Gaceta Distrital

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

ALCALDÍA DE BARRANQUILLA
Distrito Especial, Industrial y Portuario

Febrero 21 de 2014 • No. 393-4

"Hemos avanzado en la construcción de una Barranquilla más justa": alcaldesa Noguera

Mostrando una ejecución del 57% del Plan de Desarrollo, durante los primeros dos años de su gestión; es decir, 7 puntos por encima de la meta esperada, que era del 50%, la alcaldesa Elsa Noguera De La Espriella hizo la Rendición de Cuentas del año 2013, en la que destacó los avances en el propósito de cerrar brecha social y construir una Barranquilla más justa e incluyente.

CONTENIDO

DECRETO Nº 0144 (Enero 25 de 2014) 3
POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA LA VENTA Y/O CONSUMO DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS O EMBRIAGANTES, EN LA VÍA Y ESPACIOS PÚBLICOS DEL D.E.I.P. DE BARRANQUILLA, DURANTE LA TEMPORADA DE PRECARNAVAL Y CARNAVAL 2014, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES.

DECRETO Nº 0196 (Febrero 19 de 2014) 5
POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICAN LOS HORARIOS DE APERTURA Y CIERRE DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO DEDICADOS A LA VENTA Y/O CONSUMO DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS O EMBRIAGANTES DURANTE LA TEMPORADA DE PRECARNAVAL Y CARNAVAL 2014, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES.

DECRETO Nº 0198 (Febrero 21 de 2014) 7
POR EL CUAL SE DELIMITA LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA COMPLEJO HABITACIONAL "LA LOMA", SECTORES NORMATIVOS 11, SECTOR TURÍSTICO LA LOMA, SN-11, Y, 12, SECTOR RESIDENCIAL LA LOMA, SN-12, DEL PLAN PARCIAL BARRANQUILLITA-LA LOMA-BARLOVENTO.

DECRETO DESPACHO DEL ALCALDE

DECRETO Nº 0144
(Enero 25 de 2014)

POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA LA VENTA Y/O CONSUMO DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS O EMBRIAGANTES, EN LA VÍA Y ESPACIOS PÚBLICOS DEL D.E.I.P. DE BARRANQUILLA, DURANTE LA TEMPORADA DE PRECARNAVAL Y CARNAVAL 2014, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES.

LA ALCALDESA MAYOR DEL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA EN USO DE SUS FACULTADES CONSTITUCIONALES Y LEGALES EN ESPECIAL LAS CONFERIDAS EN LOS ARTÍCULOS 1, 2, 4, 44, 82, 209 y 315 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA, ARTICULO 91 DE LA LEY 136 DE 1994, ARTICULO 29 DE LA LEY 1551 de 2012, LEY 1437 2011, Y EL DECRETO 1355 DE 1970.

CONSIDERANDO:

Que en el artículo 2º de la Constitución Política de Colombia, establece que las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia en su vida, bienes, honra y demás derechos y libertades.

Que el artículo 209 de la Constitución Política de Colombia, establece que la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones.

Que el Código Nacional de Policía, (Decreto 1355 de 1970), en su artículo primero establece: Que la policía, esta instituida para servir a la comunidad, asegurar la convivencia pacífica, proteger los habitantes del territorio Colombiano en su vida, libertad y en los derechos que de estos se deriven, por los medios y con los límites estatuidos en la Constitución Política, en la ley, en las convenciones y tratados Internacionales, en el Reglamento de Policía y en los principios universales de los derechos.

Que el Código Nacional de Policía en el artículo 7 prescribe que se podrá reglamentar el ejercicio de la libertad en cuanto se desarrolle en lugar público o abierto al público o de modo que trascienda de lo privado.

Que el Código Nacional de Policía en su Artículo 111 prescribe que podrán los reglamentos de policía local señalar zonas y fijar horarios para el funcionamiento de establecimiento donde se expendan bebidas alcohólicas.

Que el artículo 113 del Código Nacional de Policía, Decreto 1355 de 1970, establece que por motivos de tranquilidad y salubridad públicas, los reglamentos de policía podrán prescribir limitaciones a la venta de artículos, así como señalar zonas para los establecimientos fabriles y para el expendio de ciertos comestibles.

Que el articulo 91 literal b, numeral 2, literal c) de la ley 136 de 1994 modificado por el articulo 29 de la Ley 1551 de 2012, le otorga al Alcalde la funciones de restringir o prohibir el expendio y consumo de bebidas embriagantes.

Que las restricciones a las libertades ciudadanas encuentran fundamento en el concepto de orden público, entendiendo por tal, las condiciones mínimas de seguridad, tranquilidad, salubridad y moralidad que deben existir en el seno de la comunidad para garantizar el normal desarrollo de la vida en sociedad.

Que es deber del Estado, a través de las respectivas autoridades, adelantar una labor preventiva que haga efectiva la tranquilidad y la seguridad ciudadana, con la prevención permanente de los delitos, las contravenciones y las calamidades humanas.

Que a través del Decreto 0371 de 2013 se prohibió la venta y/o consumo de bebidas alcohólicas o embriagantes, en la vía y espacios públicos del D.E.I.P. de Barranquilla, el cual establece en su artículo cuarto que Podrían establecerse excepciones a la prohibición establecida en el mencionado decreto, en razón de eventos o conmemoraciones especiales, que se consideren de interés general de la ciudadanía,

solo de forma general, nunca en razón de eventos individualmente considerados.

Que a partir del 01 de marzo de 2014 hasta el 04 de marzo de 2014, se desarrollarán en Barranquilla las festividades de Carnaval, Obra Maestra del Patrimonio Oral e Inmaterial de la Humanidad, las cuales se encuentran precedidas por las actividades de precarnaval, que inician el 18 de enero de 2014 con la lectura del Bando, motivo por el cual se requiere establecer excepciones a las prohibiciones previstas en el Decreto 0371 de 2013.

En mérito de lo anteriormente expuesto:

DECRETA:

ARTÍCULO PRIMERO: Autorícese la venta y/o consumo de bebidas embriagantes en espacio público, en el territorio del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, durante la temporada de Pre Carnaval y Carnaval, desde la fecha de publicación del presente, hasta el 04 de marzo de 2014, únicamente en el desarrollo de las actividades oficiales organizadas por Carnaval de Barranquilla S.A., actividades incluidas en la agenda "Aquí hay Carnaval 2014" de la Secretaría de Cultura, Patrimonio y Turismo, actividades organizadas por las participantes debidamente registradas ante Carnaval de Barranquilla S.A. en el concurso "Reina de Reinas" y otro tipo de actividades que tengan relación directa con la preservación de la tradición cultural del Carnaval de Barranquilla.

ARTICULO SEGUNDO: Autorícese la realización de bailes, verbenas, casetas y actividades en las cuales se presente la venta y/o consumo de bebidas alcohólicas o embriagantes, en la vía y/o espacios públicos del D.E.I.P. de Barranquilla, únicamente en el desarrollo de las actividades oficiales organizadas por Carnaval de Barranquilla S.A., actividades incluidas en la agenda "Aquí hay Carnaval 2014" de la Secretaría de Cultura, y actividades organizadas por las participantes debidamente registradas ante Carnaval de Barranquilla S.A. en el concurso "Reina de Reinas" y otro tipo de actividades que tengan relación directa con la preservación de la tradición cultural del Carnaval de Barranquilla.

ARTICULO TERCERO: Las actividades desarrolladas en el marco descrito en los artículos anteriores, deberán cumplir con las disposiciones contenidas en el decreto 0045 de 2013, en lo que le sea aplicable, ser debidamente presentadas para su estudio ante el Comité de prevención, Vigilancia Seguridad y Control del Distrito de Barranquilla, y contar con la aprobación del mismo para su efectiva realización.

ARTICULO CUARTO: El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación y deroga todas aquellas normas que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en el D. E. I. P. de Barranquilla, a los 25 días del mes de enero de 2014.

ELSA MARGARITA NOGUERA DE LA ESPRIELLA.
Alcaldesa Mayor del D. E. I. P. de Barranquilla.

DECRETO DESPACHO DEL ALCALDE

DECRETO Nº 0196
(Febrero 19 de 2014)

POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICAN LOS HORARIOS DE APERTURA Y CIERRE DE LOS ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO DEDICADOS A LA VENTA Y/O CONSUMO DE BEBIDAS ALCOHÓLICAS O EMBRIAGANTES DURANTE LA TEMPORADA DE PRECARNAVAL Y CARNAVAL 2014, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES.

LA ALCALDESA MAYOR DEL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA EN USO DE SUS FACULTADES CONSTITUCIONALES Y LEGALES EN ESPECIAL LAS CONFERIDAS EN LOS ARTÍCULOS 1, 2, 4, 44, 315 Y 209 DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA, LA LEY 136 DE 1994, LEY 1551 de 2012, LEY 232 DE 1995, LEY 489 DE 1998, LEY 1437 2011, DECRETO 1355 DE 1970, CÓDIGO DE COMERCIO ARTICULO 515.

CONSIDERANDO:

Que en el artículo 2º de la Constitución Política de Colombia, establece que las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia en su vida, bienes, honra y demás derechos y libertades.

Que el artículo 209 de la Constitución Política de Colombia, establece que la función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones.

Que el Código Nacional de Policía, (Decreto 1355 de 1970), en su artículo primero establece: Que la policía, esta instituida para servir a la comunidad, asegurar la convivencia pacífica, proteger los habitantes del territorio Colombiano en su vida, libertad y en los derechos que de estos se deriven, por los medios y con los límites estatuidos en la Constitución Política, en la ley, en las convenciones y tratados Internacionales, en el Reglamento de Policía y en los principios universales de los derechos.

Que el Código Nacional de Policía en el artículo 7º prescribe que se podrá reglamentar el ejercicio de la libertad en cuanto se desarrolle en lugar público o abierto al público o de modo que trascienda de lo privado.

Que el Código Nacional de Policía en su Artículo 111 prescribe que podrán los reglamentos de policía local señalar zonas y fijar horarios para el funcionamiento de establecimiento donde se expendan bebidas alcohólicas.

Que el articulo 91 literal b, numeral 2, literal c) de la ley 136 de 1994 modificado por el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, le otorga al Alcalde la funciones de restringir o prohibir el expendio y consumo de bebidas embriagantes.

Que mediante Decreto Distrital No. 0297 del 2012, se estableció el horario de funcionamiento de los establecimientos donde se expenden y consumen bebidas alcohólicas en el Distrito de Barranquilla;

Que los propietarios de los establecimientos de comercio destinados al expendio y consumo de bebidas alcohólicas han manifestado su compromiso de promover hábitos de diversión más segura, implementando nuevas alternativas y motivando una conducta responsable por parte de sus clientes;

Que en mérito a lo anteriormente expuesto, los horarios de los establecimientos comerciales abiertos al público donde se expenda o consuma bebidas alcohólicas quedaran de la siguiente manera:

DECRETA:

ARTÍCULO PRIMERO: El horario de funcionamiento para los Establecimientos Comerciales abiertos al público que tengan como actividad el expendio y /o consumo de bebidas alcohólicas o embriagantes, ubicadas en el perímetro urbano del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, durante la temporada durante la temporada de Pre Carnaval y Carnaval, desde la fecha de expedición del presente hasta el 04 de marzo de 2014 será el siguiente:

a) **Con venta y con consumo de alcohol** tales como: Discotecas, estaderos, cantinas, café bares, bares, casinos, karaoke, tabernas, restaurantes y similares, cualquiera que fuere su denominación, y que no tuviesen regulación especial al respecto, podrán funcionar: domingo, lunes, martes, miércoles y jueves, en un horario de apertura de 9:00 am y de cierre hasta la 2:00 am del siguiente día. Los días viernes y sábado en un horario de apertura de 9:00 am y de cierre hasta las 5:00 am del siguiente día.

b) **Los Hoteles, Hostales, Moteles, Residencias**, y sitios donde alquilan habitaciones, podrán funcionar las veinticuatro horas.

PARÁGRAFO PRIMERO: Los establecimientos descritos en el literal a) del presente artículo podrán funcionar los días 28 de febrero de 2014; 01, 02 y 03 de marzo de 2014, en un horario de apertura de 9:00 am y de cierre hasta las 6:00 am del siguiente día

PARAGRAFO SEGUNDO: Las discotecas, tabernas, bares, casinos y similares, que funcionen dentro del área o superficie de hoteles, hostales, moteles, residencias y/o similares estarán sujetas a las condiciones expresadas en el literal a) del artículo primero del presente decreto.

PARAGRAFO TERCERO: Los propietarios y/o administradores de los establecimientos comerciales tales como Graneros, distribuidoras de bebidas alcohólicas, estancos, vinerías, puntos fríos, salsamentarías, y similares deben garantizar que los compradores no consuman las bebidas alcohólicas y/o embriagantes dentro de su establecimientos o en el área y/o superficie del mismo, de igual forma en el antejardín y/o andenes adyacentes, so pena de las sanciones de policía pertinentes, las cuales serán impuestas por el Comandante de Estación o por el Inspector de Policía urbano.

ARTICULO SEGUNDO: Los clubes o centros sociales privados donde se ofrezcan servicios o actividades de recreación, se expendan y/o consuman bebidas alcohólicas, se realicen bailes o cualquier tipo de espectáculo que no sea dirigido exclusivamente a sus socios o accionistas, sino al público en general podrán funcionar en el horario establecido en el artículo primero del presente decreto.

ARTICULO TERCERO: El presente acto administrativo modifica el decreto 0372 de 2013, exclusivamente en las disposiciones que le sean contrarias, quedando incólumes aquellos preceptos no aludidos en este Decreto.

ARTICULO CUARTO: El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en el D. E. I. P. de Barranquilla, 19 días del mes de febrero de 2014

ELSA MARGARITA NOGUERA DE LA ESPRIELLA.
Alcaldesa Mayor del D. E. I. P. de Barranquilla.

DECRETO DESPACHO DEL ALCALDE

DECRETO Nº 0198
(Febrero 21 de 2014)

POR EL CUAL SE DELIMITA LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA COMPLEJO HABITACIONAL "LA LOMA", SECTORES NORMATIVOS 11, SECTOR TURÍSTICO LA LOMA, SN-11, Y, 12, SECTOR RESIDENCIAL LA LOMA, SN-12, DEL PLAN PARCIAL BARRANQUILLITA-LA LOMA-BARLOVENTO.

LA ALCALDESA DE BARRANQUILLA

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las que le confiere Decreto 0898 del 2008, el artículo 42 y s.s. de la Ley 388 de 1997, el artículo 20 y s.s. del Decreto Nacional 2181 de 2006 y el Decreto Distrital 0154 de 2000, revisado mediante el Acuerdo 003 de 2007, y, el Decreto Distrital 123 de 2005, Por el cual se adopta el Plan Parcial Barranquillita-La Loma-Barlovento, respectivamente, y,

CONSIDERANDO:

Que el Plan de Ordenamiento Territorial adoptado mediante el Decreto 0154 del 2000, en su artículo 16, determinó que los Planes Parciales buscan equilibrar el desarrollo físico, económico y social de la población de la ciudad de Barranquilla.

Que con base en lo anterior y en el marco de las disposiciones legales, mediante el Decreto Distrital 123 de 2005, fue adoptado el Plan Parcial para los sectores de Barranquillita-La Loma-Barlovento, el cual prevé en su artículo 9,doce (12) sectores normativos de actuación urbanística.

Que toda vez que el Plan Parcial fue expedido en el año 2005, y se encontraba vigente a la fecha de la publicación del Decreto Nacional 075 de 2013, no le esexigible la obligación de la destinación obligatoria de suelo para Vivienda de Interés Prioritario - VIP establecida en el Decreto 075 de 2013, de conformidad con el numeral 4 del artículo 18 (Régimen de Transición) del mismo Decreto 075 de 2013.

Que el artículo 59 del Acuerdo 003 de 2007, Por el cual se revisa el Plan de Ordenamiento Territorial de Barranquilla,reconoció la existencia delPlan Parcial Barranquillita-La Loma-Barlovento,como mecanismo de gestión del suelo que busca propiciar el desarrollo de unidades territoriales específicas.

Que en virtud del artículo 131 del decreto 123 de 2005, EDUBAR S.A., como ente gestor del Plan Parcial Barranquillita-La Loma-Barlovento, facultado para celebrar convenios interinstitucionales, con particulares y celebrar todo tipo de contratos y actos realizó el convenio de asociación con la Sociedad Constructora de Obras de Vivienda e Ingeniería, S.A.S, COVEIN, identificada con NIT No. 800.151.054-7, el día 30 de mayo de 2013 con el objeto de "*(…) aportar todo el apoyo económico y financiero para que el ente gestor adelante ante las autoridades distritales competentes la expedición de un decreto que delimite una Unidad de Actuación Urbanística, UAU, que comprenda el área donde se plantea adelantar el proyecto denominado La Loma, manzana IGAC 157. Igualmente en desarrollo de la ejecución de la unidad de actuación urbanística, se obliga a constituir el patrimonio autónomo de la UAU y aportar por si o a través de terceros los recursos económicos requeridos para llevar a cabo la integración inmobiliaria (…)*".

Que de conformidad con el Convenio celebrado entre EDUBAR S.A. y COVEIN, antes mencionado, la Coordinación del proyecto "La Loma", en cabeza de COVEIN, el 21 de agosto de 2013, mediante radicados R-20130821-89924 y R-20130821-899245 ante la Secretaría Distrital de Planeación, solicitó la delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística La Loma y el traslado de la documentación correspondiente a estudios de títulos y registros topográficos del expediente que reposa en esa Secretaría.

Que mediante recomendaciones y observaciones en reunión sostenida el día 30 de agosto de 2013, en la Secretaría Distrital de Planeación, la jefatura de Desarrollo Territorial, solicitó complementar y actualizar la información adjunta en los radicados R-20130821-89924 y R-20130821-899245.

Que en desarrollo y cumplimento con lo establecido en el artículo 131 del Decreto Distrital 123 de 2005, EDUBAR S.A., en su calidad de ente gestor del Plan Parcial, mediante oficio con radicación No. R20130905-96611 del 05 de Septiembre de 2013, solicitó ante la Secretaría Distrital de Planeación la delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística Complejo Habitacional "La Loma" para los sectores normativos 11 y 12, denominados Sector Turístico La Loma y Sector Residencial La Loma respectivamente.

Quela Coordinación del proyecto "La Loma", complementó la información allegada por EDUBAR S.A. mediante oficios radicados ante la Secretaría Distrital de Planeación el 13 de Noviembre de 2013 con radicación No. 125595 y el 22 de Noviembre de 2013 con radicación No. 130351, estudio de títulos y certificados de libertad y tradición actualizados a fecha 22 de Agosto de 2013, topografía,las fichas catastrales y la carta catastral actualizada con la localización de los predios objeto de la delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística Complejo Habitacional "La Loma".

Que mediante oficio con radicación No. R20131128-133059 del 28 de Noviembre de 2013,EDUBAR S.A, radicó ante la Secretaría de Planeación la relación de direcciones de titulares de derechos reales de los predios que hacen parte de la Unidad de Actuación Urbanística Complejo Habitacional "La Loma".

Que en el marco de lo dispuesto en los artículos 42 de la Ley 388 de 1997, y 20 y 21 del Decreto Nacional 2181 de 2006, dentro del trámite de delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística Complejo Habitacional "La Loma" para los sectores normativos 11 y 12, denominados Sector Turístico La Loma y Sector Residencial La Loma, respectivamente, del Plan Parcial para los sectores de Barranquillita-La Loma-Barlovento, una vez recibida la información solicitada, se surtieron las siguientes actuaciones:

a) Citación a titulares de derechos reales:

Dentro de los cinco (5) días siguientes a la radicación en legal y debida forma, de la información solicitada, la Secretaría Distrital de Planeación adelantó las siguientes gestiones:

i. El 29 de Noviembre de 2013, mediante comunicaciones escritas y dirigidas a los titulares de derechos reales de los predios inmersos en la unidad de actuación urbanística, puso en conocimiento el proyecto de delimitación, para que formularan sus objeciones u observaciones en un término de treinta (30) días contados a partir del recibo de la citación. Dichas comunicaciones fueron enviadas por correo certificado a través de la empresa 472, Servicio Post-Express, sin embargo, algunas de estas fueron devueltas según guías de entrega que reposa en el expediente de la Secretaría Distrital de Planeación.

ii. Por lo anterior, de conformidad con lo establecido en el artículo42 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011, el día 30 de Diciembre de 2013 se promovió, con cargo a los promotores de la delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística Complejo Habitacional "La Loma" para los sectores normativos 11 y 12, denominados Sector Turístico La Loma y Sector Residencial La Loma respectivamente, la publicación de un aviso de prensa en el diario "La Libertad", el cual fue radicado ante la Secretaría Distrital de Planeación mediante oficio con radicación No. 20140107-1246 del 07 de Enero de 2014. Mediante dicho aviso se le informó sobre el proyecto de delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística a los titulares de derechos reales, vecinos colindantes, terceros indeterminados, interesados y propietarios determinados del Plan Parcial para los sectores de Barranquillita-La Loma-Barlovento, y, a la comunidad en general. Igualmente, en dicho aviso se informó el término para presentar objeciones u observaciones que se estimaran pertinentes ante la misma dependencia el cual quedó señalado hasta el 30 de enero de 2014.

b) Trámite de objeciones u observaciones al proyecto de delimitación.

Frente al proyecto de delimitación de Unidad de Actuación Urbanística Complejo Habitacional "La Loma" para los sectores normativos 11 y 12, denominados Sector Turístico La Loma y Sector Residencial La Loma respectivamente,se presentaron observaciones y/o recomendaciones ante la Secretaría Distrital de Planeación el día 02 de Enero de 2014, mediante radicados No. M000089 y No. 000289 sobre las cuales la Secretaría distrital de Planeación se pronunció mediante los oficios SP-0087 y SP-0088 del 04 de Febrero del 2014 respectivamente; así como,a quienes formularon interrogantes durante las jornadas de atención al público de la Oficina de Desarrollo Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación durante los meses de Enero y Febrero de 2014.

Que teniendo en cuenta todo lo anterior, las observaciones u objeciones y analizado el proyecto de delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística

Complejo Habitacional "La Loma" para los sectores normativos 11 y 12, denominados Sector Turístico La Loma y Sector Residencial La Loma respectivamente, la Secretaría Distrital de Planeación considera que es pertinente y procedente su aprobación en los términos del artículo 22 del Decreto Nacional 2181 de 2006 y lo establecido por el Decreto Distrital 123 de 2005 por el cual se adopta el Plan Parcial Barranquillita-La Loma-Barlovento.

Que conforme a lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley 388 de 1997 es competencia del Alcalde aprobar el acto de delimitación y definir las bases para la actuación urbanística de la Unidad de Actuación Urbanística Complejo Habitacional "La Loma" para los sectores normativos 11 y 12, denominados Sector Turístico La Loma y Sector Residencial La Loma respectivamente.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA:

CAPÍTULO I
DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA

Artículo 1°. APROBACIÓN DE LA DELIMITACIÓN. Apruébese la delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística Complejo Habitacional "La Loma" para los sectores normativos 11 y 12 del Plan Parcial, para los sectores de Barranquillita -La Loma-Barlovento, de ahora en adelante identificada como UAU La Loma,ubicadaen la Ribera Occidental del Río Magdalena, con los siguientes límites geográficos:

Localización	Límite
Norte	Fábrica de Eternit manzanacatastral 02-0158, Canal de lãs Compañías B enmedio.
Sur	Sector de Barranquillita, Canal de los Tramposos en medio.
Este	Río Magdalena.
Oeste	Sector de Barlovento Canal de las Compañías en medio.

Parágrafo 1. El área objeto de la UAU La Loma del Plan Parcial para los sectores de Barranquillita-La Loma-Barlovento, se encuentra delimitada en el Plano No. 1 denominado "Delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística" que forma parte integral del presente acto administrativo.

Parágrafo 2. Las siguientes coordenadas para la UAU La Loma serán precisadas en las licencias de urbanismo con base en la topografía que se adjunte para el trámite de las mismas, toda vez que se tratará de topografía de detalle de los predios delimitados dentro de la UAU levantada a una escala menor que la utilizada en la cartografía de la UAU, sin que ello implique un cambio o modificación de los predios ubicados dentro de su delimitación:

ID	COORD_X	COORD_Y
0	923763.347344355	1706988.30609684
1	923722.274956535	1707101.27686095
2	923671.031914412	1707217.45148248
3	923635.913323077	1707241.15009084
4	923648.487724912	1707259.4295098
5	923576.486137861	1707381.63068159
6	923574.304558269	1707385.73206099
7	923573.760124675	1707385.44226606
8	923493.060539563	1707522.91229771
9	923451.456352475	1707590.63031524
10	923446.105339202	1707670.62927764
11	923445.803947533	1707730.55231231
12	923523.073112258	1708014.33008339
13	923552.755729359	1708091.29468304
14	923571.95952568	1708151.94946821
15	923590.995353253	1708208.79388962
16	923645.62810468	1708243.00946585
17	923727.581107618	1708237.34308411
18	923803.545341018	1708235.4628962
19	923823.388541704	1708234.97168529
20	923853.355704787	1708235.16187087
21	923972.791129593	1708235.92011075
22	924010.200919622	1708245.76166352
23	924036.524344894	1708264.614874
24	924054.061759445	1708264.18207373
25	924089.662711617	1708241.93427103
26	924150.930900147	1708195.51508165
27	924181.586112584	1708162.39386586
28	924234.418327005	1708105.52088008
29	924290.582938908	1708027.51770631
30	924298.777335891	1708019.36029666
31	924349.824943368	1707968.54266976
32	924411.92070762	1707886.16309219
33	924421.235343865	1707873.10687882
34	924444.012504546	1707841.18067035
35	924460.335746759	1707818.30048238
36	924495.339530983	1707778.52728906
37	924518.218132081	1707757.6840884
38	924532.58470924	1707746.86011381
39	924536.593742474	1707719.28729887
40	924520.643547175	1707706.45929592
41	924504.612541313	1707709.6211001
42	924477.922905097	1707696.64447654

43	924451.414543316	1707664.72968159
44	924429.28954337	1707616.76569231
45	924415.278740171	1707595.4436708
46	924358.163750022	1707518.19849252
47	924331.635734935	1707473.32947393
48	924331.096916575	1707472.41828009
49	924331.838127512	1707471.87348028
50	924380.993156852	1707435.74567272
51	924370.28130384	1707420.98071909
52	924365.938713514	1707414.99506235
53	924322.97234395	1707355.77106328
54	924254.293938294	1707261.10608518
55	924252.749931948	1707258.97809445
56	924225.968743023	1707222.0632995
57	924166.335320257	1707146.01849963
58	924152.141533621	1707158.20227647
59	924150.398552668	1707155.49146104
60	924144.336540957	1707147.16791367
61	924140.85912397	1707142.88587021
62	924138.165703563	1707139.87531112
63	924131.606316366	1707132.70728133
64	924127.883110803	1707128.8081114
65	924122.23455124	1707123.52991315
66	924117.871514133	1707119.63788434
67	924113.389702615	1707115.87708111
68	924108.256951155	1707111.11328716
69	924105.34850389	1707108.26148052
70	924104.02092821	1707106.95966167
71	924099.374138665	1707100.92047709
72	924094.862908205	1707094.48987406
73	924090.142510265	1707086.54389017
74	924089.686516611	1707085.77649515
75	924085.154106951	1707078.33588235
76	924081.147515164	1707071.38971535
77	924078.165947785	1707065.83228127
78	924074.403313516	1707059.26331154
79	924069.232720263	1707051.06970802
80	924063.944756405	1707043.11749854
81	924059.169548894	1707036.30988134
82	924055.041130931	1707030.13489355
83	924051.932549396	1707024.82886327
84	924048.569756432	1707019.15546239
85	924043.932732511	1707013.99628269
86	924039.951104099	1707009.33991062
87	924035.571160256	1707003.92786228
88	924032.218132919	1706999.13446628
89	924028.865105579	1706994.34131442
90	924025.12212463	1706989.55206881
91	924021.254937134	1706984.38446626
92	924017.136345832	1706979.09949311
93	924012.360955213	1706972.29187592
94	924006.677544578	1706963.84387787
95	924003.571709623	1706958.79791839
96	924000.594536777	1706953.62030608
97	923997.613152507	1706948.062872
98	923994.626153	1706941.99530608
99	923991.776116385	1706936.56647307
100	923988.921746274	1706930.74768644
101	923986.063103702	1706925.44891935
102	923983.601555858	1706920.77570157
103	923981.263909378	1706916.48108487
104	923977.655510945	1706911.18066983
105	923972.645318079	1706906.66547207
106	923965.474114473	1706901.15411952
107	923959.846734104	1706897.78607752
108	923955.124505104	1706895.80811121
109	923949.650933328	1706894.59827233
110	923943.047112527	1706894.29089928
111	923935.934746804	1706894.10931968
112	923927.043938699	1706894.08728598
113	923917.001702371	1706893.93811605
114	923911.53911692	1706893.74829671
115	923905.318108621	1706893.68671223
116	923899.347161356	1706893.63269611
117	923893.506157937	1706893.5669002
118	923887.912346901	1706893.24847979
119	923882.449944558	1706893.05866044
120	923872.404961647	1706892.65949051
121	923862.878350324	1706892.12451736
122	923852.964959208	1706891.85370436
123	923847.372307842	1706891.66528882
124	923841.661309307	1706891.59827222
125	923836.070305888	1706891.52991283
126	923830.48070628	1706891.60150707
127	923820.32555491	1706892.09351145
128	923812.330132548	1706892.56171212
129	923805.984734596	1706893.01166329
130	923800.15215403	1706893.71588692
131	923795.334954322	1706894.90906318
132	923789.647759495	1706897.00189765
133	923784.981743866	1706900.10346014
134	923781.958306364	1706902.54688055
135	923779.62114815	1706910.07330877
136	923779.709343944	1706918.07269842
137	923778.249749211	1706923.55908758
138	923776.666924498	1706929.66687566
139	923774.225152027	1706938.59430486
140	923771.414727211	1706948.53589421

141	923770.073357578	1706953.88110905
142	923768.73790835	1706959.74609928
143	923767.403923968	1706965.73108463
144	923766.195549942	1706971.33490543
145	923765.121514288	1706977.31708317
146	923764.293145144	1706982.91650943
147	923763.347344355	1706988.30609684

Parágrafo 3. De conformidad con lo señalado en el artículo 726 del Código Civil, en el costado sur del área de delimitación, en el Canal de las Compañías, existe un área que se delimita con sus respectivas coordenadas georeferenciadas, la cual podrá ser desarrollada con la norma de usos del polígono 2 y hasta máximo doce (12) pisos, una vez se determine la titularidad del derecho de dominio y/o se obtengan los permisos respectivos por las autoridades competentes, de acuerdo con lo señalado en el presente decreto.

Artículo 2°. DOCUMENTOS QUE HACEN PARTE INTEGRAL DE ESTE ACTO ADMINISTRATIVO. Hace parte integral del presente Decreto la Documentación de identificación urbanística y jurídica del área de intervención y planificación de esta UAU, el Documento Técnico de Soporte –DTS-, sus Anexos; y, los siguientes planos, correspondientes a la UAU La Loma del Plan Parcial para los sectores de Barranquillita- La Loma-Barlovento":

PLANO No.	DESCRIPCIÓN	ESCALA
1	Delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística	1:5000
2	Afectaciones	1:5000
3	Sistema Vial	1:5000
4	Perfiles	1:5000
5	Espacio Público y Equipamientos	1:5000
6	Áreas de Actividad	1:5000
6A	Usos del Suelo	1:5000
7	Aprovechamientos	1:5000
8	Asignación de cargas	1:5000
9	Etapas	1:5000

Artículo 3º. IDENTIFICACIÓN DE LOS INMUEBLES QUE CONFORMAN LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Los predios que conformanla UAU La Loma son los que se identifican a continuación:

3.1. Identificación por Referencia Catastral:

REFERENCIA CATASTRAL	ÀREA EN MTS2
010201570003000	94.269,98
010201570004000	6.566,65
010201570005000	27.627,99
010201570006000	6.689,35
010201570007000	2.556,17
010201570008000	1.855,94
010201570009000	1.964,89
010201570010000	21.515,85
010201570011000	5.027,19
010201570012000	720,94

010201570013000	5.273,42
010201570014000	8.901,31
010201570015000	12.073,96
010201570016000	8.814,15
010201570017000	10.289,73
010201570018000	14.039,42
010201570019000	11.654,37
010201570021000	1.787,68
010201570022000	7.111,73
010201570023000	6.166,79
010201570024000	11.630,24
010201570025000	26.956,13
010201570026000	26.879,38
010201570027000	65.261,80
010201570050000	54.196,19
010201570051000	302.433,48
010201570051000	14.811,39
010201570053000	44.423,45
010201570057000	47.202,01
010201570058000	44.389,34
010201570055000	57.999,33
TOTAL	951.090,25

3.2. Identificación por Matrícula Inmobiliaria:

DIRECCION	Mt. INMOBILIARIA
LA LOMA SECCION 1	040-204278
LA LOMA SECCION 1	040-17977
LA LOMA SECCION 1	040-109443
LA LOMA SECCION 1	040-169595
LA LOMA SECCION 1	040-175730
LA LOMA SECCION 1	040-86852
LA LOMA SECCION 1	040-175732
LA LOMA SECCION 1	040-388282
LA LOMA SECCION 1	040-54623
LA LOMA SECCION 1	040-186131
LA LOMA SECCION 1	040-408851
LA LOMA SECCION 1	040-43179

LA LOMA SECCION 1	040-46550
LA LOMA SECCION 1	040-51455
LA LOMA SECCION 1	040-420136
LA LOMA SECCION 1	040-7661
LA LOMA SECCION 1	040-7662
LA LOMA SECCION 1	040-7663
LA LOMA SECCION 1	040-4713
LA LOMA SECCION 1	040-185390
LA LOMA SECCION 1	040-438508
LA LOMA SECCION 1	040-438509
LA LOMA LOTE # 10	040-53984
LA LOMA LOTE # 11	040-53985
LA LOMA LOTE No.9	040-53697
LA LOMA SECCION 1a	040-276015
LA LOMA	040-422086
LA LOMA	040-422085
LA LOMA	040-422087

Parágrafo.Para efectos de la votación a que se refiere el artículo 44 de la Ley 388 de 1997 frente a la ejecución de la presente UAU, ésta se hará con base en el área que acrediten los propietarios de los inmuebles interesados en participar de la votación, en función del área total que conste en los archivos oficiales de la autoridad catastral.

Artículo 4°. INSCRIPCIÓN EN FOLIOS DE MATRÍCULA INMOBILIARIA. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley 388 de 2007 y en el numeral 3° del artículo 23 del Decreto Nacional 2181 de 2006, en firme el presente acto administrativo, la Secretaría Distrital de Planeación remitirá copia del presente Decreto a la Oficina de Instrumentos Públicos de Barranquilla, para que inscriba el Acto de Delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística La Lomapara los sectores normativos 11 y 12 del Plan Parcial para los sectores de Barranquillita-La Loma–Barlovento, en cada uno de los folios de matrícula de los predios señalados en el artículo 3º del presente Decreto, bajo el código 900 (OTROS), Clasificación 914 (DELIMITACIÓN UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA) , de conformidad con la Resolución 1695 de 2001 de la Superintendencia de Notariado y Registro, “Por la cual se adoptan los códigos para cada uno de los actos o negocios jurídicos objeto de inscripción en las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del país”, o la que haga sus veces.

En los términos del artículo 42 la Ley 388 de 1997, a partir de la inscripción, los inmuebles que conforman la UAU La Loma del Plan Parcial para los sectores de Barranquillita-La Loma-Barlovento, no podrán obtener licencias de urbanización y/o construcción por fuera de la Unidad de Actuación Urbanística.

CAPÍTULO II

DETERMINANTES URBANÍSTICAS PARA LA EJECUCIÓN DE LAUNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.

Artículo 5°. EJECUCIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. La ejecución de la Unidad de Actuación Urbanística iniciará una vez se definan las bases para la actuación mediante el voto favorable de los propietarios que representen el 51% del área de la UAU La Loma, con base en lo definido en el parágrafo primero del artículo tercero anterior.

Artículo 6°. LINEAMIENTOS PARA LA DEFINICIÓN DE LAS BASES PARA LA ACTUACIÓN URBANÍSTICA. La definición de las bases para la actuación se realizará teniendo en cuenta lo dispuesto en la ley 388 de 1997 y demás normas complementarias y concordantes, en armonía con los artículos 77 y 78 de la ley 9ª de 1989.

Una vez alcanzado el voto favorable de propietarios que representen el 51% del área comprometida, estos propietarios, el Ente Gestoren los términos del artículo 131 del Decreto 123 de 2005 (Plan Parcial) y los demás agentes necesarios para el desarrollo del Proyecto, celebrarán un contrato de fiducia mercantil que dé origen a un Patrimonio Autónomo (Fideicomiso) para efectos del desarrollo y ejecución del Proyecto, lo cual incluye, entre otras, la adecuada gestión de las actividades de “reajuste de tierras”, “integración inmobiliaria” y/o “cooperación entre partícipes”. Dicho contrato contendrá al menos, los siguientes aspectos:

1. Las reglas para la valoración de aportes.

2. Las cifras y datos financieros sobre el proyecto a desarrollar, con las alternativas y condiciones específicas de vinculación, de conformidad con la metodología de reparto de cargas y beneficios y la valoración de los aportes.

3. El porcentaje de participación o de derechos sobre los beneficios o derechos sobre área útil u otras formas de compensación, según la valoración de los aportes de los propietarios involucrados.

4. Las reglas para el pago de los aportes al Distrito de Barranquilla que garanticen que –en todos los casos- le corresponderá como contraprestación de sus aportes una edificación totalmente construida y totalmente dotada en los términos contemplados en el Anexo correspondiente del Documento Técnico de Soporte, siempre y cuando haga efectivo el aporte de los inmuebles de su propiedad que hacen parte de la UAU.

5. Las reglas y procedimientos para la toma de decisiones que se definan.

6. Los demás que se consideren pertinentes y se acuerden con los titulares de los predios que conforman la UAU La Loma, para la ejecución del Plan Parcial para los sectores de Barranquillita-La Loma-Barlovento.

Artículo 7°. VALORACIÓN DE APORTES. La definición del valor de los inmuebles señalados en este Decreto, se efectuará según los lineamientos definidos en el artículo anterior y con base en avalúos de referencia según la normatividad nacional aplicable para el efecto.

Artículo 8°. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. El reparto de cargas y beneficios de la UAU La Loma del Plan Parcial para los sectores de Barranquillita-La Loma-Barlovento, deberá realizarse de acuerdo con lo previsto en el Decreto Distrital 123 de 2005, en el marco de lo dispuesto en el parágrafo del artículo 39 de la Ley 388 de 1997 y las normas citadas en el presente Decreto y sus anexos.

El cálculo del pago al que tienen derecho los propietarios de los inmuebles que conforman la UAU La Loma por concepto de aporte de suelo más las utilidades o participaciones que les correspondan, se establecerá de acuerdo con la metodología que hace parte integrante de este Decreto.

Los componentes del sistema de reparto según la metodología son:

1. Valor comercial de los inmuebles antes de la actuación urbanística

2. Cálculo del valor total de las cargas urbanísticas.

3. Cálculo del valor de los beneficios o aprovechamientos.

4. Cálculo del valor residual suelo.

5. Recursos de capital aportados por los inversionistas.

6. Reparto de las cargas y los beneficios entre los partícipes.

7. Costos directos e indirectos de la ejecución de Proyecto.

Parágrafo. El aporte de inmuebles, la utilidad o la participación de cada partícipe se pagará en dinero en efectivo, en suelo o en metros cuadrados vendibles de acuerdo con las reglas que se definan en el contrato fiduciario que dé origen al Patrimonio Autónomo. En el caso particular del Distrito de Barranquilla, el aporte se pagará en metros cuadrados de edificación totalmente construida y totalmente dotadas según las especificaciones descritas en el anexo correspondiente en el Documento Técnico de Soporte.

Artículo 9°. ADQUISICIÓN DE INMUEBLES. Los inmuebles de los propietarios renuentes ala participación en la Unidad de Actuación Urbanística, serán objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación previstos en la Ley 388 de 1997 y el Acuerdo 005 de 2004, por parte de las entidades competentes, o de quien haga sus veces. Los inmuebles objeto de expropiación podrán adquirirse con los recursos provenientes del Fideicomiso constituido para la integración inmobiliaria en los términos del artículo 44 de la Ley 388 de 1997, evento en el cual dichos inmuebles serán transferidos al Fideicomiso después de su adquisición en un término no mayor de noventa (90) días.

Parágrafo. Para todos los efectos, se entenderá que la presente UAU es considerada de Desarrollo Prioritario en los términos de la Ley 388 de 1997, de tal manera que si en un plazo de seis (6) meses contados a partir de la delimitación de la unidad de actuación no se hubiese logrado el acuerdo del 51% al que se refieren el inciso segundo del artículo 44 de la Ley 388 de 1997, la administración podrá optar por la expropiación administrativa de los inmuebles correspondientes o por la enajenación forzosa de los mismos, de conformidad con lo previsto en el Capítulo VIII de la Ley 388 de 1997.

Artículo 10°.DIRECCIÓN DE GESTIÓN PRIVADA. La Unidad de Actuación Urbanística contará con una Dirección de Gestión Privada, 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 UAU, dirección que serápara todos los efectosel Comité Fiduciario del Fideicomiso constituido para la

integración inmobiliaria.

Artículo11°. FUNCIONES DE LA DIRECCIÓN DE GESTIÓN PRIVADA. Además de las funciones establecidas por los propietarios en el contrato de Fiducia Mercantil que dé origen al Fideicomiso (Patrimonio Autónomo) encargado del proceso de integración inmobiliaria y desarrollo del Proyecto, las siguientes serán funciones de la Dirección de Gestión (Comité Fiduciario):

1. Servir de órgano director del contrato de fiducia.

2. Tomar las medidas para garantizar que una vez obtenidas las condiciones precedentes para la ejecución de la UAU, esto es el voto favorable del 51% de los propietarios de los predios objeto de la misma y la correspondiente licencia de urbanismo, y una vez obtenidas las condiciones precedentes para la construcción correspondiente, la dirección cumplirá con la obligación contenida en este decreto consistente en la escrituración y entrega de una edificación construida y totalmente dotada al Distrito, el cual contendrá como anexo las condiciones y especificaciones técnicas para la construcción de la edificación y su dotación total y completa, así como el presupuesto y el diseño arquitectónico y estructural contenidas en el anexo correspondiente en el Documento Técnico de Soporte, lo cual en ningún caso podrá ser modificado sin el consentimiento previo y por escrito de la Secretaría Distrital de Planeación. Dichas garantías corresponderán, por ejemplo y sin limitarse a, pólizas de seguro que amparen el cumplimiento de esta obligación con base en el cronograma de obra que se defina. Dichas pólizas podrán ser contratadas por el Proyecto, o por los Gerentes, Constructores y/o del mismo para asegurar su expedición.

3. Gestionar los recursos para financiar la ejecución de las obras y los costos de gestión, así como realizar las acciones necesarias para la construcción de las mismas.

4. Definir responsables de la ejecución y construcción de las obras de urbanismo de la Unidad de Actuación.

5. Diseñar e implementar las estrategias de mitigación de impactos, con base en los resultados de la caracterización socioeconómica especifica, de los propietarios y moradores de cada predio que conforma la unidad de actuación urbanística.

6. Promover la implementación de alternativas de vinculación de los propietarios del suelo actuales a la ejecución de la Unidad de Actuación.

7. Velar para que se efectúe la escrituración de las cesiones urbanísticas a favor del Distrito de Barranquilla de acuerdo con las normas vigentes.

Artículo12°. INVERSIONISTAS. Tendrán la calidad de inversionistas los aportantes de capital al proyecto y los propietarios que decidan aportar voluntariamente total o parcialmente el(los) inmueble(s) que se encuentre(n) dentro de la UAU La Loma.Esta vinculación implica que tendrán que mantener sus aportes durante el desarrollo del proyecto hasta su culminación, asumiendo los riesgos derivados del mismo.

Los inversionistas tienen derecho a:

1. Recibir los derechos fiduciarios, societarios o proporcionales, según sea el caso, que represente su aporte.

2. Recibir las utilidades del Proyecto.

3. Recibir información sobre las decisiones de la entidad gestora y/o la dirección de gestión.

Artículo13°. INTEGRACIÓN INMOBILIARIA. La ejecución de la Unidad de Actuación Urbanística, delimitada en el presente Decreto, demanda la integración inmobiliaria o reajuste de tierras.

Artículo14°. MODIFICACIONES A LA PROPUESTA DE URBANIZACIÓN. En caso de requerirse una modificación del proyecto urbanístico de la Unidad de Actuación Urbanística en comparación con lo establecido en el Documento Técnico de Soporte en los aspectos de (i) Zonas de Cesión perimetrales, (ii) Eje Vial Central, (iii) índices y volumetrías y/o (iv) Localización de la Alcaldía, requerirá de una modificación expresa a la presente UAU. Las demás modificaciones serán tramitadas vía modificación a la licencia de urbanismo correspondiente.

Artículo 15°. OBLIGACIONES DEL TITULAR O TITULARES DE LAS LICENCIAS DE URBANIZACIÓN. En el proceso de obtención de licencias de urbanización, el Curador Urbano deberá incluir dentro de las obligaciones a cargo del urbanizador respectivo, las siguientes:

1. Efectuar las cesiones obligatorias de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997. En todo caso, la escritura pública de cesión

de fajas al Distrito requerirá la comparecencia del Distrito.

2. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.

3. Mantener en la obra la licencia y planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.

4. Diseñar y ejecutar las obras, aplicando las disposiciones de la normativa vigente sobre accesibilidad para discapacitados y soluciones de evacuación en caso de emergencia.

5. Cumplir con los estudios técnicos que exija la Secretaría Distrital de Planeación según lo señalado por el Plan de Ordenamiento Territorial en función de las características del proyecto, entre otros: Estudio de Tránsito o de Demanda y Atención a Usuarios, el numeral 4 del artículo 22 del Decreto 1469 de 2010 o el que lo sustituya, Estudio Pluviométrico y el Estudio Hidrosanitario.

6. Cumplir con las exigencias de la autoridad ambiental competente.

Parágrafo. Estas obligaciones se entienden incluidas en la correspondiente licencia de urbanización, aun cuando no queden estipuladas expresamente en las citadas licencias.

CAPÍTULO III

NORMATIVIDAD URBANÍSTICA PARA LA EJECUCIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN

Artículo 16. DETERMINANTES URBANISTICAS AMBIENTALES. Elproyecto urbanístico de la UAU La Loma deberá aplicar las siguientes normas ambientales:

1. **FRANJAS DE PROTECCIÓN AMBIENTAL PARALELAS A LOS CANALES (CAÑOS) DEL RIO MAGDALENA**. Se determina como zona de protección ambiental la franja paralela, hasta 30 metros, a los canales (caños) "C" o de la Ahuyama, Los Tramposos y Las Compañías medida desde la línea de creciente máxima.

2. **ZONA DE PROTECCIÓN RIBEREÑA DEL RIO MAGDALENA.** Para la ribera occidental del río Magdalena se define como zona de protección ribereña, una franja de tierra paralela a la línea de marea máxima, de cincuenta (50) metros a partir de la línea de creciente máxima, ocupada parcialmente por el Malecón construido frente al río Magdalena, cuya responsabilidad recae en la Dirección Marítima Portuaria (Decreto No. 2324 de 1984), la Nación y el Distrito de Barranquilla, cuyas competencias, para éste último, recaerán en la Secretaría de Planeación Distrital, como consejero para asuntos portuarios del Distrito, y el DAMAB, en el campo ambiental. La utilización de esta franja para actividades portuarias o de otra naturaleza estará sujeta a entrega en concesión por parte de las entidades autorizadas para ello.

   Los retiros sobre arroyos, corrientes naturales de agua o similares, se enmarcarán por vías paralelas ya sean peatonales o vehiculares localizadas fuera del área de retiro y dispuestas de tal forma que permitan que las edificaciones den su frente hacia dicho retiro. Las culatas posteriores de las edificaciones no podrán dar frente directo a los citados retiros.

3. En la Avenida del Rio las zonas municipales deberán tratarse como zonas verdes de control ambiental de seis (6,00) metros de ancho, la cual deberá tratarse como zona verde y en la cual se destinará un área para andén, de mínimo tres (3,00) metros de ancho, con continuidad a nivel de piso, para garantizar la libre circulación de las personas, sillas para minusválidos y coches para el transporte de niños.

4. **ALTERNATIVAS PARA SOLUCIÓN DEL DRENAJE PLUVIAL Y MANEJO DE LAS ESCORRENTÍAS PLUVIALES**. Los urbanizadores responsables, una vez obtenida la licencia urbanística correspondiente, estarán en la obligación de elaborar y someter a aprobación de Planeación o la entidad que la sustituya en dicha función, los correspondientes diseños y proyectos técnicos para la ejecución de la red local o secundaria del sistema de alcantarillado pluvial. No se aceptan aquellas alternativas que incluyan las vías vehiculares y peatonales como canales de drenaje pluvial.

5. Se deberá cumplir con lo establecido en el numeral 4 del artículo 22 del decreto 1469 de 2010, o la norma que lo modifique, derogue o sustituya, referente a la elaboración de estudios detallados de amenaza y riesgo por inundación.

Artículo 17. ÁREAS DE CESIONES OBLIGATORIAS. Las cesiones obligatorias gratuitas se dividen en parques, zonas verdes y áreas para equipamiento

comunitario público. El proyecto urbanístico que se plantee para la totalidad del área de la Unidad, deberá dejar mínimo el dieciocho por ciento (18%) del Área Neta Urbanizable con destino a parques y zonas recreacionales activas o pasivas y mínimo el siete por ciento (7%) del Área Neta Urbanizable para equipamiento comunitario público, dentro de las cuales se destinará un predio para localizar la edificación de la nueva sede de la Alcaldía Distrital de Barranquilla.

Artículo 18.NORMAS PARA LAS ZONAS DE CESIÓN. La UAU La Loma deberá cumplir con los criterios urbanísticos de las áreas de cesión gratuitas señaladas a continuación:

1. **Distribución Espacial.** Las zonas de cesión perimetrales, el eje vial central y la localización de la alcaldía, deberán seguir los parámetros establecidos en el documento técnico de soporte. Estos únicamente podrán ser redistribuidos mediante de la modificación de la delimitación de la UAU La Loma, previo visto bueno de la Secretaría Distrital de Planeación.

2. **Localización y Acceso.** En todos los casos debe garantizarse acceso a las cesiones públicas para parques y equipamientos desde una vía pública vehicular, con continuidad vial.

   Las áreas de cesión pública deben complementar o facilitar la conexión de los elementos que hacen parte del sistema ambiental u otros elementos del sistema de espacio público.

3. Configuración Geométrica, Los globos de cesión pública para zonas verdes y equipamientos, deben tener los siguientes parámetros normativos:

a. Todos los puntos del perímetro de los globos de cesión deben proyectarse en forma continua hacia el espacio público.
b. Podrán plantearse franjas de cesiones paralelas o perpendiculares a las vías vehiculares, con un ancho mínimo de 15 metros.
c. Podrán plantearse formas irregulares o con proporciones diferentes, siempre que se proyecten en forma continua hacía zonas públicas.
d. El área verde entre calzadas de un Park Way, se considera cesión si tiene quince (15) metros o más. En este caso no se exige proporcionalidad del largo por el ancho, pero no podrá tampoco exceder el 30% del total de las áreas de cesión de cada proyecto.
e. No se permiten cesiones en áreas de vías del plan vial, servidumbre por trazado de líneas de energía de alta tensión o zonas de reserva para transporte masivo.

4. Usos Específicos, podrán destinarse a servicios culturales, educativos, comandos de atención inmediata y opcionalmente a sitios de culto y/o escenarios deportivos locales.

5. Índices de Ocupación y Construcción de los equipamientos comunal públicos. Para las construcciones que se desarrollen en las áreas de equipamiento comunal público se establecen los siguientes índices de edificabilidad sobre el área del predio:

- Para el predio de la nueva sede de la alcaldía:

  Índice de ocupación: 0.70
  Índice de Construcción: 3.0

- Para los otros predios destinados a equipamiento comunal:

  Índice de ocupación: 0.50
  Índice de Construcción: 1.0

Artículo 19. MALLA VIAL ARTERIAL. El plan vial de la presente UAU se articula con la malla vial de la ciudad, a través de puentes vehiculares de las vías arteriales denominadas Avenida del Río y la Carrera 50.

Artículo20. MALLA VIAL SECUNDARIA. La Carrera 50, se conecta con la Alameda Central, la cual deberá contar con una vía vehicular central con dos (2) calzadas de siete metros con cincuenta centímetros (7,50 mts), separador central de quince metros (15.00 mts.) y zonas verdes a ambos lados de la vía con una dimensión mínima de quince metros (15.00 mts).

Parágrafo 1º. El plan vial podrá plantear vías secundarias y de uso vehicular restringido, cuyas características deben responder a las siguientes condiciones:

1 La función principal de las vías secundarias es permitir el acceso para los habitantes del sector y para los usuarios de los equipamientos y servicios que se proyecten.

2 El diseño de las vías con uso vehicular restringido o calles peatonales tendrá como mínimo un espacio libre de todo elemento de mobiliario urbano, definitivo o temporal, de 4 metros de ancho, para que funcione como vía vehicular en caso de emergencia.

3 En las urbanizaciones con vías peatonales proyectadas, la distancia máxima a los bordes de las vías públicas laterales locales será de 60 metros desde el centro de la manzana a cada uno de los lados.

4 Los andenes deberán presentar continuidad a nivel de piso para garantizar la libre circulación. La Secretaría de Control Urbano y Espacio Público podrá autorizar la ubicación de obras de arte en los espacios públicos.

El plan vial deberá acogerse a las normas sobre perfiles, diseños y paramentos establecidos en el Plano No. 3 "Sistema Vial" y Plano N° 4 del presente Decreto denominado "Perfiles", y deberá garantizar la debida continuidad vial. Para modificar dicha estructura vial, ésta deberá ser avalada por la Secretaría Distrital de Planeación en conjunto con la Secretaría Distrital de Movilidad.

Parágrafo 2º. El diseño propio de cada vía, incluyendo, andenes, franja de amoblamiento y ciclovía, determinará la conformación del relleno, teniendo en cuenta el tipo de vía que se construirá, el tipo de vehículos que circularán y si el pavimento es rígido (en concreto) o flexible (en asfalto), adoquín cerámico o de concreto, según las especificaciones contenidos en el Manual de Pavimentos del Distrito y el Manual del Espacio Público.

Artículo 21. ESTÁNDARES PARA LOS CRUCES VEHICULARES Y PEATONALES ELEVADOS Y A DESNIVEL. Se adoptan los siguientes estándares para la planificación, diseño, construcción y/o adaptación de los cruces peatonales elevados y a desnivel, de las vías de la UAU:

1. Para el diseño y construcción de los elementos de protección de los cruces a desnivel, puentes y túneles peatonales, se aplicará en lo pertinente la Norma Técnica Colombiana NTC 4201 "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios. Equipamientos. Bordillos, pasamanos y agarraderas".

2. El Gálibo para puentes vehiculares y peatonales sobre pasos urbanos tendrá una altura mínima de 6.00 metros.

Artículo 22. ESTUDIO DE TRANSITO. De conformidad con lo establecido por el artículo 101 de la Ley 769 de 2002, las nuevas edificaciones y las que se amplíen o adecuen para el desarrollo de usos comerciales, dotacionales, institucionales e industriales que generen modificaciones al sistema de tránsito que impacten negativamente la movilidad circundante y la de su zona de influencia, o se constituyan en un polo importante generador de viajes, deberán contar con un estudio de tránsito aprobado por la autoridad de tránsito competente, en el que se definan las medidas para prevenir o mitigar los citados impactos al momento de iniciar las obras de construcción.

Artículo 23. SISTEMAS DE SERVICIOS PÚBLICOS. La UAU La Loma define los trazados de los sistemas de servicios públicos domiciliarios con el dimensionamiento general para la disposición y trazado de las redes de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, según lo establecido en los planos anexos al Documento Técnico de Soporte.

Parágrafo 1º. Los requerimientos técnicos para cada uno de los servicios públicos serán los indicados en los artículos 116 a 122 del Decreto 0123 de 2005 "Por el cual se adoptó el Plan Parcial para los sectores de Barranquillita-La Loma-Barlovento del Distrito Industrial y Portuario de Barranquilla" y las reglas contenidas en el Decreto 3050 de 2013 o la norma que lo modifique, derogue o sustituya.

Artículo 24. SUBDIVISIÓN COMO RESULTADO DEL PROCESO DE URBANIZACION. El área de la UAU se podrá plantear en manzanas con área máxima de seis (6) hectáreas útiles para usos comerciales e institucionales y máxima de tres (3) hectáreas útiles para usos residenciales, las cuales deberán estar rodeadas por espacio público (alamedas, parques o vías peatonales) y vías vehiculares, en al menos tres (3) de sus costados. Se dará prioridad a la trama vial circundante, de tal forma que las nuevas vías puedan enlazar correctamente entre sí, con la Avenida del Río y con la Alameda Central y adaptarse a condiciones topográficas.

CAPÍTULO IV

NORMATIVIDAD URBANA

Artículo 25. ÁREAS DE ACTIVIDAD. Se delimitan dos áreas de actividad en el Área de la Unidad de Actuación Urbanística, Identificadas por los siguientes polígonos:

Polígono 1: Zona Residencial.

Polígono 2: Zona Múltiple o Comercial.

Parágrafo. La ubicación e identificación de cada una de estas áreas de actividad se encuentra en el DTS que hace parte integral del presente decreto.

Artículo 26. USOS DEL SUELO. Dentro del área de planificación de la Unidad de Actuación Urbanística se establecen los usos del suelo consignados en la siguiente tabla:

IDENTIFICACIÓN	SEGMENTOS	USOS PRINCIPALES	USOS COMPLEMENTARIOS		RESTRICCIONES
POLÍGONO 1 RESIDENCIAL	**Segmento 1**		Comercio Tipo C-1 Escala Local	Venta de bienes	No tiene restricción para su ubicación.
					Área máxima de 50 m² en manzanas residenciales
				Venta de Servicios	Únicamente se permite en predios con frente a la Alameda Central.
					Área máxima de 80 m² por cada 1000 metros construidos.
			Comercio Tipo C-2 Escala Zonal	Venta de bienes	Se permite en predios con frente a la Alameda Central y en la totalidad de las manzanas ubicadas frente a la cesión pública de equipamientos destinada a la Alcaldía.
				Venta de Servicios	
			Institucional Grupo 1 - Escala Local		No tiene restricción para su ubicación.
			Institucional Grupo 2 - Escala Zonal		Se permite en predios con frente a la Alameda Central y en la totalidad de las manzanas ubicadas frente a la cesión pública de equipamientos destinada a la Alcaldía.
			Recreacional y Turístico		No tiene restricción para su ubicación.
	Segmento 2	Residencial Multifamiliar	Comercio Tipo C-1 Escala Local	Venta de bienes	Área máxima de 50 m² En manzanas residenciales
				Venta de Servicios	Únicamente se permite en predios con frente a la Alameda o a la Vía perimetral paralela a los canales.
					Área máxima de 80 m² por cada 1000 metros construidos.
			Comercio Tipo C-2 Escala Zonal		Únicamente se permite en predios con frente a la Alameda Central y/o a la vía perimetral paralela a los canales.
			Institucional Grupo 1 - Escala Local		No tiene restricción para su ubicación.
			Institucional Grupo 2 - Escala Zonal		Se permite en predios con frente a la Alameda Central y en la totalidad de las manzanas ubicadas frente a la cesión pública de equipamientos destinada a la Alcaldía.
			Recreacional y Turístico Grupo 1		No tiene restricción para su ubicación.

POLIGONO 2 Múltiple Comercial	**Segmento 1**	Comercio y Servicios	Residencial Multifamiliar		No tiene restricción para su ubicación.
			Comercio Tipo C-1 Escala Local	Venta de bienes	
				Venta de Servicios	
			Comercio Tipo C-2 Escala Zonal		
			Comercio Tipo C-3 Escala Urbana		Condicionado a estudio previo por parte de la Secretaría Distrital de Planeación.
			Institucional Grupo 1 - Escala Local		No tiene restricción para su ubicación.
			Institucional Grupo 2 - Escala Zonal		Se permite en predios con frente a la Alameda Central y en la totalidad de las manzanas ubicadas frente a la cesión pública de equipamientos destinada a la Alcaldía.
	Segmento 2	Comercio y Servicios	Residencial Multifamiliar		No tiene restricción para su ubicación.
			Recreacional y Turístico Grupo 1		
			Comercio Tipo C-1 Escala Local	Venta de bienes	
				Venta de Servicios	
			Comercio Tipo C-2 Escala Zonal		
			Institucional Grupo 1 - Escala Local		
			Institucional Grupo 2 - Escala Zonal		Se permite en predios con frente a la Alameda Central y en la totalidad de las manzanas ubicadas frente a la cesión pública de equipamientos destinada a la Alcaldía.
	Segmento 3	Comercio y Servicios	Recreacional y Turístico Grupo 1		No tiene restricción para su ubicación.
			Recreacional y Turístico Grupo 2		
			Comercio Tipo C-2		
			Institucional Grupo 1 - Escala Local		Únicamente usos de Culto y seguridad.
			Institucional Grupo 2 - Escala Zonal		Únicamente usos de Culto, seguridad, culturales y organizaciones.

Parágrafo 1º. Los usos comerciales C-1 y C-2 e institucionales Grupo 1 o Escala Local compatibles con la actividad residencial, se podrán desarrollar en las plataformas de primer y segundo piso, bajo las condiciones señaladas en los cuadros anteriores, y los locales en donde se ubiquen, no podrán tener una profundidad inferior a cinco (5) metros.

Artículo 27. USOS PROHIBIDOS. Están expresamente prohibidas en toda el área de la Unidad de Actuación Urbanística para los sectores normativos 11 y 12, denominados Sector Turístico La Loma y Sector Residencial La Loma las actividades relacionadas con talleres, servitecas, lavaderos, llanterías, autopartes, talleres de reparación de grandes electrodomésticos, almacenamiento de productos, maquinaria y equipos.

En las manzanas con uso residencial y en las institucionales con usos de salud o educativo, está expresamente prohibida la venta de bebidas alcohólicas y mayoristas de víveres.

Artículo 28.EDIFICABILIDAD. La edificabilidad de las áreas útiles será la resultante de aplicar las normas volumétricas, los estándares de habitabilidad, las áreas sociales de uso privado y las alturas, según se trate de agrupaciones o desarrollos por loteo individual:

a **Sistema de loteo individual**: unidades prediales privadas vinculadas directamente al espacio público y deslindadas de las propiedades vecinas.

b **Sistema de agrupación:** unidades de propiedad privada susceptibles de ser sometidas al régimen de propiedad horizontal, con un área máxima de tres (3) hectáreas de área útil en la zona residencial y seis (6) hectáreas en la zona múltiple o comercial.

Parágrafo 1. En el segmento 1 del polígono 1, el área útil de las manzanas no podrá superar 9.600 m² y el tamaño mínimo de los lotes para vivienda multifamiliar será de 1.200 m² con treinta (30mts) de frente. En caso de englobe, se deberán conservar la modulación del loteo prevista en lo señalado en el DTS anexo al presente Decreto.

Parágrafo 2. En el segmento 3 del polígono 2 el área máxima de los predios útiles no podrá superar 800 m² y no podrán ubicarse dentro de los 30mts de la zona de manejo y protección ambiental, después de la ronda hidráulica del río y los canales. La distancia entre estos predios no podrá ser inferior a 25 mts.

Parágrafo 3. En los demás segmentos el tamaño mínimo del lote será de 4.800 m².

Artículo 29. ALTURAS MÁXIMAS PERMITIDAS. Las siguientes disposiciones rigen para todos los predios que se desarrollen como unidades inmobiliarias en el área de la Unidad de Actuación Urbanística.

ALTURA MÀXIMA PERMITIDA					
IDENTIFICACIÓN	**SEGMENTOS**	**PISOS**			**Índice de Ocupación**
		Plataforma	**Torre**	**Total**	
Polígono 1	Segmento 1	2	10	12	50% del área neta del terreno
	Segmento 2	2	8	10	
Polígono 2	Segmento 1	4	26	30	
	Segmento 2	2	8	10	
	Segmento 3		2	2	
	Segmento 4		12	12	

Parágrafo 1. La altura máxima dada en metros podrá incluir un altillo que haga parte del último piso y no tener un área superior al 50% de este.

Parágrafo 2. En todos los casos cuando se desarrollen plataformas con parqueaderos, deberán generar fachadas con mínimo 60% de vacíos o ventanas. En dichas plataformas se podrán desarrollar hacia a calle locales comerciales en os términos señalados en el cuadro de usos del polígono correspondiente.

Artículo 30.NORMAS VOLUMETRICAS PARA TODOS LOS DESARROLLOS. Las siguientes disposiciones rigen para todos los predios que se desarrollen como unidades inmobiliarias en el área de la Unidad de Actuación Urbanística.

a. **MANEJO DE ALTURAS:** Para uso residencial, comercial, institucional y de servicios, la altura útil o libre máxima por cada piso será de 3,20 mts y la mínima de 2,30 mts. Los pisos que superen los 3,80 mts de fino a fino se contabilizarán como dos (2) pisos o más.

SEMISÓTANOS: Podrán ubicarse en las zonas residenciales bajo el área de la plataforma; en ningún caso bajo el antejardín o el retiro posterior. La losa de cubierta del semisótano no podrá sobrepasar la altura de 1,50 mts. contabilizada desde el nivel del andén. Los accesos deberán solucionarse al interior de la línea de construcción.

SÓTANOS: En caso de ser viable la construcción de sótanos según los estudios correspondientes, tendrán como uso exclusivo estacionamientos y/o instalaciones tales como: sub estaciones eléctricas, tanques y bombas hidroneumáticas.

ANTEJARDINES: Es obligatorio el alineamiento continuo con antejardín de cuatro (4) metros a ambos lados de las vías, excepto si se colinda con un área de cesión obligatoria gratuita. En las áreas de actividad residencial está prohibido instalar cualquier tipo de cobertura diferente de la vegetal gramínea y de arborización autorizada por el Manual del Espacio Público, salvo en los accesos vehiculares y peatonales a las edificaciones y cuando se propongan actividades comerciales y/o de servicios que se ubiquen en el primer piso con frente a las vías públicas o a las cesiones obligatorias gratuitas. Los antejardines no podrán ser ocupados, ni utilizados como estacionamientos.

CERRAMIENTO: En los usos residenciales, se podrá plantear el cerramiento de las unidades inmobiliarias, altura máxima de 1,60 sobre un zócalo hasta de 20 cms., con transparencia mínima del 90% y permita la integración visual de los espacios libres privados.

PATIOS: Toda construcción deberá disponer, para todos sus espacios habitables, de iluminación y ventilación naturales directas, a través de patios o con el exterior. El lado mínimo del patio interior deberá ser 1/5 parte de la altura de la edificación, contabilizada a partir del nivel de la plataforma.

BALCONES Y OTROS ELEMENTOS VOLUMETRICOS: sobre las fachadas ubicadas con frente a espacios públicos excepto las cesiones obligatorias gratuitas se podrán plantear balcones descubiertos a una altura no inferior a un piso, con respecto al nivel del andén. Se permitirá volar el balcón o voladizo hasta la tercera parte del antejardín. En edificaciones con semisótano los voladizos se ubicarán a partir de una altura equivalente a 1 ½ pisos, contados desde el nivel de terreno del antejardín.

b. LOBBY: Cuando se plantee lobby, hall o pasillo de acceso en cualquier tipo de edificación se permite plantear pisos de doble altura hasta un máximo de seis metros con diez centímetros (6.10mts), solo a nivel del acceso, el cual será contabilizado como dos (2) pisos. El planteamiento del Lobby no autoriza el incremento de la altura máxima permitida.

c. MEZZANINE: Los mezzanines o entrepisos harán parte de un piso construido ocupando máximo el 60% del área del piso inferior al cual pertenece, suele estar retrocedido de la fachada y genera un solo espacio con doble altura. El uso de mezzanines, está permitido para todas las clases de edificaciones y será contabilizado como área construida.

d. CUBIERTAS: En todos los proyectos en donde el área de cubierta supere los 2.500 m², no se permitirán lozas planas, brillantes y sin ningún tipo de tratamiento; en todos los casos deberán desarrollar mínimo el 50% como cubierta verde, contabilizado o no como equipamiento comunal. Adicionalmente, cuando se coloquen instalaciones sobre azoteas o cubiertas, deberán estar retiradas del borde de la fachada exterior del edificio mínimo a 2,00 metros y debidamente mimetizadas.

e. RAMPAS Y ESCALERAS: Solo podrán construirse a partir de la línea de construcción. En los accesos ubicados frente a zonas de cesión pública deberán empezar un (1) metro al interior de la línea de paramento de construcción. Las rampas de acceso vehicular pueden tener una inclinación máxima del 20% y deben iniciar su desarrollo a partir del punto medio entre la línea de propiedad y a línea de construcción. El ancho mínimo de acceso a los garajes situados al interior de los predios debe ser de cinco metros (5m) para proyectos con más de treinta cupos (30) de parqueo. En propuestas en las cuales se plantea entrada y salida independientes, el ancho de cada una de éstas no podrá ser inferior a tres cincuenta metros (3.50m).

ARTÍCULO 31. NORMAS VOLUMETRICAS ESPECÍFICAS PARA EL SISTEMA DE LOTEO. En todos los casos, las edificaciones deberán cumplir con:

a. Retiro lateral. No se exigen retiros laterales a nivel de plataforma. Independientemente de la altura de las edificaciones los retiros laterales serán como mínimo de 5mts contra predios vecinos y aplicará desde el nivel superior de la plataforma.

b. Retiro posterior. Independientemente de la altura de las edificaciones los retiros posteriores serán como mínimo de 7mts a partir del nivel del terreno. Deberán tratarse como áreas verdes y en ningún caso podrán

ser cubiertos, ni ocupados con rampas o áreas de parqueo.

Parágrafo. En caso de englobes en el segmento 1 del polígono 1 no se podrán eliminar los aislamientos laterales y posteriores y la volumetría debe mantenerse según el plano anexo en el DTS que hace parte integral del presente decreto.

ARTÍCULO 32. NORMAS VOLUMETRICAS ESPECÍFICAS PARA EL SISTEMA DE AGRUPACION.

a. Retiros entre edificaciones o contra predios vecinos. Para efectos de la aplicación de los retiros los proyectos deberán cumplir con las dimensiones establecidas en la siguiente tabla.

NUMERO DE PISOS	RETIROS MÍNIMOS	
	ENTRE EDIFICACIONES	CONTRA PREDIOS VECINOS
	(En metros)	(En metros)
De 1 a 3	5.00	3.00
De 4 a 5	7.00	4.00
De 6 a 7	9.00	7.00
De 8 a 12	12.00	7.00

Para alturas superiores a doce (12) pisos los retiros mínimos entre edificaciones será ½ de la torre tomado desde el nivel superior de la plataforma y contra predios vecinos será 1/3 de la altura de la torre tomado desde el nivel superior de la plataforma.

c. Índices de ocupación. La ocupación de las torres, calculada sobre área útil, no podrá ser superior al 50%.

Parágrafo. Cuando un proyecto contemple edificaciones con varias alturas el retiro mínimo corresponderá al promedio de la exigencia para cada una de las torres.

ARTÍCULO 33.NORMAS VOLUMETRICAS ESPECÍFICAS PARA LOS SEGMENTOS 3 DEL POLIGONO 2. Los predios privados ubicados en el segmento 3 del polígono 2 destinados a comercio y servicios, rodeados por las cesiones públicas para parques y zonas verdes podrán ocuparel 100% de su área útil y tendrán una altura máxima de dos (2) pisos, con la posibilidad de utilizar el tercer piso como terraza y cubrir el 50% de la misma.

Deberá garantizarse el servicio de estacionamiento para los usuarios de estos predios en las manzanas útiles ubicadas en el costado opuesto de la Avenida del Río o de la vía Perimetral así como una conexión peatonal a desnivel, o la construcción de edificaciones destinadas al servicio de estacionamientos en las áreas útiles señaladas en el plano anexo en el DTS que hace parte integral del presente decreto.

Artículo 34. AREA PARA EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO. En el uso residencial no - VIS, se exige un área social común de uso privado de cuatro metros cuadrados (4 m²) por alcoba o estar o espacio multiuso. Mínimo el 50% de ésta se destinará a actividades recreativas y zonas verdes y mínimo el 25% se destinará a servicios comunales, tales como salón de reuniones, administración, piscina, gimnasio, garita o zona de juegos infantiles cubierta y no podrá ser inferior a treinta metros cuadrados (30m2) .

Artículo 35. ESTACIONAMIENTOS.La exigencia sobre la cantidad de estacionamientos es la siguiente:

USO	NUMERO MINIMO DE ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS	
	PRIVADOS	VISITANTES
Multifamiliar VIS	1 c/4 viviendas	1 c/8 viviendas
Multifamiliar No VIS	1 c/1 viviendas	1 c/6 viviendas
Comercio	1 c/40 m² de área administrativa	1 c/100 m² de área neta de construcción
Edificios oficinas	1 c/80 m² de área neta de construcción	1 c/160 m² de área neta de construcción
Servicios administrativos (públicos)	1 c/40 m² de área neta en el uso	1 c/120 m² de área neta de construcción
Servicios 1(restaurantes, cafeterías, comidas rápidas, fondas y panaderías)	1 c/80 m² de área neta de construcción	1 c/80 m² de área neta de construcción
Servicios 2 (salas de belleza, peluquería, estética, lavanderías, sastrerías, alquiler de vehículos, veterinarias)	1 c/80 m² de área neta de construcción	1 c/80 m² de área neta de construcción
Edificios de consultorios médicos	1 c/50 m² de área de consultorios	1 c/120 m² de área neta de construcción
Edificios de actividades culturales	1 c/40 m² de área administrativa	1 c/80 m² de área construida.
Hoteles y alojamiento	1 c/60 m² de área administrativa	1 c/180 m² de área neta de habitaciones más 1 c/50 m² de área de eventos, restaurantes, discotecas y/o comercio.

a Tanto los estacionamientos privados como los de visitantes deberán solucionarse al interior del predio.

b La cuota de estacionamientos para carga y descarga se calculará sobre un cupo de 3 mts por 10 mts por cada 500 m² de área de estacionamientos exigidos en los usos de servicios y comercio.

c Por cada treinta (30) estacionamientos exigidos se deberá prever un cupo para el estacionamiento de minusválidos, ubicado preferiblemente cerca a los puntos de acceso a las edificaciones.

d Por cada (20) estacionamientos exigidos se deberá prever un cupo para el estacionamiento de motocicletas.

e Para todos los usos se exige un (1) cupo de parqueo para bicicletas por cada cinco (5) estacionamientos exigidos.

Parágrafo 1º. Los proyectos desarrollados por el sistema de agrupación, podrán ubicar los estacionamientos en plataformas bajo los edificios o en edificaciones especializadas y destinadas exclusivamente para este uso. Dichas edificaciones deberán cumplir con la normatividad de antejardines y retiros establecida en el presente Decreto.

Parágrafo 2º. La provisión de estacionamientos para las áreas útiles ubicadas sobre el parque perimetral podrán plantarse en las manzanas 23 o 4, o en edificios destinados a parqueaderos exclusivamente, ubicados en las áreas útiles, cuya dimensión en planta no supere 30mts x 70 mts., frente al río Magdalena y setenta 70 mts. x 15 mts., frente a los canales y una altura máxima de dos (2) pisos cubiertos.

CAPÍTULO V

EJECUCION DE LA UNIDAD DE ACTUACION URBANISTICA

Artículo 36. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS. De conformidad con los artículos 2 y 38 de la ley 388 de 1997, el reparto equitativo de las cargas y los beneficios y las condiciones de participación de los diferentes partícipes y/o aportantes de suelo y/o de obras de infraestructura en el área de la la UAU La Loma

serán determinados en la definición de las bases para la actuación de la ejecución de la UAU mediante el voto favorable de los propietarios que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) del área de la UAU La Loma, y formarán parte del contrato de fiducia que dé origen al Fideicomiso al que hace referencia el presente decreto.

De acuerdo con el ejercicio de reparto de cargas y beneficios desarrollado y sustentado en el Documento Técnico de Soporte, el Proyecto asumirá, como contraprestación al aporte de suelo hecho por el Distrito Especial Industrial y Portuario de Barranquilla, la construcción y dotación de la nueva sede de la Alcaldía mayor, además de la escrituración del suelo y ejecución de las obras infraestructura faltantes y de las cesiones públicas locales.

Para lo anterior, el promotor – urbanizador, se obliga a constituir las Pólizas de Cumplimiento y Estabilidad de Obras sobre sus aportes.

Parágrafo 1º. Las obligaciones derivadas del reparto equitativo deberán ser asumidas por los titulares del derecho de dominio al momento de solicitar la licencia de urbanización y/o construcción según sea el caso, sin consideración a posibles cambios o mutaciones en la titularidad de los inmuebles que se presenten entre el momento de adopción de la Delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística y la solicitud de la correspondiente licencia.

CAPÍTULO VII

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 37. APLICACIÓN. Las normas urbanísticas establecidas en la presente UAU serán de obligatorio cumplimiento por los Curadores Urbanos respectivos al momento de la expedición de licencias urbanísticas.

Artículo 38.NOTIFICACIÓN. El presente Decreto deberá notificarse a los titulares de derechos reales de los inmuebles que conforman la Unidad de Actuación Urbanística No la Unidad de Actuación Urbanística para los sectores normativos 11 y 12, denominados Sector Turístico La Loma y Sector Residencial La Lomadel Plan Parcial para los sectores de Barranquillita – La Loma - Barlovento, así como a los vecinos colindantes que se hayan hecho parte dentro del trámite del presente acto administrativo.

Artículo39. RECURSOS. Contra el presente acto administrativo procede el recurso de reposición dentro del término establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Artículo40. VIGENCIA. El presente Decreto rige a partir de su publicación en el Registro Distrital y durante treinta (30) años. Igualmente deberá ser publicado en la Gaceta Distrital, conforme a lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Dado en la ciudad de Barranquilla, a los 21 días del mes de febrero del año 2014.

PUBLÍQUESE, NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

ELSA MARGARITA NOGUERA DE LA ESPRIELLA
Alcaldesa Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla

MIGUEL EDUARDO VERGARA CABELLO
Secretario Distrital de Planeación

ALCALDÍA DE **BARRANQUILLA**

Distrito Especial, Industrial y Portuario

¡Barranquilla florece para todos!