amenazas:**

En el planteamiento del Plan Parcial Sevilla del Caribe se identificaron amenazas por fenómenos naturales presentes en el área según las conclusiones del estudio de riesgos y amenaza:

- El subsuelo es adecuado para la implantación de una cimentación superficial para cargas de columnas y muros, por el carácter firme del terreno subyacente.
- El tipo de cimentación propuesta para la estructura, es la transmisión de sus cargas al subsuelo en forma superficial, a través de zapatas aisladas o continuas, a una profundidad mínima de 0.5 m bajo el nivel del terreno y llegando a la capa de arcillas firmes.
- Las características del refuerzo y concreto, para la zapata y vigas de amarre antisísmicas, serán proyectadas de acuerdo con el criterio del Ingeniero Estructural.
- No es de esperar problema alguno por concepto de riesgo geotécnico en el sitio y su entorno más inmediato, y por lo tanto se deduce que el área del proyecto de la Urbanización Sevilla Real, no es vulnerable a tales efectos.
- Se deberá proyectar y construir un sistema de drenaje adecuado y de carácter permanente, para el manejo de las aguas pluviales.

- **Servicios Públicos:**

Se realizó la solicitud de factibilidades de los servicios públicos de agua, alcantarillado, gas y electricidad, las cuales fueron respondidas afirmativamente para beneficio del proyecto.

1.1.2. PERTINENCIA Y PROCEDENCIA, OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORIENTACION Y ESTRATEGIAS DEL PLAN PARCIAL.

El Plan Parcial Sevilla del Caribe se ajusta a la normativa establecida en la ley 388 de 1997 y en el P.O.T. del Distrito y demás normas vigentes. Sustentado en los elementos del diagnóstico y estudios que identificó los elementos estructurantes, el sistema vial, ambiental, hidrográfico, topográfico, que se constituyen en herramientas obligatorias del diseño urbanístico, contemplando los estudios de movilidad y el manual del espacio público acordes con las exigencias del P.O.T.

Los aspectos normativos del estatuto urbano sobre uso y ocupación del suelo y las directrices del Plan en lo referente a espacio público, vivienda de interés social, zonas de protección, tratamientos urbanísticos, cesiones y directrices para los equipamientos fueron diseñados acordes con los lineamientos allí contemplados.

La vocación residencial del proyecto atiende la necesidad de consolidar un sector de la ciudad, en límites con los municipios de Soledad y Galapa, con carácter especial de zona residencial.

1.1.2.1. Objetivos del Plan

Objetivo General

El Plan Parcial Sevilla del Caribe tiene como objetivo desarrollar en un horizonte de tiempo de 7 años, un área de desarrollo urbano estratégicamente localizada en el Distrito de Barranquilla, que atienda la demanda de vivienda de interés social prioritario de 3.000 familias en condición de vulnerabilidad, bien sea afectadas por ola invernal, desplazados por la violencia o población en extrema pobreza.

Este Plan Parcial constituye el futuro eje estructurante de la expansión del Distrito de Barranquilla, en la zona limítrofe con los municipios de Soledad y Galapa, completando las áreas previstas de los nuevos desarrollos de la estructura urbana de la ciudad de Barranquilla, mediante iniciativa público privado, con crecientes demandas para su desarrollo urbanístico.

La realización de este Plan Parcial supondrá la colmatación del tejido urbano situado dentro del cinturón creado por la carretera La Circunvalar y el Camino de Sevilla (que establece el límite con el municipio de Soledad), y la configuración de una nueva fachada urbana hacia este nuevo eje estructurante del distrito de Barranquilla, con un desarrollo residencial multifamiliar en edificaciones de altura media (5 plantas).

Esta nueva área de desarrollo contará con los siguientes componentes:

- Desarrollos Residenciales destinados a la Vivienda de Interés Social.
- Desarrollos comerciales y de servicios complementarios al uso residencial.
- Áreas dedicadas al espacio público y a la recreación.

Objetivos Específicos

A. Sobre lo cultural:

Generar nuevos escenarios de confluencia ciudadana a través de las siguientes estrategias:

1. Posibilitar las áreas de desarrollo público y privado, que cuenten con espacios públicos de recorrido y estancia que permitan el encuentro del habitante urbano.
2. Generar espacios comunitarios al interior de los nuevos proyectos, para el uso, goce y disfrute de las comunidades que los habiten y utilicen.

B. Sobre lo social:

Crear mecanismos para que la población que habitará y laborará en los sectores comprendidos dentro del Plan Parcial Sevilla del Caribe, encuentren los medios

con los cuales se consigue una sana convivencia, por medio de las siguientes estrategias:

1. Dotar al sector de los espacios públicos y privados donde se realicen actuaciones de tipo social para los habitantes del sector de vivienda de interés social.
2. Ejercer una coordinación interinstitucional con las entidades de carácter gubernamental y no gubernamental para ejecutar futuros programas de bienestar social en estos sectores.

C. Sobre lo político:

1. Conciliar los hechos de ciudad con las decisiones del Plan de Ordenamiento Territorial y del Plan Parcial Sevilla del Caribe.
2. Realizar conjuntamente el proyecto urbano, basados en los elementos estructurantes del plan de ordenamiento en sus sistemas: ambiental, de espacio público, de equipamiento colectivo, de servicios públicos, vías, tránsito y transporte.

D. Sobre las condiciones físicas:

1. Generar un entorno de alta calidad y eficiencia urbana que garantice una dinámica tanto diurna como nocturna en el área del Plan Parcial Sevilla del Caribe.
2. Definir las áreas dedicadas a usos institucionales, culturales, comerciales, recreativos y de vivienda, propiciando la continuidad y articulación por los espacios públicos y su complementación entre sí.
3. Potenciar la ubicación de cada uso y actividad, de tal manera que se den ventajas competitivas y se eleve la rentabilidad de los proyectos.
4. Establecer márgenes de flexibilidad y ajuste en cuanto a las tipologías específicas de uso en cada uno de los proyectos, con el fin de que estos se incorporen con las condiciones comerciales del momento en que se vayan a ejecutar.
5. Plantear rangos de ajustes de la edificabilidad y tipologías de productos inmobiliarios, de tal manera que cada proyecto pueda ser ajustado en el momento de su ejecución.

E. Sobre lo económico:

Las cargas son las obligaciones urbanísticas y los beneficios los derechos potenciales a uso o edificabilidad.

Las cargas urbanísticas son las siguientes:

- Las obras de urbanismo en términos de parques, vías, andenes e infraestructura, que deben asumir los desarrollos inmobiliarios.
- Las áreas de cesión obligatoria para espacio público y equipamientos.
- Las áreas de cesión obligatoria para vías colectoras.

Los beneficios son los siguientes:

Los beneficios estarán representados en los usos y el potencial de desarrollo que se da a través de las normas para cada uno de los predios incluidos en los sectores resultantes de la cooperación de Partícipes, el reajuste de tierras, u otras herramientas que brinda la ley 388/97 cuando haya lugar a ello en la correspondiente Unidad de Gestión.

F. Sobre lo ambiental:

1. Definir las áreas de conservación y preservación ecológica así como las zonas de protección.
2. Desarrollar un programa de educación y sensibilización ambiental que genere ante la comunidad una actitud conservacionista y protectora del ambiente.

1.1.2.2. ESTRATEGIAS

Las siguientes son las estrategias que se adoptan para cumplir con los objetivos del Plan Parcial Sevilla del Caribe:

1. Definir en forma integral el sistema de espacio público para el Plan Parcial Sevilla del Caribe, determinando los elementos que lo conforman, su ubicación, las características que tendrán y la forma de generarlo y gestionarlo, a través de cesiones o como parte de las cargas del proyecto.
2. Incorporar al sistema de espacio público las áreas ambientales definiéndolas como parques lineales, áreas libres y rondas de protección para los arroyos.

3. Definir los equipamientos que garanticen la disponibilidad de todos los servicios complementarios básicos, tanto en cobertura como en calidad.
4. Definir un sistema vial y de circuitos, de fácil recorrido para el peatón, articulando los diferentes sectores que conforman el Plan Parcial Sevilla del Caribe.
5. Definir, conjuntamente con las Empresas Públicas de Servicios, los diseños y las formas de ejecución y financiación de las redes de servicios públicos para los nuevos desarrollos.

1.2. PRESENTACION DEL PLANTEAMIENTO URBANISTICO: ESPACIOS PUBLICOS Y ESPACIOS PRIVADOS

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

Se estudió el flujo de afluentes pluviales que atraviesan el sector con el objeto de respetar el ingreso y salida de dichas aguas a los sectores del proyecto conservando su curso y destinando los espacios definidos en la ley para su protección ambiental, diseños que deben obedecer al estudio de cada uno de los arroyos y escorrentías. Ese direccionamiento fue la base para el trazado vial que, ajustado a la topografía del sector dio como consecuencia un planteamiento urbanístico ideal en el manejo de este tema.

Para efectos de integración de áreas urbanísticas en lo que tiene que ver con interconexión vial y redes de servicios públicos, espacio público y reajuste de tierras, se articuló el Plan Parcial Sevilla del Caribe con el Plan Parcial Cordialidad - Circunvalar, este último aprobado por parte de la Alcaldía Distrital el 30 de Diciembre de 2011 mediante el Decreto 1046.

• MANZANAS RESIDENCIALES

En lo que respecta a la Vivienda de interés social se aplicó el principio de las Supermanzanas para permitir mayores espacios verdes y conexiones peatonales, espacios públicos y condiciones ambientales que permitan al ciudadano común vivir en armonía con la naturaleza.

Fueron planteadas supermanzanas residenciales conformadas internamente por bloques de apartamentos en alturas de cinco (5) pisos, cumpliendo con la

normativa de parqueo y movilidad establecida en el P.O.T. Estas manzanas se diseñaron con un planteamiento urbanístico integrado al medio ambiente y al espacio público, guardando las características de aislamiento y funcionamiento reglamentadas en el P.O.T en lo que se refiere a índices de ocupación, edificabilidad y usos de suelo.

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

- **MANZANAS COMERCIALES**

Fueron planteadas franjas comerciales sobre el anillo vial que circunda el gran parque público central de la urbanización. Se propone desarrollar esta actividad en los primeros pisos de los edificios en forma de locales, cumpliendo con la normativa de parqueo y movilidad establecida en el P.O.T. Estas manzanas se diseñaron con un planteamiento urbanístico integrado al medio ambiente y al espacio público, guardando las características de aislamiento y funcionamiento reglamentadas en el P.O.T. También se plantea una manzana comercial en una zona estratégicamente localizada entre el cruce de las vías de acceso al proyecto y en zona de confluencia de urbanizaciones vecinas, que permita desarrollar un proyecto comercial de escala sectorial.

1.3. ESTRATEGIA DE GESTION Y FINANCIACION Y PRESENTACION DE LOS INSTRUMENTOS LEGALES APLICABLES

A. ESTRATEGIA DE GESTION Y FINANCIACION

Para el desarrollo del Plan Parcial Sevilla del Caribe debe aplicarse una estrategia de gestión privada para conseguir recursos provenientes del aporte de capital por parte de los propietarios de los predios del Plan Parcial, aunados con la financiación de los bancos y corporaciones de ahorro y vivienda.

Los Gestores del Plan Parcial Sevilla del Caribe deberán coordinar la estructuración de un cronograma general de desarrollo de la Unidad de Gestión acorde con la instalación de las redes de servicios públicos y demás componentes urbanísticos que permitan su funcionamiento.

En lo que se refiere a la Vivienda de Interés Social Prioritario V.I.P., el proyecto debe buscar el apoyo del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, así como también del Fondo de Adaptación, para que sea incluido en los planes diseñados por esas entidades para el estímulo a través de subsidios como alternativa para acceder a la vivienda por parte de la comunidad.

El Plan Parcial Sevilla del Caribe está concebido para ser gestionado como un proyecto inmobiliario de venta de vivienda de interés social Prioritario con servicios. El cálculo de inversión para el desarrollo urbanístico de este proyecto, se enmarcará en lo referente a la inversión en vías, servicios públicos, andenes y alcantarillado pluvial y el costo de la vivienda.

1.4. CUANTIFICACION GENERAL DE LA EDIFICABILIDAD SEGÚN USO O DESTINO y CUANTIFICACION FINANCIERA DE LA INTERVENCION.

Se hace el cálculo de la edificabilidad y la cuantificación financiera de este plan que permiten observar el comportamiento de la estructura comercial y viabilidad que permitirán un adecuado resultado económico y urbanístico.

A. CUANTIFICACION GENERAL DE LA EDIFICABILIDAD SEGÚN USO O DESTINO

El Plan Parcial Sevilla del Caribe está dividido en dos tipos de actividades:

1. Sector Vivienda y de Interés Social Prioritario V.I.P. como uso principal. Este uso contara con cinco (5) pisos de altura y se convertirá en un punto residencial estratégico para la ciudad y el área metropolitana.
2. Sector Comercial como uso complementario. Este uso complementará al residencial con la proyección de locales comerciales en los primeros pisos de las manzanas contiguas al área de cesión o parque público zonal que desarrollará el Plan Parcial.

Para el cálculo general de la edificabilidad del proyecto, se aplicará un cálculo de 3.000 viviendas para los 147.315,10 m², de área bruta urbanizable para la Vivienda de Interés Social Prioritario V.I.P.

B. CUANTIFICACION FINANCIERA DE LA INTERVENCION

Se hace el cálculo de la cuantificación financiera que en términos generales arroja cifras positivas que dan viabilidad al plan parcial, pero que en el tiempo de ejecución de la Unidad de Gestión, ésta ajustará las cifras aquí establecidas de acuerdo con los cronogramas y planes de inversión que se establezcan para sus desarrollos.

2. PROPUESTA DEL PROYECTO DE DECRETO QUE ADOPTA EL PLAN PARCIAL SEVILLA DEL CARIBE

Este proyecto de decreto acoge la normativa a aplicar en el Plan Parcial Sevilla del Caribe y servirá como referencia para que sea complementado una vez sean cumplidos todos los aspectos legales de aprobación por parte de las autoridades que intervienen en estos actos. (Ver Documento Anexo 1).

CONCLUSIONES

Analizados todos los aspectos concernientes a este Plan Parcial en su etapa de diagnóstico y procedimiento de formulación, se han tomado como punto de partida de diseño las siguientes características:

1. El Plan Parcial Sevilla del Caribe ha sido diseñado como un área de vivienda con usos complementarios comerciales e institucionales de acuerdo con la norma.
2. En la zona comercial diseñada sobre el circuito vial interno de la urbanización se permitirán los usos contemplados en el POT, para comercio tipo 1 y todos aquellos complementarios que sirvan de apoyo a los sectores de Vivienda y al entorno del Plan Parcial Sevilla del Caribe.
3. La vivienda V.I.P. cumplirá con las características exigidas por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, Fondo de Adaptación y/o lo reglamentado por las autoridades distritales y el P.O.T. de la ciudad. Por la gran magnitud del proyecto, éste se complementará con usos específicos y complementarios acordes con la conformación urbanística y necesidades de la población allí a instalarse.
4. En el diseño general del Plan Parcial Sevilla del Caribe se tomó como punto de partida el manejo del espacio público y la generación de zonas verdes en lugares estratégicos, que permiten un ambiente paisajístico, ambiental y recreativo en la urbanización.