



DECRETO No. 0123 del 12 de Agosto de 2005

"Por el cual se adopta el Plan Parcial para los sectores de Barranquillita – La Loma – Barlovento del Distrito Industrial y Portuario de Barranquilla"

EL ALCALDE DISTRITAL DE BARRANQUILLA

En ejercicio de las atribuciones constitucionales y legales y en especial las que le confiere el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, y

CONSIDERANDO:

Que el Plan de Ordenamiento Territorial de Barranquilla adoptado mediante el Decreto Distrital No. 0154 del 6 de Septiembre de 2000, dispone que se deben renovar los sectores de Barranquillita, Barlovento y La Loma, a través de la expedición de la figura de Plan Parcial, en el cual se defina una estrategia clara de renovación integral y desarrollo de las citadas zonas.

Que el artículo 19 de la ley 388 de 1997, dispone que el Plan Parcial es el instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial para áreas determinadas del suelo urbano, además de las que se desarrollen mediante unidades de actuación urbanística.

Que de conformidad con lo señalado en el artículo 27 de la ley 388 de 1997, corresponde al Alcalde Distrital expedir los Planes Parciales en los cuales se establezca el conjunto de objetivos, estrategias, políticas y programas precisos para orientar de manera racional, crecimiento, desarrollo físico y utilización del suelo de los sectores anteriormente citados.

Que el proyecto del Plan Parcial de Barranquillita, Barlovento y la Loma, fue presentado por la Empresa de Desarrollo Urbano de Barranquilla EDUBAR S.A., a consideración del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, quien le dio viabilidad técnica y urbanística, tal como consta en documento anexo al presente decreto.

Que el Departamento Administrativo de Planeación Distrital y el Departamento Administrativo del Medio Ambiente de Barranquilla, DAMAB, concertaron los aspectos ambientales del proyecto de Plan Parcial de los sectores anteriormente citados, tal como consta en documento anexo.

Que el Plan Parcial de Barranquillita-Barlovento y La Loma, fue sometido al Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial, cuyas observaciones pertinentes fueron tenidas en el presente decreto.

Que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 27 numeral 4 de la Ley 388 de 1997 se surtió el proceso de información pública convocando a propietarios y vecinos del sector, mediante reuniones realizadas durante los meses de enero a mayo de 2.005, según consta en el documento anexo de socialización y participación ciudadana.

Que de conformidad con lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 19 de la ley 388 de 1997, dentro de los planes parciales se incluye la delimitación precisa del área de la operación urbana, es decir se define con precisión los límites de los sectores de Barranquillita, La Loma y Barlovento reglamentados mediante el presente Plan Parcial.

Que de conformidad con lo anterior,

DECRETA:

**TITULO I
DISPOSICIONES GENERALES**

ARTICULO 1.- ADOPCIÓN. Mediante el presente decreto se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana, Mejoramiento Integral y Nuevo Desarrollo de los sectores de Barranquillita – Barlovento y La Loma, identificados dentro de los límites establecidos en el presente decreto.

ARTICULO 2. DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL. Hacen parte del presente plan parcial además de las disposiciones contenidas en el presente decreto, los siguientes documentos:

- Diagnóstico
- Documento Técnico Soporte del Plan Parcial
- Cartografía normativa:

Plano N°	Descripción	Contenido	Escala
P. F. 01	Sistema de Movilidad y Transporte de la Ciudad	Accesibilidad al área de estudio.	1: 40000
P. F. 02	Delimitación del Área por sectores	Límites Barranquillita, Barlovento y La Loma	1: 5000
P. F. 03	Sistema Espacio Público	Plano Espacio Público	1: 5000
P. F. 04	Usos del suelo propuestos	Plano Usos del suelo propuestos	1: 5000
P. F. 05	Infraestructura vial	Tratamiento de Infraestructura vial	1: 5000
P. F. 06	Infraestructura vial	Sistema estructurante de Movilidad y Accesibilidad	1: 5000
P. F. 07	Normativo	Sectores Normativos	1: 5000

- Anexos
- Viabilidad técnica emitida por la Secretaría de Planeación Distrital.
- Proceso de Participación Ciudadana
- Concepto DAMAB.
- Cuadro de perfiles viales
- Glosario

PARÁGRAFO 1: En el evento de existir discrepancia entre las disposiciones contenidas en el presente decreto, la cartografía, los textos del Documento Técnico de Soporte o los anexos se aplicarán las normas contenidas en este decreto.

PARÁGRAFO 2: Los vacíos normativos se resolverán con fundamento en los textos del Documento Técnico de Soporte y aplicando las reglas generales del derecho.

**TITULO II
OBJETIVOS, POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS DEL PLAN PARCIAL DE
BARRANQUILLITA- LA LOMA- BARLOVENTO**

ARTICULO 3. OBJETIVOS DEL PLAN. Son objetivos del presente Plan Parcial los siguientes:

I. OBJETIVO GENERAL.

A. Generar una nueva área de desarrollo urbano estratégicamente localizada con una oferta de servicios urbano-regionales, mejorando las condiciones de vida de la población residente atendiendo las diferentes dimensiones de la problemática social, dotar a la ciudad de una infraestructura que eleve su competitividad a nivel regional, nacional e internacional, adoptando normas urbanísticas, encaminadas al mejoramiento de las condiciones ambientales y funcionales del sector y a la utilización eficiente del suelo, adoptando un sistema vial jerarquizado basado en el plan vial local original y su directa articulación con el sistema local del Distrito Central al occidente, la Loma 1 al norte y la

Zona Portuaria y la Zona Franca al sur, incorporando al proyecto de la Avenida del Río como principal elemento de articulación del plan vial arterial con el sistema regional.

II. OBJETIVOS ESPECÍFICOS.

A. Sobre lo cultural: Generar nuevos escenarios de confluencia ciudadana a partir de la integración de la ciudad con el Río, y las culturas de sus pobladores, por medio de un área donde se puedan desarrollar actividades comunes como el carnaval y otras celebraciones culturales que signifiquen representatividad para la ciudad y la región a través de las siguientes estrategias:

1. Establecer amplios espacios públicos que soporten la demanda de actividades cívicas y culturales de la ciudad y la región.
2. Posibilitar las áreas de desarrollo público y privado, que cuenten con espacios públicos de recorrido y estancia que permitan el encuentro del habitante urbano.
3. 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: Recuperar social y culturalmente a la población que habita, labora y convive en la zona, por medio de las siguientes estrategias:

1. Realizar el acompañamiento Social y los Planes de Reasentamiento durante la ejecución del Plan Parcial de Renovación Urbana, llevando a cabo las intervenciones necesarias para minimizar el impacto producido por las actuaciones físicas en la población más vulnerable que reside y ejerce su actividad económica en el área y su entorno inmediato.
2. Ejercer una coordinación interinstitucional con las entidades de carácter gubernamental y no gubernamental que ejecutan programas de bienestar social con los habitantes de este sector y con los equipos técnicos encargados del componente físico.
3. Identificar la población y sus problemáticas, teniendo como base el trabajo social adelantado por la Alcaldía dirigido a ejecutar los programas de atención a la comunidad, por medio de intervenciones sociales que deberán realizarse antes, durante y después del proceso de renovación.

C. Sobre lo político:

1. Conciliar los hechos de ciudad con las decisiones del Plan de Ordenamiento y del Plan de Desarrollo.
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, transporte y con los recursos previstos en los Planes de Desarrollo y de inversión del Distrito.

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.
2. Definir las áreas dedicadas a usos institucionales, culturales, comerciales, industriales, 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 ajusten a las condiciones comerciales del momento en que se vayan a ejecutar.
5. Plantear rangos de ajustes de la edificabilidad y tipologías de productos inmobiliarios, e forma que cada proyecto pueda ser ajustado en el momento de su ejecución.
6. Generar las condiciones necesarias para convertir la ribera occidental del río en el sector de La Loma en un Camellón Cultural y punto de contacto con el mismo.

E. Sobre lo económico: Habrá reparto equitativo de cargas y beneficios, donde 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 e infraestructura, que deben asumir los desarrollos inmobiliarios.
- En obras sociales proyectadas para la intervención y recuperación de la población que labora y reside en la zona.

Los beneficios son los siguientes:

1. 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 del reajuste de tierras, integración inmobiliaria u otras herramientas que brinda la ley 388/97 cuando haya lugar a ello en la correspondiente Unidad de Actuación Urbanística.

F. Sobre lo ambiental:

1. Restaurar las rondas hídricas de los cuerpos de agua existentes mediante diseños paisajísticos que involucren la composición y estructura del bosque original en los términos propuestos en el Decreto 1504 de 1998.
2. Definir las áreas de conservación y preservación del sistema hídrico para adelantar proyectos de aprovisionamiento de agua potable y saneamiento básico además de parques, ciclovías y vías peatonales entre otros.
3. Impulsar proyectos estratégicos que permitan recuperar el espacio público en el sector.
4. Desarrollar un programa de educación y sensibilización ambiental que genere ante la comunidad una aptitud conservacionista y protectora del ambiente.

ARTICULO 4. POLÍTICAS DEL PLAN PARCIAL.

Son políticas del presente Plan Parcial las siguientes:

1. Conservar y reforzar los ecosistemas naturales, preservando los sistemas de canales del Río Magdalena y su área de influencia.
2. Propiciar la compatibilidad ambiental de los nuevos desarrollos con las áreas de manejo ambiental de forma que se establezca y mantenga un adecuado equilibrio entre el aprovechamiento urbanístico de los terrenos y la protección al medio ambiente.
3. Controlar la urbanización de terrenos con manifestaciones de inestabilidad geológica y los de importancia ambiental (nacimientos y fajas de retiro a corrientes de agua), produciendo proyectos de bordes que delimitan las áreas de protección.
4. Fundamentar la propuesta para el desarrollo de los asentamientos en el respeto a los elementos ambientales que poseen.
5. Garantizar una oferta de espacios públicos, tratados y dotados de acuerdo con las necesidades de los habitantes de Barranquilla, que permitan su apropiación para el intercambio, uso, goce y disfrute de la comunidad y sus visitantes.
6. Definir centralidades donde se concentre el espacio público de convocatoria, diversidad de equipamientos, usos o actividades y la permanencia de instancias públicas y privadas, en coherencia con las necesidades del área de estudio y la ciudad, garantizando una mayor sentido de pertenencia por parte de la comunidad y óptimas condiciones de calidad.
7. Determinar las nuevas infraestructuras que demandará la población actual y futura, de servicios básicos educativos, recreativos, deportivos y de salud.
8. Integrar la zona de expansión con la malla vial urbana y con el Sistema de Transporte Masivo, procurando que los proyectos sean positivos en el tránsito y en las condiciones de seguridad peatonal de los habitantes actuales y futuros, Integrando internamente la totalidad del desarrollo con el sector circundante a través de un sistema vial y peatonal eficiente y con calidad.
9. Conectar de manera eficiente y efectiva los asentamientos a los nuevos desarrollos urbanísticos, al entorno y al resto de la ciudad
10. Generar las redes de la totalidad de los servicios públicos para los nuevos desarrollos y para las áreas de manejo especial a partir del sistema interconectado de la ciudad, en condiciones correctas de prestación de estos servicios.

ARTICULO 5. ESTRATEGIAS. Las siguientes son las estrategias que se adoptan para cumplir con los objetivos del presente Plan Parcial.

1. Recuperar y proteger las rondas del Sistema de Canales del Río Magdalena, promoviendo la reforestación técnica con especies que cumplan con los objetivos de proteger, conservar y generar espacios de solaz y recreación.
2. Definir en forma integral el sistema de espacio público para el Plan Parcial, 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.
3. Incorporar al sistema de espacio público las áreas ambientales definiéndolas como parques ambientales, áreas libres de importancia ambiental y paisajística o áreas de protección del Sistema de Canales del Río Magdalena.
4. Definir los equipamientos que garanticen la disponibilidad de los servicios asistenciales básicos, tanto en cobertura como en calidad.
5. Definir un sistema vial y de circuitos o senderos públicos ambientales, de fácil recorrido para el peatón, articulando las centralidades y los diferentes sectores que conforman el Plan Parcial.
6. Definir, conjuntamente con Empresas Públicas de Servicios, los diseños y las formas de ejecución y financiación de las redes de servicios públicos para los asentamientos actuales y los nuevos desarrollos.

TITULO III AREA DE PLANIFICACIÓN

ARTICULO 6. LOCALIZACIÓN

El área objeto del proyecto del Plan Parcial se localiza en el sector Centro-Oriental de la ciudad de Barranquilla, específicamente enmarcada por el Río Magdalena y el Sistema de Canales del Río.

Se ha dividido en tres sectores denominados: sector de Barranquillita, sector de Barlovento y sector de La Loma cada uno con sus características y normatividad especial.

ARTICULO 7. LIMITES O LINDEROS.

La ubicación de los sectores denominados BARRANQUILLITA-BARLOVENTO-LA LOMA, se encuentra señalada en el plano No. P.F. 02 denominado "LÍMITES BARRANQUILLITA-BARLOVENTO-LA LOMA" y se determina así:

1. Sector de Barranquillita: Limita al Norte con los sectores de la Loma y Barlovento, Carrera 46 entre Calles 8 - 30 y Carrera 51 entre Calles 6 - 3, Canal de los Tramposos en medio; al sur con la Zona Portuaria – Zona Franca y con el barrio Rebolo, Carrera 38 entre Calles 30 - río; al Este con el Río Magdalena y al Oeste con el Centro Histórico, Calle 30 entre Carreras 38 - 46.
2. Sector de Barlovento: Limita al Norte con las bodegas de Discementos manzana catastral 02-0164; al Sur con el sector de Barranquillita, Carrera 46 entre Calles 30 - 9 , Canal de los Tramposos en medio; al Este con el sector de La Loma, Canal de las Compañías en medio; al Oeste con el sector cultural Aduana, Parque Cultural del Caribe Vía 40 en medio entre Carreras 46 – 50B.
3. Sector de la Loma: Limita al Norte con la fábrica de Eternit manzana catastral 02-0158, Canal de las Compañías B en medio; al Sur con el sector de Barranquillita, Canal de los Tramposos en medio; al Este con el río Magdalena; al Oeste con el sector de Barlovento Canal de las Compañías en medio.

TITULO IV NORMATIVA URBANISTICA

CAPITULO I
ZONIFICACIÓN URBANÍSTICA.
CRITERIOS PARA LA DEFINICIÓN DE SECTORES DE NORMA.

ARTICULO 8. DEFINICIÓN DE LOS SECTORES NORMATIVOS. El área de planificación subdividida en los tres sectores de Barranquillita, Barlovento y La Loma, presenta cada uno características homogéneas independientes.

Al interior de cada sector se establecen unas zonas definidas como SECTORES NORMATIVOS, los cuales se definen a continuación.

ARTICULO 9. SECTORES NORMATIVOS

Con el fin de facilitar la ejecución y la gestión del plan parcial y cumplir con los objetivos señalados de generación de espacio público y reparto equitativo de cargas y beneficios, entre otros, se identifican doce (12) Subsectores Normativos los cuales deberán ser ejecutables de manera autónoma. En el presente decreto se establecen las disposiciones que regulan el desarrollo de cada una de estos sectores.

Para su delimitación se tiene en cuenta: la ubicación de los predios con respecto a la totalidad del área, los accesos al área de planificación, el tamaño de los predios resultantes, la composición predial y natural de los terrenos, la ubicación de las centralidades y los espacios públicos y el planteamiento urbanístico general.

Las acciones urbanas a implementar en los diferentes sectores son: en el sector de Barranquillita Renovación Urbana; en el sector de Barlovento Mejoramiento Integral y Nuevo Desarrollo en La Loma.

ARTICULO 10. IDENTIFICACION DE LOS SECTORES NORMATIVOS.

1. Sector SN 01 – Zona de Reserva.
2. Sector SN 02 - Sector "Águila"
3. Sector SN 03 –Sector "El Boliche"
4. Sector SN 04 – Sector "Megamercado"
5. Sector SN 05 - Sector Transmetro
6. Sector SN 06 – Área de Servicios Urbanos Básicos
7. Sector SN 07 - Sector Residencial Villanueva
8. Sector SN 08 – Sector Comercial, Industrial y Portuario
9. Sector SN 09 - Sector Muelle de Pasajeros y parque Balcón del Río
10. Sector SN 10 - Sector Barlovento
11. Sector SN 11 – Sector turístico La Loma
12. Sector SN 12 - Sector Residencial La Loma

PARÁGRAFO 1. Las Zonas de Normativa, se encuentran identificadas en el Plano No. P. F. 07 denominado **SECTORES NORMATIVOS** a escala 1: 5000 que hace parte integral del presente decreto.

PARÁGRAFO 2. La normativa urbanística general correspondiente a los sectores normativos será la dispuesta en el POT Título tercero, Normas comunes a todas las zonas, exceptuando, índices de construcción y ocupación del suelo, los cuales están especificados en los diferentes sectores normativos contemplados en el presente decreto.

SECCION 1

SECTOR NORMATIVO No. 01. ZONA DE RESERVA - SN 1

ARTICULO 11. LÍMITES

Limita por el Norte con la Carrera 42; por el Sur con el Canal Arriba; por el Este prolongación de la Calle 2 desde el Canal Arriba hasta la Carrera 42; por el Oeste con el área de servicios urbanos básicos.

ARTICULO 12. USOS PERMITIDOS

Portuario.

Industrial G1, G2, G3, G4, G5.

Comercial.

Equipamientos y Servicios Públicos según lo estipulado en el Capítulo VII Artículos 321 y 322, parágrafos 1, 2 y 3 del POT de Barranquilla Decreto 0154 de 2000.

PARAGRAFO: Para la implementación de plantas de tratamiento de aguas residuales en este sector deberá obtenerse previamente la respectiva Licencia Ambiental y localizarse teniendo en cuenta los parámetros y aislamientos establecidos en el RAS. No se permitirán lagunas de oxidación.

ARTICULO 13. COEXISTENCIA DE USOS.

Uso Institucional Grupos 2 y 3 del POT de Barranquilla Decreto 0154 de 2000.

Uso residencial estará sujeto a las directrices y normas del Plan de Ordenamiento Territorial en su Capítulo I, Artículos 95, 96, 97, 98, y 99. Sección I, Artículos 100, 101, y 102, Sección 2: Normas para desarrollos residenciales; Artículos 117, 118, 119, 1120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129 y 130.

ARTICULO 14. OCUPACIÓN DEL SUELO

El índice máximo de ocupación permitido será del 70% del área neta del terreno.

ARTICULO 15. INDICE DE CONSTRUCCIÓN.

Se permite un índice de construcción de cuatro punto cinco (4.5) m2 de construcción por m2 de terreno

ARTICULO 16. ALTURA PERMITIDA: Altura determinada por el índice de construcción

SECCION 2

SECTOR NORMATIVO No. 02. SECTOR "AGUILA" - SN 2.

ARTICULO 17. LÍMITES

Limita por el Norte con el Canal Arriba, con Carrera 41 en medio; por el Sur con la Carrera 38; por el Este con la prolongación de la Calle 2 desde el Canal Arriba hasta su intersección con la Carrera 38 y por el Oeste con la Calle 10.

ARTICULO 18. USOS PERMITIDOS

Uso Industrial. Grupos G2, G3 y G4 del POT de Barranquilla Decreto 0154 de 2000.

Uso comercial tipos C2, C3 y C4 del POT de Barranquilla Decreto 0154 de 2000.

Parágrafo: Las licencias de urbanismo o construcción de los usos industriales deberán contemplar la localización de los sistemas de saneamiento y tratamiento de aguas residuales que permitan cumplir con las normas y estándares de calidad ambiental.

ARTICULO 19. COEXISTENCIA DE USOS

Se permite el uso de oficinas como complemento al uso industrial y comercial.

Uso institucional cultural.

ARTICULO 20. OCUPACIÓN DE SUELO:

El índice máximo de ocupación permitido será del 70% del área neta del terreno.

ARTICULO 21. INDICE DE CONSTRUCCIÓN:

Se permite un índice máximo de siete punto cinco metros cuadrados (7.5) de construcción por m2 de terreno.

ARTICULO 22. ALTURA MAXIMA:

Altura determinada por el índice de construcción.

SECCIÓN 3

SECTOR NORMATIVO No. 03 SECTOR "EL BOLICHE" - SN 3

ARTICULO 23. LIMITES:

Al Norte con el Canal del Mercado; al Sur, con la Carrera 38; al Este; con la Calle 10 y Cervecería Águila y al Oeste con la Calle 30.

ARTICULO 24. USOS PERMITIDOS.

Uso comercial de cobertura urbana local tipo C2 de menor impacto, excepto servicios funerarios de velación y mercados zonales; comercio de mayor impacto tipo C3, excepto cementerios e industrias Grupos 1, 2 y 3.

Uso recreativo en sus categorías de Salas independientes menores y salas Independientes medias.

ARTICULO 25. COEXISTENCIA DE USOS.

Uso Institucional de Influencia Urbanística Local y Zonal Grupo 1 y 2 en primeros pisos y en niveles superiores. Corresponden a este grupo los tipos de usos definidos según el Plan de Ordenamiento Territorial, en el Artículo 285 con las restricciones definidas en el Artículo 73 del Título VII Capítulo 1 del presente Decreto.

Uso de oficinas.

ARTICULO 26. OCUPACIÓN DE SUELO:

El índice máximo de ocupación permitido será de 70% del área neta del terreno.

ARTICULO 27. INDICE DE CONSTRUCCIÓN:

Se permite un índice máximo de siete punto cinco metros cuadrados (7.5) de construcción por m2 de terreno.

ARTICULO 28. ALTURA MAXIMA:

Altura determinada por el índice de construcción.

SECCIÓN 4

SECTOR NORMATIVO No. 04. MEGAMERCADO - SN 4

ARTICULO 29. LÍMITES:

Al Norte, con la Carrera 44; al Sur, con el Canal Arriba; al Este, con la Calle 6 y al Oeste la Calle 30.

ARTICULO 30. USOS PERMITIDOS

1. Usos Comerciales C-2, C3 y C4 del POT.

2. Uso recreativo en sus categorías de Salas independientes menores y salas Independientes medias.

3. Uso Institucional de Influencia Urbanística Local y Zonal Grupo 1 y 2 en primeros pisos y en niveles superiores. Corresponden a este grupo los tipos de usos definidos según el Plan de Ordenamiento Territorial, en el Artículo 285.

ARTICULO 31. COEXISTENCIA DE USOS

El uso de oficina se permite como complemento al uso comercial.

ARTICULO 32. OCUPACIÓN DE SUELO:

El índice máximo de ocupación permitido será del 70% del área neta del terreno.

ARTICULO 33. INDICE DE CONSTRUCCIÓN:

Se permite un índice máximo de siete punto cinco (7.5) de construcción por m2 de terreno.

ARTICULO 34. ALTURA MAXIMA:

Altura determinada por el índice de construcción.

SECCIÓN 5.

SECTOR NORMATIVO No. 05. SECTOR TRANSMETRO - SN 5

ARTICULO 35. LÍMITES

Limita por el Norte con el Canal de los Tramposos con Carrera 46 en medio; por el Sur con la Carrera 44; por el Este con la Calle 6; y por el Oeste con la Calle 30.

ARTICULO 36. USOS PERMITIDOS

1. Usos Comerciales C-2, C3 y C4, del Plan de Ordenamiento Territorial.
2. Se permite el uso de oficinas en los pisos superiores como complemento al uso comercial en primeros pisos.
3. Uso recreativo en sus categorías de Salas independientes menores.
4. Uso Institucional de Influencia Urbanística Zonal Grupo 2 según lo señalado en el Artículo 285 del Plan de Ordenamiento Territorial.

ARTICULO 37. COEXISTENCIA DE USOS

Es complementario del uso comercial el uso institucional cultural.

ARTICULO 38. OCUPACIÓN DE SUELO:

El índice máximo de ocupación permitido será del 60% del área neta del terreno.

ARTICULO 39. INDICE DE CONSTRUCCIÓN:

Se permite un índice máximo de siete punto cinco (7.5) de construcción por m2 de terreno.

ARTICULO 40. ALTURA MAXIMA:

Altura determinada por el índice de construcción.

SECCIÓN 6.

SECTOR NORMATIVO No. 06. AREA DE SERVICIOS URBANOS BÁSICOS - SN 6

ARTICULO 41. LÍMITES

Al Norte, con la Carrera 42; al Sur con el Canal Arriba; al Este, con el sector normativo 1 zona de reserva y al Oeste con la Calle 6.

ARTICULO 42. USOS PERMITIDOS

Comercio de Cobertura Urbana Zonal tipo C2, C3 y C4. Terminales, paraderos, estaciones de servicios.

Uso Institucional de Influencia Urbanística Zonal Grupo 2 según lo señalado en el Artículo 285 del Plan de Ordenamiento Territorial.

ARTICULO 43. COEXISTENCIA DE USOS

Se permite el uso de oficinas.

ARTICULO 44. OCUPACIÓN DE SUELO:

El índice máximo de ocupación permitido será del 60% del área neta del terreno.

ARTICULO 45. INDICE DE CONSTRUCCIÓN:

Se permite un índice máximo de seis punto cinco (6.5) de construcción por m2 de terreno.

ARTICULO 46. ALTURA MAXIMA:

Altura determinada por el índice de construcción.

SECCIÓN 7.
SECTOR NORMATIVO No. 07. SECTOR RESIDENCIAL VILLANUEVA - SN 7.

ARTICULO 47. LÍMITES.

Limita por el Norte, con la carrera 43; por el Sur con la Carrera 42; por el Este con la Calle 3 y por el Oeste, con la calle 6.

ARTICULO 48. USOS PERMITIDOS.

Uso Residencial estará sujeto a las directrices y normas del Plan de Ordenamiento Territorial en su Capítulo I, Artículos 95, 96, 97, 98, y 99. Sección I, Artículos 100, 101, y 102, Sección 2: Normas para desarrollos residenciales; Artículos 117, 118, 119, 1120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129 y 130.
Se permite el uso de vivienda en todos los pisos.

ARTICULO 49. COEXISTENCIA DE USOS.

Uso Institucional Capítulo IV POT: Artículos 282, 283, 284, 285 Se permitirá el uso institucional G1 y G2.

Uso Recreacional. Acorde con el artículo 287 del POT grupo 1.

Uso Industrial grupo 3, 4 y 5.

ARTICULO 50. OCUPACIÓN DE SUELO:

El índice máximo de ocupación permitido será del 60% del área neta de terreno.

ARTICULO 51. INDICE DE CONSTRUCCIÓN:

Se permite un índice máximo de ocho (8) m2 de construcción por m2 de terreno.

ARTICULO 52. ALTURA MAXIMA:

Altura determinada por el índice de construcción.

SECCIÓN 8.
SECTOR NORMATIVO No. 08. CORREDOR COMERCIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO - SN 8.

ARTICULO 53. Limita al Norte con la prolongación de la Carrera 46, al Sur con la Carrera 43 entre Calles 6 y 3, la Carrera 42 entre Calles 3 y 2, la Carrera 38 entre Calle 2 y el Río Magdalena; al Este, con el Río Magdalena y al Oeste con la Calle 6 entre Carreras 43 y la prolongación de la Carrera 46, la Calle 3 entre Carreras 42 y 43 y la Calle 2 entre Carreras 42 y 38.

ARTICULO 54. USOS PERMITIDOS

- 1- Uso industrial. Con base en el Plan de Ordenamiento el uso industrial que se desarrollará en el SECTOR NORMATIVO estará acorde al Capítulo III, Artículo 269 y 270 grupos 3 y 4, industria con bajo potencial contaminante.
Deberá cumplir con la Norma para urbanizaciones industriales de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial en sus artículos 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280 y 281.
2. Actividad portuaria. Este uso se enmarca en el capítulo V. Actividades Costeras y de la Ribera del Río. Artículos 303, 304, 305 y 306 del POT.
3. se permite el uso de oficinas, como complemento al uso industrial.

ARTICULO 55. COEXISTENCIA DE USOS.

Usos Comerciales tipo C2, C3 y C4 con base el listado de usos definido para esta categoría por el Plan de Ordenamiento Territorial en los artículos 190, 191 y 195.

Uso Institucional de Influencia Urbanística Zonal Grupo 2 y Grupo 3. Pertenecen a este grupo los tipos de usos definidos según el Plan de Ordenamiento Territorial, en el Artículo 285.

Uso Residencial que estará sujeto a las directrices y normas del Plan de Ordenamiento Territorial en su Capítulo I, Artículos 95, 96, 97, 98, y 99. Sección I, Artículos 100, 101, y 102, Sección 2: Normas para desarrollos residenciales; Artículos 117, 118, 119, 1120, 121, 122, 123, 124,125, 126, 127, 128, 129 y 130.

ARTICULO 56. OCUPACIÓN DE SUELO:

El índice máximo de ocupación permitido será de 60% del área neta de terreno.

ARTICULO 57. INDICE DE CONSTRUCCIÓN:

Se permite un índice máximo de seis punto cinco (6.5) m2 de construcción por m2 de terreno.

ARTICULO 58. ALTURA MAXIMA:

Altura determinada por el índice de construcción.

SECCIÓN 9

**SECTOR NORMATIVO No. 09. SECTOR MUELLE DE PASAJEROS Y PARQUE
BALCON DEL RIO - SN 09**

ARTICULO 59. LÍMITES

Al Norte, con el Canal Los Tramosos; al Sur, con la prolongación de la Carrera 46; al Este, con el Río Magdalena; y al Oeste con la Calle 6.

ARTICULO 60. USOS PERMITIDOS.

Uso Recreacional Artículo 287 del POT grupos 1, 2 3.

Actividad portuaria. Este uso se enmarca en el capítulo V. Actividades Costeras y de la Ribera del Río. Artículos 303, 304, 305 y 306 del POT.

Usos Comerciales. Artículo 192. Comercio tipo C2 y C3. Comercio de Escala Industrial C4.

ARTICULO 61. COEXISTENCIA DE USOS.

Uso de oficinas.

Uso Institucional de Influencia Urbanística Zonal Grupo 2 Corresponden a este grupo los tipos de usos definidos según el Plan de Ordenamiento Territorial, en el Artículo 285.

Uso Residencial que estará sujeto a las directrices y normas del Plan de Ordenamiento Territorial en su Capítulo I, Artículos 95, 96, 97, 98, y 99. Sección I, Artículos 100, 101, y 102, Sección 2: Normas para desarrollos residenciales; Artículos 117, 118, 119, 1120, 121, 122, 123, 124,125, 126, 127, 128, 129 y 130.

ARTICULO 62. OCUPACIÓN DE SUELO:

El índice máximo de ocupación permitido será del 60% del área neta de terreno.

ARTICULO 63. INDICE DE CONSTRUCCIÓN:

Se permite un índice máximo de cuatro punto cinco (4.5) m2 de construcción por m2 de terreno.

ARTICULO 64. ALTURA MAXIMA:

Altura determinada por el índice de construcción.

SECCIÓN 10

SECTOR NORMATIVO No. 10. SECTOR BARLOVENTO - SN 10

ARTICULO 65. LÍMITES

Al Norte, con la Carrera 51 B; al Sur con la Carrera 46; al Este, con el Canal de las Compañías; al Oeste con la Vía 40.

ARTICULO 66. USO PERMITIDO.

Uso comercial C2 y C3, Centro de negocios y servicios.

Uso Institucional de Influencia Urbanística Zonal Grupo 2. Corresponden a este grupo los tipos de usos definidos según el Plan de Ordenamiento Territorial, en el Artículo 285 con las restricciones en el Artículo 73 del Título VII Capítulo 1 del presente Decreto.

ARTICULO 67. COEXISTENCIA DE USOS.

Uso Residencial. Esta sujeto a las directrices y normas del Plan de Ordenamiento Territorial en su Capítulo I, Artículos 95, 96, 97, 98, y 99. Sección 1: Artículos 100, 101, y 102, Sección 2: Normas para desarrollos residenciales; Artículos 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129 y 130.

ARTICULO 68. OCUPACIÓN DE SUELO:

El índice máximo de ocupación permitido será del 60% del área neta de terreno.

ARTICULO 69. INDICE DE CONSTRUCCIÓN:

Se permite un índice máximo de diez (10) m2 de construcción por m2 de terreno.

ARTICULO 70. ALTURA MAXIMA:

Altura determinada por el índice de construcción.

SECCIÓN 11

SECTOR NORMATIVO No. 11. SECTOR TURISTICO LA LOMA - SN 11

ARTICULO 71. LÍMITES

Limita por el Norte con el sector residencial de la Loma; por el Sur con el Canal Los Tramosos; por el Este con el Río Magdalena y por el Oeste con el Canal de Las Compañías.

ARTICULO 72. USOS PERMITIDOS

Comercio del tipo C2 y C3 en su categoría Comercio Independiente mayor y Comercio Independiente medio.

Usos institucionales tipo G1, G2 y G3, de influencia urbana Local, Urbana Zonal y Urbana General respectivamente.

ARTICULO 73. COEXISTENCIA DE USOS

Uso Recreacional Artículo 287 del POT grupos 1, 2 3.

ARTICULO 74. OCUPACIÓN DE SUELO:

El índice máximo de ocupación permitido será del 50% del área neta del terreno.

ARTICULO 75. INDICE DE CONSTRUCCIÓN:

Se permite un índice máximo de diez (10) m2 de construcción por m2 de terreno.

ARTICULO 76. ALTURA MAXIMA:

Altura determinada por el índice de construcción.

SECCIÓN 12

SECTOR NORMATIVO No. 12. RESIDENCIAL LA LOMA - SN 12

ARTICULO 77. LÍMITES

Limita por el Norte con el Canal Las Compañías B; por el Sur con el Parque de atracciones mecánicas, por el Este con el Centro de Ferias del Caribe; por el Oeste con el Canal de las Compañías.

ARTICULO 78. USOS PERMITIDOS

1. Servicios Metropolitanos, Urbanos y locales. Uso residencial; éste será el establecido en el POT Título segundo Capítulo I Sección 1: Disposiciones generales para los usos residenciales Artículos 100, 101, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 113, 115; Sección 2: Normas para desarrollos residenciales; Sección 3: Sistema vial; Sección 4: Áreas de cesión; Sección 5: Urbanizaciones de vivienda multifamiliar; Sección 6: Edificaciones y conjuntos multifamiliares aislados; Sección 7: Normas para urbanizaciones con obras mínimas; Sección 8: Zonas de nuevos desarrollos; Sección 9: Zonas de alto riesgo.

2. Usos Comerciales se permitirá comercio tipo C1 y C2 definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial de Barranquilla Decreto 0154 de 2000.

ARTICULO 79. COEXISTENCIA DE USOS

1. Usos institucionales de influencia urbana Local Grupo 1. Se determinan los tipos de usos definidos por el Plan de Ordenamiento Territorial en el Artículo 284.

2. Usos institucionales de influencia urbana Zonal Grupo 2 Se determinan los tipos de usos definidos por el Plan de Ordenamiento Territorial en el Artículo 285.

ARTICULO 80. OCUPACIÓN DE SUELO:

El índice máximo de ocupación permitido será del 50% del área neta de terreno.

ARTICULO 81. INDICE DE CONSTRUCCIÓN:

Se permite un índice máximo de diez (10) m2 de construcción por m2 de terreno.

ARTICULO 82. ALTURA MAXIMA:

Altura determinada por el índice de construcción.

PARAGRAFO. Para todos los SECTORES NORMATIVOS se tendrán en cuenta los siguientes alineamientos y retiros:

- ALINEAMIENTOS DE FRENTE PARA EDIFICIOS EXISTENTES: Las edificaciones existentes mantendrán sus alineamientos.

- ALINEAMIENTOS DE FRENTE PARA OBRA NUEVA: Los alineamientos de frente para obra nueva se definen por la línea de edificación según cuadros de perfiles viales y líneas de construcción. En ningún caso una obra nueva podrá sobrepasar la línea de construcción actual.

TIPOS DE ALINEAMIENTO:

1. Alineamiento continuo sin antejardín: El alineamiento continuo sin antejardines se define como la norma general a aplicar en algunos sectores del Plan Parcial como es el caso de Barranquillita, específicamente en el sector donde se localizará el parque empresarial

2. Alineamiento continuo con antejardín obligatorio:

De cinco (5) metros a ambos lados Se exceptúan de este antejardín los inmuebles de esquina, en los que la línea de edificación corresponde a la línea de propiedad.

3. Alineamiento de esquina: Para todos los proyectos de obra nueva que se emplacen en esquinas conformadas por dos ejes viales, deberán conformar un ochavo en 45° de un mínimo de cinco (5) metros de longitud. Este ochavo será obligatorio sólo en el primer piso, con una altura mínima de 3.5 metros.

- TIPOS DE RETIRO:

1. Retiros Laterales:

a. Laterales con vano en Obra Nueva. Los inmuebles a construir deberán dejar un retiro obligatorio de tres (3) metros, en los retiros laterales para aquellos muros con vano.

b. Laterales sin vano en Obra Nueva. Los dos primeros pisos de las construcciones nuevas, que no tengan vanos en sus muros de deslinde, deberán adosarse al límite de la propiedad, en un largo máximo equivalente al cuarenta por ciento (40%) del deslinde. Para los pisos superiores se considerará un adosamiento optativo con una altura máxima igual al volumen contiguo y un largo máximo de un cuarenta por ciento (40 %) del deslinde común. En los pisos superiores al segundo piso, de no optarse por el adosamiento, las fachadas laterales sin vano deberán guardar un retiro igual al de fachadas con vanos.

2. Retiros Posteriores

- a. Posteriores con Vano, los muros con vanos de las nuevas obras deberán respetar un retiro en su deslinde posterior de tres metros mínimo.
- b. Posteriores sin Vano, los muros sin vanos de las nuevas obras podrán adosarse al deslinde posterior en toda la altura de la construcción permitida

CAPITULO II USOS DE SUELO

ARTICULO 83. CLASIFICACIÓN DE USOS.

El presente Plan define la clasificación general de los usos de suelo de Barranquillita – Barlovento-- La Loma a partir de los siguientes criterios:

- Características
- Naturaleza
- Función

ARTICULO 84. CLASIFICACION DE LOS USOS SEGÚN SUS CARACTERISTICAS.

En función de las características de los distintos sectores de norma de Barranquillita-Barlovento- La Loma, los usos se clasifican en:

Uso permitido: es aquel uso cuya implantación es admitida por la presente norma al no ser contradictorio con el uso predominante del sector.

Coexistencia de usos: Son aquellos que a partir de las disposiciones contenidas en el presente decreto, deben necesariamente acompañar al uso predominante así como a los usos permitidos.

Uso no permitido: es aquel cuya implantación no esta permitida en el sector.

ARTICULO 85. CLASIFICACIÓN DE LOS USOS SEGÚN SU NATURALEZA.

Se distinguirán tres tipos de usos:

Uso público: es aquel que se desarrolla sobre una propiedad pública o privada pero gestionada por la administración pública y en beneficio de la comunidad.

Uso colectivo o comunitario: es aquel que, pudiéndose desarrollar sobre un bien privado, su función obedece a un carácter público.

Uso privado: es el que se desarrolla por particulares en una propiedad privada y que no tiene las características del uso anterior.

ARTICULO 86. USOS SEGÚN SU FUNCIÓN.

La clasificación de usos según su función se aplicará de acuerdo con lo definido en el Plan de Ordenamiento Territorial, Título Segundo Capítulos I al VIII, y demás normas que lo complementen adicionen o revisen

ARTÍCULO 87. COEXISTENCIA DE USOS.

El uso complementario al uso de vivienda en un mismo inmueble será:

- Comercio del tipo C1.
- Oficina
- Uso institucional Grupo 1 y grupo 2.

El uso de comercio podrá ser coexistente con el uso de oficinas en los primeros pisos.

ARTÍCULO 88. PRECISION DE USOS EN LOS SECTORES DEL PRESENTE PLAN PARCIAL.

Con el fin de contribuir al reparto equitativo de cargas y beneficios, en las Unidades de Actuación Urbanística (UAU) se podrán precisar, complementar y desarrollar los usos establecidos en el presente Plan Parcial.

PARAGRAFO: Los predios cuyo uso actual difieran de los usos planteados en el presente Plan, contarán con un plazo máximo de veinte (20) meses para hacer el cambio de uso del suelo, en su defecto el establecimiento será sellado por incompatibilidad de usos.

ARTÍCULO 89. USOS NO PERMITIDOS

De acuerdo con la delimitación de los sectores de Barranquillita, La Loma y Barlovento, definida por el presente decreto, no se permiten los siguientes usos:

1. Sector La Loma:

Uso industrial. No será permitido el uso de industrial en ninguno de sus sectores.

Categoría Comercio de impacto alto social C5. Todos los usos incorporados en esta categoría serán usos no permitidos.

Categoría Comercio Especial de Escala Industrial C-4.

Categoría Comercio C3 no será permitido en el sector residencial.

2. Sector Barlovento:

a. Uso industrial. No será permitido el uso Industrial en ninguno de sus sectores excepto el Grupo 5.

b. Categoría Comercio de impacto alto social C5. Todos los usos incorporados en esta categoría serán usos no permitidos.

c. Categoría Comercio Especial de Escala Industrial C-4 y C5.

En la categoría Comercio C3: El uso correspondiente a cementerios no será permitido en toda el área del Plan Parcial.

3. Sector Barranquillita: Los usos no contemplados en el respectivo sector de manera taxativa, están prohibidos

**TITULO V
SISTEMAS QUE CONFORMAN EL MODELO DE ORDENAMIENTO
TERRITORIAL DEL PLAN PARCIAL**

**CAPITULO I
SISTEMA AMBIENTAL**

ARTICULO 90. MEJORAMIENTO AMBIENTAL O ESTRATEGIA ADMINISTRATIVA.

1. MEDIDAS DE ACCIÓN:

Las siguientes acciones se desarrollarán durante la implementación de las diferentes unidades de actuación a través de las cargas que le corresponden a cada unidad, y otras se ejecutarán a través de la carga general que será dirigida a la generación de vías vehiculares, vías peatonales, espacio público y otras, a través del Distrito por intermedio del Departamento Administrativo del Medio Ambiente DAMAB.

a. Levantamiento topográfico del sistema vegetal para establecimiento de barreras vivas y asesoría técnica para la demarcación del área de cuenca del sistema de Canales y la margen izquierda del río Magdalena.

b. Formulación de planes conjuntos para la limpieza del material flotante y dragado del sistema de Canales, humedales y de la margen occidental del Río Magdalena en el área objeto del Plan Parcial.

c. Asesoría hidrobiológica para el acondicionamiento de lugares de anidación y reposo de la fauna la cual se hará por parte del DAMAB y Universidad del Atlántico.

d. Acondicionamiento de áreas para recreación pasiva y activa, suministro de material vegetal, aplicación de los diseños arquitectónicos y paisajistas del Plan Parcial, diseño y elaboración de cartillas con programas de educación ambiental, control y vigilancia del sistema de Canales de la margen occidental del Río Magdalena, obras a ejecutar y concertar con las autoridades y la comunidad.

2. MEDIDAS DE PROTECCION

Estabilización del borde del Sistema de Canales y la margen occidental del Río Magdalena como zona de uso público, según lo consagrado en el código de recursos naturales.

3. IMPACTO URBANO

- a. Identificación de Impactos Urbanos.
- b. Calidad del Aire.
- c. Ruido.
- d. Ocupación del espacio público.
- e. Congestión de rutas.
- f. Riesgos en salud pública.
- g. Desmejoramiento de calidad de vida.
- h. Deterioro de edificaciones.
- i. Daños en servicios públicos.
- j. Pérdida de competitividad.
- k. Incremento del riesgo en accidentes.

4. MEDIDAS DE MITIGACIÓN.

- a. Control de polvo y emisiones.
- b. Control de ruido.
- c. Adecuación de vías.
- d. Tráfico de equipo de obra.
- e. Transporte público pesado.

Se adelantarán las siguientes sub-actividades:

- 1- Control de partículas y gases provenientes de la operación y tránsito del equipo de construcción y transporte de material de excavación.
- 2- Adecuación de vías para tránsito del equipo de las obras, los vehículos particulares y de servicio público.
- 3- Plan de rutas y manejo de tránsito de vehículos de las obras tanto particulares como públicos.

- 4- Plan de seguridad industrial para los empleados de las obras y los particulares afectados por ellas.
- 5- Plan de señalización de las obras a todo lo largo de su recorrido.
- 6- Rehabilitación de vías una vez se terminen las obras.
- 7- Programas relacionados con la comunidad, para minimizar el impacto que podrían causar sobre las comunidades afectadas y facilitar la ejecución de las obras.
- 8- Definir un costo total del plan de manejo de impacto urbano.
- 9- Control de la emisión de gases del transporte público y privado.

Para la aplicación de las anteriores medidas, deberán ceñirse, el Distrito y los particulares, a lo establecido en la normatividad del POT sobre medio ambiente.

ARTICULO 91. PAISAJISMO.

El sistema verde se constituye en el principal elemento del espacio público y como tal se ajustará a los siguientes conceptos:

1. PRINCIPIOS BÁSICOS

- Accesibilidad, conexión y continuidad a través de senderos, visuales, etc. - Jerarquización, manejo de escalas y tipos de espacios.
- Diversidad biológica, cobertura vegetal y flora nativa.

Recomendaciones:

- Debe tenerse en cuenta la morfología vegetal: porte y follaje del árbol
- En la siembra de árboles de diferentes especies en un mismo lugar debe tenerse en cuenta la compatibilidad entre ellas.
- Cuando por razones ornamentales se decide hacer uso de árboles frutales, se prohíbe el emplazamiento o siembra de aquellos cuyos frutos sean tóxicos.
- Al utilizar árboles que presentan floración, debe conocerse la permanencia de la misma.
- Proponer especies vegetales con aromas agradables en aquellas áreas en donde el aire se encuentra viciado por los malos olores producidos por distintas circunstancias.
- La arborización para zonas viales (según su clasificación) debe responder y articularse armónicamente con el entorno artificial: edificaciones, redes de servicio, mobiliario, elementos de transporte, etc., sin que obstaculice la visibilidad de conductores. Estas actividades estarán orientadas por el DAMAB.

ARTICULO 92. PROGRAMAS Y PROYECTOS.

1. PLAN DE MANEJO FORESTAL Y PAISAJISTICO

a. OBJETIVOS

Replantar con especies nativas que se adapten a las condiciones bioclimáticas de la zona para que generen microclimas que maten las condiciones ambientales del sector.

1) DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO DE ARBORIZACIÓN

El control y mantenimiento de la cuenca del Río Magdalena y su sistema de Canales consiste en plantar especies que cumplan la función renovadora de caudales y mantenimiento de la cobertura vegetal y la belleza escénica del paisaje.

Estos programas de reforestación deben llevarse con especies nativas y de fácil adaptación.

Se hace necesario que los programas paisajísticos y forestales incluyan especies representativas de la región, que contribuyan a la recuperación y conservación de la flora.

2) CRITERIOS PARA LA SELECCIÓN DE ESPECIES

En la selección de especies se analizan características bióticas y funcionales que utilizan la mejor alternativa a implementar en la cuenca del sistema de Canales, y el Río Magdalena.

Características a considerar en la selección de especies:

- 1- Resistencia a condiciones medio ambientales
- 2- Facilidad de manejo
- 3- Usos mas frecuentes
- 4- Impacto Visual
- 5- Condiciones Edáficas
- 6- Sistema Radicular
- 7- Crecimiento rápido
- 8- Talla proporcional
- 9- Aspectos ecológicos

Se recomienda utilizar especies como hábitat y alimento de la avifauna y en lo posible nativas o que guarden estrecha relación con zonas de vida o tipos de bosques que el área pueda representar.

ARTICULO 93. SANEAMIENTO AMBIENTAL DEL SISTEMA DE CANALES.

El presente Plan Parcial tendrá en cuenta el desarrollo de proyectos de saneamiento siempre y cuando los usos del suelo así lo permitan.

El Plan de Inversiones de la Empresa Triple AAA en el Saneamiento de los canales comprende las siguientes actuaciones básicas:

- Saneamiento Canal de la Ahuyama.
- Saneamiento Canal del Mercado, Canal Arriba y Canal de Los Tramosos.
- Estación de bombeo Felicidad.
- Ampliación Colector Felicidad
- Estación elevadora Montoya.
- Colector Montoya.
- Impulsión Estación Bombeo San Andresito.
- Cámara de Llegada a EDAR
- Redes de Acueducto y Alcantarillado de la Loma.
- Sistema de Pretratamiento aguas Residuales en Barranquillita.

De igual forma se implementarán otros proyectos de saneamiento ambiental como son:

- Plan de manejo y tratamiento de residuos sólidos.
- Plan de control de ruidos.
- Plan de control visual.

PARAGRAFO. Estos proyectos se desarrollarán siempre y cuando se ajusten estrictamente a las normas ambientales y de usos del suelo establecidas por el Plan de Ordenamiento Territorial de Barranquilla para cada uno de los sectores que hacen parte del presente Plan Parcial.

CAPITULO II

SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

ARTICULO 94. ACTUACIONES EN EL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

El Sistema de Espacio Público se estructurará a partir de las siguientes actuaciones:

1. Recuperación de la cuenca del Sistema de Canales, como elemento paisajístico que articulará el área del Plan con el río Magdalena.
2. Corredores verdes que se generarán paralelos a los principales ejes viales, la arborización debe identificar lugares y paseos.

3. Recuperación de plazas, andenes y vías actualmente ocupadas por ventas estacionarias y como sitios de parqueo.

PARÁGRAFO. El sistema estructurante de espacio público queda establecido en el Plano P F 03 que forma parte de este decreto.

**SECCION UNICA
PARQUES, ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS.**

ARTICULO 95. ZONAS RECREATIVAS DE USO PÚBLICO

En el área a que se refiere el presente Plan Parcial se adecuarán zonas recreativas de uso público, que permitan el crecimiento físico e intelectual de la comunidad. De acuerdo a lo anterior, se construirán plazas, plazoletas y parques supeditados a la idoneidad del espacio.

ARTICULO 96. CESIONES TIPO A

1. Proporción de las cesiones públicas para parques y equipamientos.

Los proyectos que sean objeto del proceso de urbanización deberán prever, con destino a la conformación de las áreas de cesión pública tipo A el 25% del área neta urbanizable. Estas cesiones deberán delimitarse, amojonarse y deslindarse en los planos urbanísticos y en el correspondiente cuadro de áreas.

Los usos dotacionales deberán prever el 7 % del área bruta urbanizable como cesión obligatoria y gratuita para espacio público, y forman parte de las zonas de cesiones tipo A.

**SECCIÓN ÚNICA
ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTOS**

ARTICULO 97. ZONAS DE CESION TIPO A. Todo proyecto urbanístico Industrial, comercial, institucional, residencial del presente plan parcial, deberá ceder al Distrito, el veinticinco por ciento (25%) del área neta de cada unidad de actuación urbanística propuesta.

1. Zonas Verdes y Equipamientos

Las cesiones tipo A se dividen en zonas verdes y equipamientos.

Todo proyecto urbanístico, deberá dejar de la Cesión Tipo A el dieciocho por ciento (18%) en zonas verdes con destino a parques y zonas recreacionales activas o pasivas.

Todo proyecto urbanístico, deberá dejar de la Cesión Tipo A el siete por ciento (7%) en equipamiento.

2. Normas para las cesiones públicas.

Las cesiones públicas tipo A que se generen como resultado del proceso de urbanización, se sujetarán a las siguientes normas:

- a. Cuando el total de cesión pública sea menor a 2000 mts², se podrá cancelar su equivalente en dinero al Fondo para Pago Compensatorio de Planes Parciales. Este pago deberá efectuarse previo al otorgamiento de la respectiva licencia de urbanismo.
- b. La cesión exigida para proyectos dotacionales se destinará a crear parques, plazas, plazoletas, o sobreeanchos de andenes, que articulen dichos usos a la estructura urbana de la ciudad y no serán objeto de traslado ni de pago al Fondo.
- c. La localización de las cesiones destinadas a parques se podrá hacer en las zonas de la cuenca de cuerpos hídricos, en un porcentaje de hasta el 20% del área a ceder, la cual deberá incrementarse en la siguiente proporción: por cada metro de

cesión a trasladar, se deberán localizar cuatro (4) metros en la zona de ronda de cuerpos hídricos. Las zonas de cuenca de cuerpos hídricos a las que hace referencia el presente literal deben estar incluidas o colindar con el proyecto objeto del proceso de urbanización.

- d. La cesión obligatoria para equipamientos podrá ser objeto de traslado a las áreas urbanas deficitarias en equipamientos, en una proporción de hasta el 100% de la cesión prevista para el efecto. Se aceptará el traslado de estas cesiones desde proyectos de estratos 4, 5 y 6 a predios aptos para equipamiento, localizados en sectores de mejoramiento integral o en el área del Plan Parcial. El traslado se hará de la siguiente manera: Por cada metro de cesión a trasladar, se deberán localizar seis (6) metros en la zona de mejoramiento integral o en el área del Plan Parcial del Centro Histórico de la Ciudad.

3. Condiciones generales de las cesiones tipo A.

Las cesiones públicas se registrarán por las siguientes condiciones:

- **Distribución espacial:** El total de cesión exigida para parques en cada proyecto se distribuirá de la siguiente manera: el 50% en un solo globo y el resto en globos con área mínima de 1,000 m². Se entiende por un solo globo de cesión aquellas áreas de cesión que ofrecen continuidad del espacio público y aquellas que estén articuladas espacialmente. Los proyectos cuya cesión total sea inferior a 2,000 m², quedan exceptuados de esta disposición, caso en el cual el área de la cesión será la mínima admisible y se concentrará en un solo globo.
- **Acceso:** En todos los casos debe garantizarse el acceso a las cesiones tipo A desde una vía pública vehicular.
- **Localización:** Los criterios para la localización de cesiones serán los siguientes:
 - a. Complementar o conectar los elementos que hagan parte del sistema ambiental u otros elementos del sistema de espacio público.
 - b. Proveer áreas de espacio público cercanas a las zonas residenciales del proyecto.
 - c. Proveer áreas de cesión contiguas a zonas residenciales vecinas que presenten déficit de espacio público y o de equipamientos.
- **Restricciones de localización:** No se permite la localización de las cesiones públicas en predios inundables, en zonas de alto riesgo no mitigable, o en predios donde la pendiente del área a ceder sea superior al 25%.
- Las cesiones públicas inferiores a 1000 m² se exceptúan de la exigencia de acceso desde una vía pública vehicular, caso en el cual, el acceso público deberá preverse desde vías peatonales u otros elementos constitutivos del sistema de espacio público.

4. Las formas de utilización según los tipos de área son:

1. ÁREAS DE ACTIVIDAD MÚLTIPLE. Las formas recreativas de uso público son:

Parque local
Plazoleta dura y/o arborizada
Plaza cívica
Plaza parque

2. EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO

- **Usos Principales**
Servicios culturales
Centros de salud
Comandos de Atención Inmediata

- **Usos Opcionales**

Guarderías infantiles
Sitios de culto
Escenarios deportivos locales

3. COMPLEMENTACIÓN DEL SISTEMA VIAL

- **Usos Principales**

Áreas de estacionamiento público
Sobreanchos para mejorar el funcionamiento vial en las calzadas
Sobreanchos en andenes para mobiliario urbano

- **Usos Opcionales**

Alamedas
Ciclovías

ARTICULO 98. CRITERIOS DE MANEJO DE LOS EQUIPAMIENTOS:

Los equipamientos con los cuales se dotará el área a que se refiere el Plan Parcial deberán tener en cuenta el servicio a prestar, las necesidades de la comunidad que los utilice y los factores urbanísticos que condicionan la ocupación del espacio urbano.

ARTICULO 99. EQUIPAMIENTO COMUNAL. El equipamiento comunal se refiere a la dotación de servicios públicos colectivos básicos para el bienestar social, con los cuales se dotarán las distintas áreas de gestión según la vocación de su uso.

Preescolares
Escuelas
Colegio de Bachillerato
Centros de Salud
Capilla
Centro de Bienestar para la tercera edad.
Centro de Bomberos
Instalaciones para seguridad (CAI)

CAPITULO III SISTEMA DE MOVILIDAD.

ARTÍCULO 100. TRAZADOS VIALES.

La totalidad del trazado vial principal y secundario se sujetará a las normas sobre perfiles, diseños y paramentos establecidos en el Decreto 0154 del 6 de Septiembre de 2000 (POT); Artículo 89, párrafos 1 y 2 y el Artículo 90.

ARTICULO 101. PLAN VIAL GENERAL

Sin perjuicio de las sustituciones o canjes de vías que se desarrollen en cumplimiento de lo dispuesto en el presente Plan Parcial, se mantiene el sistema vial existente modificando algunas vías de acuerdo a las necesidades de los proyectos a implementar, adaptándolo en sus dimensiones a lo establecido en el Plano de Tratamiento de Infraestructura Vial P. F. 05 que hace parte del presente decreto. El sector de La Loma, área de nuevo desarrollo, tendrá un plan vial que se articulará con la malla vial de la ciudad.

ARTÍCULO 102. CLASIFICACIÓN Y COMPONENTES DEL SISTEMA VIAL

El sistema vial de los Sectores de Barranquillita, La Loma y Barlovento se compone de las siguientes tipos de vía:

- 1- Vías principales
 - a. Mixtas
 - b. Transporte privado

- 2- Vías secundarias
- 3- Vías de uso vehicular restringido

PARÁGRAFO. La clasificación vial se encuentra en el plano No. P.F. 05 que hace parte del presente decreto.

ARTÍCULO 103: VÍAS PRINCIPALES

Corresponden a aquellas que conectan el área objeto del Plan Parcial del área central de Barranquilla con el resto de la Ciudad y en las cuales se permite la circulación de Transporte Público, (S. I. T. M). Este sistema define dos subcategorías a saber:

VIA PRINCIPAL MIXTA DE TRANSPORTE PÚBLICO Y TRANSPORTE PRIVADO.

En esta categoría se incorporan las siguientes vías:

Calle 17
Calle 30.
Carrera 38
Carrera 43
Carrera 44
Carrera 46
Calle 6
Vía 40
Calle 9
Carrera 50
Avenida del Río

PARAGRAFO. Las características físicas de estas vías están indicadas en el anexo de perfiles viales que hace parte de este decreto.

ARTICULO 104. VIA PRINCIPAL DE TRANSPORTE PRIVADO

Son exclusivas para este tipo de transporte y que permiten el cruce del Área Central y su conexión con el resto de la ciudad.

En esta categoría se incorporan las siguientes vías:

Carrera 45 entre Calles 8 – 10

Las características físicas de esta vía son las que se indican en los perfiles viales de la propuesta de Movilidad y espacio público del presente Plan Parcial.

ARTÍCULO 105. VIAS SECUNDARIAS

Son aquellas destinadas al tránsito de carácter privado. Su función principal es permitir el acceso para los habitantes del sector y usuarios de los equipamientos y servicios que en ellas existen y se proyectan.

Las vías clasificadas en esta categoría son las siguientes:

Calle 29
Calle 28
Calle 11
Calle 10
Calle 9C
Calle 9B
Calle 8 entre Carreras 44 – 45
Calle 7 entre Carreras 44 – Extensión de a Avenida Olaya Herrera
Calle 5 entre Carreras 41N – 44
Calle 4 entre Carreras 42 – 44
Calle 2B
Calle 2 entre Carrera 38 y 43
Carrera 39 entre Calles 10 y 30
Carrera 40 entre Calles 10 y 30
Carrera 40 B entre Calles 11 y 30
Carrera 41

Carrera 41 N
Carrera 41B
Carrera 42
Carrera 42C entre Calles 5 – 3
Carrera 42D entre Calles 5 – 3
Carrera 43B entre Calles 6 - 3
Carrera 45 entre Calles 8 – 6
Carrera 46 entre Calles 7 – 6
Carrera 47 entre Calles 7 – 6
Carrera 48 entre Calles 7 – 6
Carrera 49
Carrera 46 B
Carrera 46 C
Carrera 50 A
Carrera 50 A1
Carrera 50 B

PARÁGRAFO 1: Las características físicas de estas vías son las que se indican en el anexo "Cuadro de perfiles viales" que hace parte del presente decreto.

PARÁGRAFO 2: Se prohíbe el ingreso de vehículos de transporte público colectivo a estas vías, a excepción de taxis solo para tomar o dejar pasajeros.

ARTÍCULO 106. VIAS DE USO VEHICULAR RESTRINGIDO

Las vías clasificadas en esta categoría son las siguientes:

Calle 10 entre Carreras 41B – 45
Calle 9 entre Carreras 46 – 51
Carrera 41N
Vías peatonales Loma

PARAGRAFO. En el diseño de las calles peatonales y para su correspondiente aprobación se exigirá dejar un espacio libre de todo elemento de mobiliario urbano definitivo o temporal como vía de emergencia de 4.0 m.

Estas vías podrán generarse al centro de la vía o en uno de los costados. No obstante lo anterior, su diseño debe asegurar el eficaz acceso de los vehículos de emergencia a lo largo de todo el recorrido y a ambos lados de la vía.

Los sectores que hacen parte del presente Plan Parcial tendrán el siguiente manejo de vías peatonales o vehiculares restringidas:

1. SECTOR BARRANQUILLITA:

Tendrá una red peatonal o vehicular restringida enmarcada por el Sistema de Canales y articulada con la trama vial. Se proyectan corredores peatonales paralelos a las principales arterias que conectan las diferentes zonas como lo son el sector industrial, el megamercado, el corredor portuario y el corredor comercial.

2. SECTOR LA LOMA:

Conformará su red peatonal o vehicular restringida a partir del corredor conformado por el sistema de Canales que a su vez se articulará con una gran alameda central. Se trata de establecer un circuito de tránsito peatonal que articule las diferentes sub-zonas como lo son el malecón del río, el Centro de Ferias, el Parque de Atracciones mecánicas y el área para nuevos desarrollos de vivienda (ver plano del Sistema de Movilidad y Transporte)

3. SECTOR DE BARLOVENTO:

Se enmarcará por un sistema de corredores y plazas que se articulará con los subsectores del barrio. En este sentido se redefine el borde de la vía 40, con la ampliación del andén, el Malecón del Canal de las Compañías, la Plaza de la Intendencia y la Plazoleta Institucional.

Las características físicas de estas vías son las que se indican en los perfiles viales de la propuesta de Movilidad y espacio público del presente Plan Parcial.

PARÁGRAFO: Se prohíbe el ingreso de cualquier tipo de vehículos de transporte a estas vías, a excepción de los vehículos de emergencias y los vehículos de reparto de mercaderías, estos últimos solo podrán hacerlo en los horarios, condiciones y permanencia previamente establecidos en cada Unidad de Actuación.

ARTÍCULO 107. PREFERENCIA VIAL EN INTERSECCIONES

Para definir la preferencia vial en intersecciones se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

- 1- Las vías principales de uso mixto tienen prioridad de paso sobre las vías principales de transporte privado y vías secundarias.
- 2- Las vías principales de transporte privado tienen prioridad de paso sobre las vías secundarias.

ARTÍCULO 108. PREFERENCIA VIAL DEL PEATON

En todas las intersecciones no reguladas por semáforos, la preferencia de cruce siempre la tendrá el peatón.

PARÁGRAFO: Cruces de Vías, en todos los cruces de vías se demarcará el paso peatonal según la normativa vigente.

ARTICULO 109. LAS ACERAS Y ESPACIOS PEATONALES PUBLICOS

Las aceras deberán ajustarse a lo previsto en el Plano de Tratamientos de Infraestructura vial.

Las aceras son patrimonio público y por su dimensión no permiten albergar ninguna actividad de carácter eventual, permanente o temporal, salvo en aquellos espacios claramente definidos en el presente decreto en términos de Mobiliario Urbano.

ARTÍCULO 110. DISEÑO DE ACERAS

En términos generales, se adaptarán todas las aceras existentes al Plano Tratamiento de Infraestructura vial. Se establecen además, las siguientes normas generales para su diseño:

1. La superficie de la acera debe ser libre, continua y sin cambios abruptos de nivel, para permitir la libre movilidad.
2. No debe haber elementos construidos que sobresalgan de la superficie, salvo los previstos dentro del conjunto del mobiliario urbano.
3. Las rejillas de drenaje y tapas de las cajas de los servicios públicos no podrán sobresalir ni descender de la superficie de acabado del pavimento de las aceras; de manera que garantice la libre circulación en las aceras
4. En los cruces de vías, las aceras deberán ser rebajadas en sus esquinas para permitir la circulación de personas discapacitadas, según la normativa vigente.

ARTÍCULO 111. OCUPACIÓN DE ACERAS

No se permite el estacionamiento de vehículos ocupando parcial o totalmente las aceras.

No se permite la presencia de avisos, pancartas, vallas o cualquier otro elemento de publicidad exterior, de carácter privado u oficial, colocados en las aceras, con carácter permanente o temporal, salvo los incorporados en los elementos de mobiliario urbano.

ARTÍCULO 112. ESTACIONAMIENTO EN SUPERFICIE

Se prohíbe el estacionamiento en superficie en la vía pública en toda el área del Plan Parcial.

ARTICULO 113. CONFORMACION DEL SUELO

1. SUELO PARA VIAS

La conformación del relleno de las vías propuestas en el Plan Parcial de Barranquillita, - Barlovento- La Loma, será la que determine el diseño propio de cada vía, teniendo en cuenta los niveles de rellenos propuestos, el tipo de vía que se construirá, el tipo de vehículos que circularán, si es en pavimento rígido (en concreto) ó flexible (en asfalto), adoquín cerámico ó de concreto, el tipo de vehículos que transitarán por las mismas, etc.

2. SUELO PARA AREAS DE DESARROLLO

Para el tratamiento de estos terrenos se tendrá en cuenta el tipo de construcción que se va a realizar, con base en un estudio de suelos, buscando la mayor eficiencia en la cimentación, el código de construcciones sismo resistentes y las demás normas vigentes que regulan la materia,

Para la aprobación de las licencias respectivas deberá presentarse un levantamiento topográfico, nivelación y cálculos de rellenos, respaldado por profesionales especializados de cada área, además de los requisitos que señalen las normas sobre el particular.

ARTICULO 114. CONSTRUCCIÓN Y REPOSICIÓN DE PAVIMENTOS DE CALLES Y ACERAS

Todos los pavimentos de las calles y avenidas de los Sectores de Barranquillita, Barlovento y La Loma deberán ser de Hormigón o de Adoquines con los adecuados niveles de resistencia a los esfuerzos de Flexo tracción, según la normativa vigente para tales elementos.

Todas las instituciones o empresas públicas y privadas que deban realizar trabajos de rotura del pavimento deberán coordinar dicho trabajo con la Secretaria de Infraestructura y el Instituto de Urbanismo y Control.

Las reposiciones de pavimentos producto de trabajos realizados deberán considerar la reposición de placas que abarquen como mínimo hasta el eje de la calzada, generando polígonos ortogonales.

Las especificaciones de materiales, resistencias y método de instalación serán las mismas que para la construcción de pavimentos nuevos.

La reposición de pavimentos deberá ejecutarse con materiales idénticos al resto de la calzada o acera.

Deberán restaurarse los cordones originales o reconstruirse los que se han perdido y los materiales a utilizar serán similares al resto de la vía. Sus dimensiones serán las mismas de los existentes.

CAPITULO IV SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS

ARTICULO 115. CONFORMACIÓN DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS.

El sistema de servicios públicos en el Plan Parcial de Barranquillita- Barlovento-La Loma, está conformado por las siguientes actuaciones:

1.- El saneamiento ambiental integral de cuencas y Canales.

2.-La generación de espacio público, donde se pretende dar al habitante o transeúnte cotidiano o espontáneo amplias zonas verdes de recreación pasiva, otras zonas de recreación activa y otras de esparcimiento, y fomento a la cultura, entre otros.

3.-Los servicios básicos, acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica, teléfonos, gas natural y fibra óptica.

Para su implementación será necesaria la elaboración de un plan de acciones, en donde participen todas las empresas, de tal forma que se planifiquen y coordinen las actividades para la ejecución de las obras.

Los requerimientos técnicos para cada uno de los servicios públicos serán los indicados en los artículos siguientes.

ARTICULO 116. REDES DE ALCANTARILLADO.

Se define como redes de alcantarillado, el conjunto de tuberías destinadas para el desagüe de las aguas negras y de las aguas lluvias de los barrios y urbanizaciones del plan parcial del Distrito de Barranquilla y de sus emisarios finales.

Programa de adecuación.

- Mantenimientos y Reposición de redes de alcantarillado: Esta actividad debe realizarse en aquellos sectores en donde por antigüedad las redes son insuficientes o presentan fallas en su composición material. Esta nueva tubería deben ceñirse a los nuevos usos, densidades y a las exigencias establecidas en la ley para la prestación de los servicios públicos en el país.
 - Instalación del alcantarillado domiciliario de los inmuebles localizados en el borde del Canal del Mercado: Los predios edificados en el sector de Barranquillita se deben conectar al sistema de alcantarillado recientemente instalado en este sector y evitar la contaminación del Canal con aguas residuales.
 - Puesta en marcha de la Estación de Bombeo de Barranquillita.
- Reparación del colector de aguas negras:
- Localización del área destinada al tratamiento de aguas residuales entre el Canal Arriba, la Dársena de Tríplex Pizano y la margen occidental del río Magdalena.

ARTICULO 117. RED DE ALIMENTACIÓN DE ENERGÍA.

La empresa prestadora del servicio de energía eléctrica – ELECTRICARIBE-ELECTROCOSTA S.A. E. S. P. - deberá reacondicionar las instalaciones de la Planta del Río, la cual estará dotada de nueva tecnología para garantizar la prestación del servicio a los nuevos proyectos.

ARTICULO 118. ALUMBRADO PÚBLICO.

Se adelantarán las siguientes adecuaciones en el sistema de alumbrado público del área del presente Plan Parcial:

- Reestructuración de la postería y retiro de aquella que no se esté utilizando. Para la colocación de las luminarias, se utilizará la del sistema de energía domiciliaria, previo acuerdo con la empresa de energía.
- Mejoramiento del sistema de encendido automático de las luminarias. Para tal fin serán retiradas las fotoceldas y se reemplazarán por un encendido temporizado que garantice la armonía en el sistema de luminarias.
- Nuevo diseño de luminarias: deberán instalarse lámparas en aluminio fundido en coquilla, con luces de sodio de alta presión de 70 w y 220 voltios, con protectores o transparencias en policarbonato, con una resistencia a los golpes de por lo menos un IK10, según EN-50102. Estas lámparas deberán trabajar con una tensión eléctrica nominal de 230v – 50Hz clase I.

En todo caso se deberá cumplir con las normas técnicas de ELECTRICARIBE –ELECTROCOSTA.

ARTICULO 119. SUMINISTRO DE GAS NATURAL.

En el área del Plan Parcial deberá suministrarse servicio de gas natural por parte de la empresa responsable del servicio.

ARTICULO 120. SERVICIO DE ASEO.

El servicio de aseo del Plan Parcial será ejercido por la empresa Triple A y sus concesionarios.

El Distrito, en conjunto con la empresa Triple A, implementará un Proyecto Piloto de Reciclaje para la Ciudad de Barranquilla con la participación de Edubar S.A., Damab, y las diferentes Asociaciones de Recicladores de la ciudad entre otros.

El proyecto contemplará entre sus objetivos, la creación de empresas de trabajo asociado o cooperativas conformadas con la participación de los recicladores; la promoción de campañas educativas para la formación de cultura de la no basura o producción más limpia que vincule a las comunidades en la solución de problemas ambientales, y el control del manejo inadecuado de residuos sólidos en la ciudad.

ARTICULO 121. SISTEMA DE DRENAJE.

Las respectivas Unidades de Actuación Urbanísticas y los programas para nuevos desarrollos deberán contar con los proyectos aprobados por la respectiva empresa de servicios públicos para los desagües de aguas lluvias y su escurrimiento.

ARTICULO 122. TELEFONÍA.

Con el fin de cubrir la demanda y garantizar la calidad del servicio telefónico, se adelantará la implementación de los siguientes programas de adecuación:

- Mantenimiento de las redes subterráneas existentes del sistema de telefonía.
- Canalización subterránea de las redes aéreas que utilizan como soporte postes o en su defecto las fachadas de los inmuebles.
- Ampliación de las líneas actuales del sector.
- Reestructuración de la red de teléfonos públicos.
- Cableado de fibra óptica en las áreas industriales y comerciales.

**CAPITULO V
SISTEMA DE VIVIENDA.**

ARTICULO 123. PROGRAMAS Y PROYECTOS. Los programas y proyectos del componente habitacional del Plan Parcial, se estructuran de la siguiente manera.

1. Construcción de un nuevo complejo habitacional de Vivienda de Interés Social.

Se relocalizarán aproximadamente 250 viviendas ubicadas en la cuenca de los Canales en un lote contiguo al Barrio Villanueva, se desarrollará un Plan de Vivienda de Interés Social que alcanza las 1500 soluciones. Este proyecto se hará en coordinación con el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, el Banco Inmobiliario y el sector privado.

Objetivos del programa de vivienda.

- Mejorar las condiciones de vida de los actuales habitantes de la zona objeto de estudio.
- Ordenar la infraestructura actual de vivienda y de apoyo social a la comunidad residente.
- Dar una solución integral a la problemática de vivienda.

La implementación de este subprograma tendrá el apoyo de Edubar S.A. a través de la formulación y ejecución de un Plan de Reasentamiento el cual contendrá Programas y asesoría que contendrá como mínimo las siguientes acciones.

1. Generación de un archivo inmobiliario que identifique los predios que conforman el globo de terreno donde se localizará el proyecto. Este archivo igualmente contendrá la

información catastral, estado de la propiedad, de ocupación y antecedentes generales del predio.

2. Brindar a los propietarios y residentes asistencia técnica, jurídica y social respecto de las siguientes gestiones.

- Asesoría general durante el proceso de elaboración y construcción del proyecto con el apoyo del Ministerio de Vivienda.
- Seguimiento y control de obras.

CAPITULO VI SISTEMA SOCIAL

ARTICULO 124. PROPUESTA DE REASENTAMIENTO.

El programa de reasentamiento de las personas ubicadas en la zona de ronda y control ambiental del sistema de Canales del río Magdalena, se manejará de acuerdo con un plan con calidad urbana que mejore las condiciones de vida de los residentes.

ARTICULO 125. ESTRATEGIAS

- Elaborar un censo y diagnóstico socioeconómico, que permita identificar las condiciones económicas, sociales, culturales de la población a reasentar y medir los impactos negativos.
- Aprobación del programa de reasentamiento por parte del DAPD.
- Control del proceso de ocupación de los sitios motivo del programa de reasentamiento, incluyendo una definición de las familias beneficiarias del programa mediante inscripción formal y el establecimiento de mecanismos restrictivos de nuevas ocupaciones
- Traslado y ocupación al nuevo hábitat.
- Recibo formal de la vivienda antigua, mediante cronogramas de entrega, proceso de demolición, acuerdos sobre destino y uso del material.
- Realización de convenios interinstitucionales para el desarrollo de los programas de apoyo a las familias, identificación de instituciones participantes.
- Seguimiento y monitoreo del proceso de readaptación.
- Evaluación del proceso de readaptación un año después de realizado el reasentamiento.
- Compromisos con la comunidad para que coadyuven a mejorar las condiciones de seguridad en el área.

TITULO VI MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN CAPITULO I

ARTICULO 126. LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN

Los diferentes sectores de Barranquillita, Barlovento y La Loma, contienen sub-sectores o conjuntos de terrenos sobre los cuales el Plan Parcial define proyectos de urbanización, cuyos mecanismos de gestión, tipos de intervención y mecanismos de financiación serán objeto de acuerdos específicos dependiendo del tipo de intervención, entre EDUBAR S.A, los promotores y los propietarios de predios según lo definido por la Ley.

ARTICULO 127. CRITERIOS DE CONFORMACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICAS (U. A. U.)

En el presente Plan Parcial de Barranquillita, Barlovento y La Loma se establecen las Unidades de Actuación Urbanística de tal manera que garanticen la integralidad y total ejecución del Plan bajo los siguientes criterios:

- Las Unidades de Actuación Urbanísticas (U. A. U.) corresponderán a sectores catalogados como homogéneos en términos de Propuesta Urbana, de tratamientos y de normativa.

- Cada Unidad de Actuación Urbanística (U. A. U.) contendrá un Proyecto Piloto que apuntará a un área temática específica y diferente.
- Con la ejecución de los Proyectos Piloto de cada Unidad de Actuación Urbanística (U. A. U.), se garantizará la realización de los proyectos estructurantes del Plan Parcial.
- Dentro de cada Unidad de Actuación Urbanística (U. A. U.) se logrará el equilibrio requerido para el reparto equitativo de cargas y beneficios

ARTICULO 128. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA PROPUESTAS. Las Unidades de Actuación a desarrollarse al interior del área objeto de planificación, se delimitarán con posterioridad a la adopción del presente Plan Parcial. Para el efecto, y sin perjuicio de los ajustes a que haya lugar para asegurar el reparto equitativo de cargas y beneficios, se podrán desarrollar entre otras las siguientes Unidades de Actuación:

- Unidad de Actuación Urbanística (U. A. U.) Megamercado, en sus diferentes áreas de ejecución.
- Unidad de Actuación Urbanística (U. A. U.) Centro Comercial del Caribe
- Unidad de Actuación Urbanística (U. A. U.) Parque Empresarial del Caribe
- Unidad de Actuación Urbanística (U. A. U.) Centro de Ferias del Caribe
- Unidad de Actuación Urbanística (U. A. U.) Terminal de Pasajeros Intermunicipal.
- Unidad de Actuación Urbanística (U. A. U.) Parque Empresarial Sociedad Portuaria del Norte.
- Unidad de Actuación Urbanística (U. A. U.) Parque Atracciones Mecánicas Permanente.
- Unidad de Actuación Urbanística (U. A. U.) Rehabilitación Zona Comercial
- Unidad de Actuación Urbanística (U. A. U.) Vivienda Interés Social Villanueva.
- Unidad de Actuación Urbanística (U. A. U.) Intendencia Fluvial
- Unidad de Actuación Urbanística (U. A. U.) Corredor Malecón Barlovento
- Unidad de Actuación Urbanística (U. A. U.) Complejo Habitacional "La Loma"
- Unidad de Actuación Urbanística (U. A. U.) Plaza Águila

ARTICULO 129. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

El reparto de cargas y beneficios es el procedimiento por el cual, en desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos se distribuyen en forma equitativa las cargas zonales derivadas del presente Plan Parcial y las cargas propias de los desarrollos urbanísticos tales como cesiones, vías locales, redes matrices, vías y los costos del proceso de urbanización, las infraestructuras y equipamientos necesarios, así como los beneficios derivados de la adopción de la normativa urbanística en cuanto a usos y edificabilidad entre los respectivos afectados. Como mecanismo que garantice éste propósito se han establecido las Unidades de Actuación Urbanísticas planteadas en el presente Plan Parcial en el artículo anterior.

ARTICULO 130. DELEGACION DE REPARTO EN LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA (U. A. U.)

En la normativa que reglamente cada Unidad de Actuación Urbanística podrá también utilizarse los mecanismos de la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo para garantizar las cargas y beneficios.

**CAPITULO II
GESTION DEL PLAN PARCIAL**

ARTICULO 131. ENTE GESTOR. EDUBAR S. A., actuará como gestor y operador del Plan Parcial y en ejercicio de estas funciones estará facultado para adelantar las gestiones y las acciones que propendan por la renovación urbana y la reactivación económica del área del Plan, de acuerdo a las condiciones establecidas en el Acuerdo 005 de 2004.

En desarrollo de esta gestión EDUBAR S. A. podrá celebrar Convenios Interinstitucionales, con particulares y celebrar todo tipo de contratos y actos con

Entidades públicas y privadas tendientes a la ejecución de las acciones urbanísticas establecidas en el presente Plan Parcial.

ARTICULO 132. PARÁMETROS DE GESTIÓN Y FINANCIACION DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

El desarrollo de las Unidades de Actuaciones Urbanísticas (U. A. U.) incluirá, tanto los componentes del espacio público, como la adecuación, y remodelación de los inmuebles existentes y la producción de obras nuevas, según cada propuesta a fin de generar productos inmobiliarios, cuyo reparto absorba los costos de la operación.

Cada Unidad de Actuación Urbanística deberá contar con su programa de costos, simulación financiera, financiación, plan de etapas y entes responsables.

ARTICULO 133. DIRECCIÓN DE GESTIÓN PRIVADA. Cada Unidad de Actuación Urbanística a su vez contará con una Dirección, que tendrá como misión la coordinación, supervisión, control y en general la realización de todas las acciones necesarias para la materialización del proyecto urbano de la Unidad de Actuación Urbanística (U. A. U.).

ARTICULO 134. POSIBILIDAD DE LA ESTRUCTURA DE GESTIÓN

La Sociedad o Sociedades de Inversión Inmobiliaria que posibilite la gestión de las actuaciones urbanísticas establecidas en el presente Plan, podrán estar conformadas por las siguientes personas o entidades:

- Edubar S.A.
- Los promotores de los proyectos.
- Propietarios de inmuebles y/ o terrenos del sector.
- Inversionistas privados.
- El Distrito de Barranquilla en aquellos casos en que, además de bienes inmuebles, aporte financiamientos, obras o gestiones susceptibles de valorizar.

PARAGRAFO 1: En el evento en que el desarrollo de los Convenios Interinstitucionales actúen como gestores de los proyectos otras Entidades del Distrito estas podrán participar en las sociedades de inversión inmobiliarias.

PARAGRAFO 2: Los integrantes de la sociedad o sociedades de inversiones podrán seleccionar una entidad fiduciaria, para asegurar un correcto manejo de los fondos y bienes aportados, a través de un fideicomiso, o de un encargo fiduciario para recaudo, administración y pago de recursos de destinación específica por unidad de actuación.

ARTICULO 135. VALOR DE LOS INMUEBLES:

Los inmuebles que integren cada Unidad de Actuación Urbanística (U. A. U.) serán valorizados según su estado de conservación, su valor comercial, superficie, ubicación, usos y características actuales del mercado en el sector.

**TÍTULO VII
DISPOSICIONES FINALES**

ARTICULO 136. SUSTITUCIÓN DE BIENES DE USO PÚBLICO

Para efectos de la ejecución del presente Plan Parcial, se permitirá la sustitución de bienes de uso público por otros de características y dimensiones equivalentes o superiores, de acuerdo con los principios de calidad, accesibilidad y localización, la cual se efectuará dentro de los diseños de cada Unidad de Actuación Urbanística que se desarrolle.

Corresponderá a la Empresa de Desarrollo Urbano de Barranquilla –EDUBAR S.A.–, en asocio con la entidad distrital a cuyo cargo esté el inventario de bienes de uso público, formalizar la sustitución y otorgar los actos que correspondan.

Se permiten, entre otras, las siguientes sustituciones:

- Calle 7 entre carreras 42 a 44.
- Calle 8 entre carreras 38 a la 44.

Carrera 42 C entre calles 9 y 5.
Carrera 42 D entre calles 9 y 5.
Carrera 43 B entre calles 9 y 6
Carrera 45 entre calles 6 y 3.
Carrera 46 entre calles 5 y 6.
Carrera 47 entre calles 5 y 4.
Carrera 48 entre calles 5 y 4.
Calle 5 entre carreras 44 y 48.
Calle 4 entre carrera 44 y 46.
Calle 3 entre carreras 44 y 45.

Las vías que se sustituyan se reemplazarán, preferiblemente, por tramos de ampliación de la calle 6, Calle 2, Calle 9 entre otras. Como compensación se establecerá la obligación de dotar o mejorar los espacios de uso público que hagan parte de la correspondiente Unidad de Actuación Urbanística.

ARTÍCULO 137. VIGENCIA Y DEROGATORIA. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias.

Dado en el Distrito de Barranquilla, a los 12 días del Mes de Agosto del año 2005.

PUBLIQUESE Y CUMPLASE

GUILLERMO HOENIGSBERG BORNACELLY
Alcalde Mayor

JOSE PEREZ OROZCO
Secretario de Planeación Distrital