

GACETA DISTRITAL



ALCALDÍA DE
BARRANQUILLA

No. **744** • 20 enero de 2021

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



BARRANQUILLA.GOV.CO



CONTENIDO

DECRETO No. 0823 DE 2020 (23 de diciembre de 2020) 3
POR MEDIO DEL CUAL SE REGLAMENTA EL APROVECHAMIENTO ECONÓMICO DEL ELEMENTO CONSTITUTIVO DEL ESPACIO PÚBLICO, DENOMINADO ANTEJARDÍN, EN LA CIUDAD DE BARRANQUILLA”.

DECRETO No. 0827 DE 2020 (31 de diciembre de 2020) 14
POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "PORTAL DEL NORTE", UBICADO EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DE BARRANQUILLA



**DECRETO DESPACHO DEL ACALDE****DECRETO No. 0823 DE 2020****POR MEDIO DEL CUAL SE REGLAMENTA EL APROVECHAMIENTO ECONÓMICO DEL ELEMENTO CONSTITUTIVO DEL ESPACIO PÚBLICO, DENOMINADO ANTEJARDÍN, EN LA CIUDAD DE BARRANQUILLA”.**

El Alcalde Mayor del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla en uso de sus atribuciones constitucionales y legales y en particular las previstas en los artículos 2, 63, 82, 209 y numerales 1 y 3 del artículo 315 de la Constitución Política; la Ley 136 de 1994 modificada por la Ley 1551 de 2012; Ley 1617 de 2013 artículo 23 núm. 1 y 31; Artículos 5 y s.s. de la Ley 9 de 1989 y el Decreto 0212 de 2014 Plan de Ordenamiento Territorial de Barranquilla 2012-2032 en especial su artículo 296, y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 58 de la Constitución Política expresa que la propiedad cumple una función social que implica obligaciones.

Que el artículo 82 del mismo cuerpo normativo, establece que es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular.

Que el artículo 209 de la Carta Política consagra además 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 y que las autoridades administrativas deben coordinar sus actuaciones para el adecuado cumplimiento de los fines del Estado. Teniendo en todos sus órdenes la Administración Pública, un control interno que se ejercerá en los términos que señale la ley.

Que la Ley 9 de 1989, en el artículo 5, inciso primero define el espacio público como el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, uso o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes. Consagrando así mismo en su artículo 7, la facultad que tienen los municipios para contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de los bienes de uso público.

Que la Ley 388 de 1997, precisa que el ordenamiento del territorio municipal y distrital tiene por objeto complementar la planificación económica y social con la dimensión territorial, racionalizar las intervenciones sobre el territorio y orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible, mediante la definición de las estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo, en función de los objetivos económicos, sociales, urbanísticos y ambientales.

Que el Decreto Nacional 1504 del 4 de agosto de 1998, en su artículo 3°, señala que el espacio público comprende, entre otros, los siguientes aspectos: Los bie-



nes de uso público, es decir aquellos inmuebles de dominio público cuyo uso pertenece a todos los habitantes del territorio nacional, destinados al uso o disfrute colectivo; los elementos arquitectónicos, espaciales y naturales de los inmuebles de propiedad privada que por su naturaleza, uso o afectación satisfacen necesidades de uso público; las áreas requeridas para la conformación del sistema de espacio público en los términos establecidos en este Decreto.

Que el artículo 5° del Decreto en mención dispone que: (...) *“d. Son también elementos constitutivos del espacio público las áreas y elementos arquitectónicos espaciales y naturales de propiedad privada que por su localización y condiciones ambientales y paisajísticas, sean incorporadas como tales en los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen, tales como cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos, antejardines, cerramientos; e. De igual forma se considera parte integral del perfil vial, y por ende del espacio público, los antejardines de propiedad privada.”*

Que el Decreto Nacional 1077 de 2015 en sus artículos 2.2.3.3.3, 2.2.3.3.4 y 2.2.3.3.5 se encarga de reglamentar el manejo del espacio público y entre otras disposiciones determina como potestativo de los municipios, la creación de entidades responsables de la administración, desarrollo, mantenimiento y apoyo financiero del espacio público; contratar con entidades privadas la administración, mantenimiento y el aprovechamiento económico para el municipio o distrito del espacio público, sin que impida a la ciudadanía de su uso, goce, disfrute visual y libre tránsito..

Que el Plan de Ordenamiento Territorial de Barranquilla, establece en el artículo 515 el *“MANEJO DE ANTEJARDINES EN CORREDORES DE ACTIVIDAD ECONÓMICA Y EN POLÍGONOS DISTINTOS AL RESIDENCIAL: En los sectores con alta concentración comercial, en los sectores previamente autorizados por la Secretaría de Planeación, se podrá ocupar temporalmente la zona de antejardín con el fin de desarrollar actividades de esparcimiento y diversión de la actividad comercial como parte del proceso de aprovechamiento económico del espacio público en función de su mantenimiento, gestión y financiación que garanticen su sostenibilidad.(...)”*

Que el mismo cuerpo normativo establece en su artículo 296 la competencia que le asiste a la Secretaria de Control Urbano y Espacio Público, para la administración y mantenimiento de las zonas de uso público, para lo cual podrá contratar o acordar con particulares la administración, dotación, recuperación o mantenimiento de estos espacios, y autorizar allí la realización de actividades temporales con motivación o beneficio económico, culturales, deportivos, recreacionales y de mercados temporales, así como el comercio temporal de bienes y servicios y el aprovechamiento económico a través de sistemas de concesión, Asociaciones Publico Privadas o cualquier otro sistema que cumpla las condiciones establecidas en los artículos 6 y subsiguientes de la Ley 9 de 1989, para la construcción, mantenimiento y operación de servicios que se presten en el espacio público, mediante los instrumentos o mecanismos de regulación y administración que para el efecto sean adoptados en un marco regulatorio que será expedido por Decreto Distrital de manera independiente.

Que el Plan Maestro de Espacio Público del Distrito de Barranquilla, adoptado mediante Decreto 355 de octubre de 2019, establece: *“Artículo 42. Aprovechamiento económico de antejardines. En relación con el aprovechamiento temporal de los antejardines, se permitirá en aquellos sectores señalados en el artículo*

515 del Decreto 0212 de 2014 del Plan de Ordenamiento Territorial de Barranquilla, para la cual, a través de la Secretaría Distrital de Control Urbano y Espacio Público reglamentará las condiciones legales, técnicas y financieras para su aprovechamiento.”

Que en ese orden de ideas y contando con las directrices normativas correspondientes, el presente decreto busca reglamentar el aprovechamiento económico de los antejardines en el Distrito de Barranquilla, con base y en desarrollo de los lineamientos señalados, compilando en un solo cuerpo normativo las condiciones y requisitos que deben llenarse en cuanto a especificaciones de área mínima, prohibiciones, características del mobiliario, usos y actividades compatibles y/o permitidos, así como lo concerniente al proceso de solicitud, declaración expresa de la voluntad y pago necesarios para contar con la permisión para tal fin.

Que el costo por el permiso de aprovechamiento económico sobre el área de antejardín se origina en el interés y el beneficio de un particular de acceder a la ocupación y/o uso temporal del mismo, es decir de una relación en la que prima la voluntad del particular, quien asume el pago de la autorización que otorga el Distrito de Barranquilla mediante acto administrativo y lo avala para el aprovechamiento de un elemento constitutivo del espacio público. Tal relación y los efectos de la misma se ajustan a la jurisprudencia en los siguientes términos: “Que exista un vínculo jurídico formal, sea mediante acto administrativo o si se trata de la celebración de un negocio jurídico, éste no puede si se trata de la celebración de un negocio jurídico, éste no puede ser de arrendamiento”. (Consejo de Estado en Sala de lo Contencioso Administrativo, Magistrado Ponente Oswaldo Giraldo López, con radicación número: 05001-33-31-003-2009-00157-01 (AP) SU)

Que, en atención a las anteriores consideraciones, el Alcalde del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla

DECRETA:

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1°- OBJETO. Reglamentar el aprovechamiento económico de los antejardines ubicados en corredores de actividad económica, centralidades, polígonos comerciales y en polígonos distintos al residencial; regulando su ocupación temporal y utilización, definiendo los requisitos y procedimientos a cumplirse por las partes, estableciendo las entidades responsables dentro de cada etapa del proceso, e implementando los permisos temporales como mecanismo de gestión para la obtención de la autorización pretendida, señalando lo concerniente a los costos del mismo y la obligatoriedad de su cumplimiento, en aplicación de lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial.

Artículo 2°.- OBJETIVOS. Son fines del presente decreto los siguientes:

- Precisar las actividades bajo las cuales se hace susceptible el aprovechamiento económico de antejardines, de conformidad con lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla, sus anexos, el Plan Maestro de Espacio Público y demás normatividad vigente.
- Señalar los instrumentos de gestión y cobro del aprovechamiento económico de antejardines, en armonía con las competencias institucionales.
- Fijar los lineamientos que permitan el acceso de los actores económicos,

de forma equitativa al aprovechamiento económico de los antejardines.

Artículo 3° -ALCANCE. El presente decreto define las reglas para el ejercicio de las actividades económicas del uso de comercio de servicios, grupo de comidas y sitios de reunión, con la que se pretenda ocupar temporalmente el área de antejardín, conforme las condiciones establecidas por el Plan de Ordenamiento Territorial, en cuanto a temporalidad, actividades y elementos permitidos para su ocupación.

Artículo 4° PRINCIPIOS. Es principio fundamental del aprovechamiento económico del espacio público el de velar por la protección de la integridad del mismo y por su destinación al uso común, subordinándolo a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites del interés particular, haciendo excepcional su uso en actividades económicas que restringen su afectación y naturaleza, las cuales, por tanto, deberán además, observar los siguientes principios:

- **Transparencia:** Las autoridades deben informar a la comunidad a través de medios idóneos, las áreas y delimitaciones espaciales susceptibles de aprovechamiento, las actividades permitidas según su ubicación y las reglas establecidas para su utilización.
- **Sostenibilidad:** El aprovechamiento económico del espacio público en antejardines, estará en función de su mantenimiento, generando recursos que favorezca su preservación y financiación, garantizando su sostenibilidad.
- **Temporalidad:** En el aprovechamiento económico del espacio público, la presencia de actores económicos está limitada en el tiempo, no tiene vocación de permanencia, no genera la configuración de derechos adquiridos, como tampoco la continuidad respecto a las actividades que se habiliten y permitan en él, ni a quienes las desarrollen.
- **Legalidad:** El aprovechamiento económico del espacio público sólo está permitido para actividades lícitas, debidamente identificadas y reguladas en normas generales y/o especiales, y su desarrollo se somete en todo a dichas regulaciones y a los lineamientos del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla.

CAPÍTULO II

ACTIVIDADES PERMITIDAS PARA LA OCUPACIÓN TEMPORAL DEL ANTEJARDÍN.

Artículo 5°. ACTIVIDADES PERMITIDAS EN ANTEJARDINES PARA SU OCUPACIÓN TEMPORAL: Las actividades permitidas para la ocupación temporal del antejardín, pertenecientes al grupo de comidas, bebidas, sitios de reunión y bares, en cumplimiento de las normas de uso de suelo en los diferentes inmuebles del Distrito, y las escalas respectivas son:



GRUPO	DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD	Escala Local		Escala Zonal		Escala Distrital		Escala Metropolitana/Regional	
		Área Mínima de Construcción	Área Máxima de Construcción	Área Mínima de Construcción	Área Máxima de Construcción	Área Mínima de Construcción	Área Máxima de Construcción	Área Mínima de Construcción	Área Máxima de Construcción
		-	1 2 0 M2	-	5 0 0 M2	-	1 0 0 0 M2	1 0 0 1 M2	-
COMIDAS Y SITIOS DE REUNION	Expendio a la mesa de comidas preparadas	X		X		X		X	
	Expendio de comidas preparadas en cafeterías	X		X		X		X	
	Otros tipos de expendio de comidas preparadas n.c.p.	X		X		X		X	
	Expendio por autoserivicio de comidas preparadas			X		X		X	
	Catering para eventos			X		X		X	
	Actividades de otros servicios de comidas			X		X		X	

Parágrafo 1. Para el aprovechamiento económico del antejardín con las actividades arribas descritas, se permitirá el uso de mesas, sillas, paraguas, elementos de protección totalmente desmontables, retráctiles y livianos para uso exclusivos de atención al público.

Parágrafo 2. No está permitida la construcción ni colocación de piscinas, módulos de ventas, estanterías de exhibiciones, vitrinas, refrigeradores, hornos, asadores o similares. Así mismo está prohibida la ocupación con mercancías para la exhibición, almacenamiento de productos o mercancías, y la actividad de cargue y descargue.

Parágrafo 3. Cualquier actividad desarrollada sobre la zona de antejardines deberá efectuarse con la observancia de las normas establecidas en Plan de Ordenamiento Territorial de Barranquilla, en el Código de Policía Nacional, disposiciones sanitarias, de salud, de seguridad, de movilidad, ambientales y urbanísticas, que le sean aplicables, según su localización y el requerimiento propio de dicha actividad; estando sujetos al control y vigilancia de las autoridades competentes en cada caso.



CAPÍTULO III

ADMINISTRACIÓN DEL APROVECHAMIENTO ECONÓMICO DE ANTEJARDINES

Artículo 6°. ADMINISTRACIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DEL APROVECHAMIENTO ECONÓMICO DE ANTEJARDINES. La Secretaría de Control Urbano y Espacio Público será la dependencia encargada del estudio de las solicitudes, la emisión de los actos administrativos y de los recibos de pago correspondientes a los permisos de que trata el presente decreto; así como el control, vigilancia, y seguimiento que de los mismo se realice.

Parágrafo 1. El otorgamiento del permiso para el aprovechamiento económico del antejardín, no exime de la obligación y cumplimiento de los requisitos contenidos en el Plan de Ordenamiento Territorial y demás normas vigentes, respecto del ejercicio propio de la actividad económica desarrollada. La preexistencia de las actividades no son derechos adquiridos y requieren armonizarse con lo relacionado en el presente decreto.

CAPÍTULO IV

MODALIDADES DE APROVECHAMIENTO ECONÓMICO TEMPORAL DE ANTEJARDINES

Artículo 7°. MODALIDADES DE APROVECHAMIENTO ECONÓMICO DE ANTEJARDINES: Las modalidades del aprovechamiento económico de antejardines en el Distrito de Barranquilla, se definen con base en los factores de duración y/o permanencia de la ocupación del mismo, y se clasifican en: 1) Aprovechamiento económico temporal de corto plazo y 2) Aprovechamiento económico temporal de mediano plazo, los cuales se definen a continuación.

Artículo 8° APROVECHAMIENTO ECONÓMICO TEMPORAL DE CORTO PLAZO: Esta modalidad aplica para las actividades que se extiendan al antejardín de forma transitoria, en un plazo no mayor a seis (6) meses, indistintamente de si tales actividades resultan ser itinerantes, o continuas.

Artículo 9° APROVECHAMIENTO ECONÓMICO TEMPORAL DE MEDIANO PLAZO: Esta modalidad aplica para las actividades que se hagan extensivas en el antejardín de forma transitoria, en un plazo cuya duración sea mayor a seis (6) meses y hasta un (1) año, indistintamente de si tales actividades resultan ser itinerantes o continuas.

CAPÍTULO V

INSTRUMENTO DE GESTIÓN PARA EL APROVECHAMIENTO ECONÓMICO DE ANTEJARDINES Y REQUISITOS PARA SU OBTENCIÓN.

Artículo 10°. PERMISO TEMPORAL: El instrumento de gestión para el aprovechamiento económico temporal de las zonas de antejardín, será el permiso temporal; entendido como el acto administrativo por el cual la Secretaría de Control

Urbano y Espacio Público autoriza a las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado el uso o la extensión transitoria o temporal sobre el antejardín de las actividades económicas autorizadas en el presente acto administrativo, fijando los costos por ocupación y uso del mismo.

El acto administrativo que otorga el permiso temporal para el aprovechamiento económico de la zona de antejardín, como elemento afectado a espacio público, establecerá como mínimo:

1. La identificación precisa del área de antejardín objeto de aprovechamiento económico.
2. La advertencia de que el Distrito de Barranquilla, a través de la Secretaría de Control Urbano y Espacio Público, en todo caso conservará la vigilancia y control sobre este elemento del espacio público conforme a lo establecido por las normas urbanísticas, sin perjuicio de las competencias de las demás autoridades administrativas y de policía sobre el espacio público.
3. El uso temporal del antejardín no confiere derechos adicionales de construcción.
4. La reserva de que la expedición del permiso no puede ser invocado como fuente de derechos adquiridos.
5. La disposición de que quienes ejerzan el aprovechamiento económico, serán en todo caso, responsables de todos los componentes y/o bienes que utilicen o los que instalen en el espacio público.

Artículo 11 °. CARACTERÍSTICAS Y PARÁMETROS QUE DEBEN CUMPLIR LOS ANTEJARDINES QUE ACCEDAN AL APROVECHAMIENTO ECONÓMICO TEMPORAL. Con el propósito de adelantar el aprovechamiento económico de los antejardines, se deberán tener en cuenta los siguientes parámetros:

- Solo se permitirá el aprovechamiento económico de la zona de antejardines en los corredores de actividad económica, centralidades, polígonos comerciales y en polígonos distintos al residencial, que se encuentran debidamente identificados en el Plano U15 Polígonos Normativos del Decreto 212 de 2014 por el cual se adoptó el POT del distrito de Barranquilla.
- La extensión temporal de la actividad económica para el aprovechamiento económico de antejardines, se hará para el desarrollo de actividades de esparcimiento, estancia y diversión de la actividad comercial del predio privado del que haga parte, con uso y actividad económica permitida.
- Se podrá hacer efectivo el aprovechamiento económico temporal de los antejardines que va desde la línea de construcción de la edificación hasta la línea de propiedad del predio, extendiendo la actividad económica sobre la superficie y/o área total disponible. La dimensión mínima del antejardín para poder hacer efectiva la ocupación temporal es de 3 metros de longitud de ancho de fachada principal y/o frente sobre vía.
- El aprovechamiento económico del antejardín solo será para los predios que posean antejardín y cuyas actividades sean permitidas, sin que pueda desarrollarse en los casos en donde coincida la línea de construcción con la línea de propiedad.
- La Secretaría Distrital de Control urbano y Espacio Público definirá la forma

de intervenir el piso del antejardín, el tipo de materiales, la publicidad, y el amoblamiento a colocar en la zona objeto del aprovechamiento, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 515 y 516 del POT, y atendiendo las condiciones establecidas en el Manual de Espacio Público del Distrito de Barranquilla, y demás normas concordantes.

- Para todos los casos, la ocupación temporal del antejardín será objeto de control, vigilancia por parte de las autoridades competentes, según la normatividad vigente.
- Cuando el predio sea esquinero y esté ubicado en un corredor de actividad económica que colinde con una zona residencial, la ocupación temporal del antejardín solo se podrá hacer sobre el frente del corredor; en caso que colinde con una centralidad, polígono especializado para la competitividad, zona industrial o institucional, se permitirá la ocupación del antejardín en ambos frentes.
- La intervención de los elementos arquitectónicos o naturales de los bienes de propiedad privada que hagan parte del espacio público del distrito, tal como los antejardines, no requieren de la obtención de licencia de intervención y ocupación del espacio público. No obstante, el predio donde se va a realizar la ocupación temporal del antejardín debe contar con la licencia de construcción correspondiente en los casos en que esta sea requerida, de conformidad con las normas distritales aplicables para el efecto. Siendo requisito para la ocupación temporal que el establecimiento cuente con una licencia de construcción en cualquiera de sus modalidades que le autorice la actividad del establecimiento comercial, tal como lo señala el numeral segundo del artículo 485 del POT, o se encuentre ubicado en un polígono normativo que permita el desarrollo de la actividad.

Artículo 12°. REQUISITOS QUE DEBEN ACOMPAÑAR LA SOLICITUD DE PERMISO: Los permisos de aprovechamiento económico temporal de antejardines, adicional al cumplimiento de las normas urbanísticas que para antejardines estén establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

1. Solicitud dirigida a la Secretaría Distrital de Control Urbano y Espacio Público solicitando el permiso de ocupación temporal del antejardín, que contenga los siguientes datos:
 - Nombre e identificación del solicitante y/o propietario del establecimiento. (Adjuntar copia del documento de identidad).
 - Razón Social y NIT (Adjuntar copia del documento de identidad del representante legal, en caso de ser persona jurídica).
 - Individualización del predio (Nomenclatura, No., de folio de matrícula inmobiliaria)
 - Localidad y Barrio
 - Copia de la licencia de construcción y/o concepto de uso de suelo.
 - Dirección de correspondencia y/o notificación judicial del solicitante.
 - Teléfono de contacto fijo y celular
 - Correo Electrónico

- Nombre del propietario del predio.
 - Teléfono de contacto del propietario del predio
2. Adjuntar planta arquitectónica y alzados (Frontal y Lateral) debidamente acotados, con clara delimitación de las líneas de propiedad y construcción; y con textos aclaratorios incluyendo la dirección, el área del antejardín, el ancho del andén y parte de la calzada a escala legible, preferiblemente 1:100; con la distribución de las mesas y sillas, así como la proyección de los demás elementos retráctiles a ubicar, estableciendo claramente los accesos al predio, peatonal y vehicular a que haya lugar.
 3. Dos (2) fotos del antejardín a utilizar, desde diferentes perspectivas, donde se observe claramente el estado actual del antejardín objeto de la solicitud y de los andenes perimetrales.
 4. Autorización para el uso y aprovechamiento económico del antejardín, por parte del (los) propietario(s) del predio que figuren en el certificado de tradición y libertad.

En los casos de que la solicitud sea elevada por una persona diferente al propietario del predio la Secretaría de Control Urbano y Espacio Público, discrecionalmente evaluará la conveniencia de otorgar el permiso analizando la titularidad de derechos reales sobre el inmueble o la calidad y relación del solicitante con el inmueble.

5. Adjuntar certificado de matrícula mercantil de la persona natural o jurídica propietaria del establecimiento, cuya fecha de expedición no supere un mes. Cabe mencionar que en este documento debe figurar el establecimiento de comercio para el cual se está tramitando el permiso de uso de antejardín.

Una vez revisada la documentación relacionada, se adelantará visita técnica de inspección ocular con la finalidad de verificar las áreas objeto de aprovechamiento, de acuerdo a la propuesta técnica presentada, y en caso de ser aprobada, el aprovechador deberá suscribir la respectiva póliza de responsabilidad civil extracontractual a favor del Distrito y la entidad administradora procederá a la liquidación y expedición del recibo correspondiente. La póliza y el recibo cancelado serán allegados junto con el documento de expresión de la voluntad, para la expedición del Acto Administrativo por medio del cual se concederá el permiso aprobado.

PARÁGRAFO 1: Los permisos de aprovechamiento económico de antejardines de mediano plazo serán prorrogables previo trámite de renovación en el cual deberán aportarse las actualizaciones de documentos pertinentes y reportarse las novedades a que haya lugar, en un término no menor a cuarenta y cinco (45) días anteriores al vencimiento del mismo.

PARÁGRAFO 2: delegación: Delegar en la Secretaría de Control Urbano y Espacio Público la competencia funcional de modificar los requisitos de que trata el presente artículo.

Artículo 13° NATURALEZA DEL COSTO ECONÓMICO DEL PERMISO DE APROVECHAMIENTO ECONÓMICO DE ANTEJARDINES. El costo por la obtención del permiso de ocupación y/o utilización temporal del espacio público, se deriva de la voluntad que surge de la libre iniciativa del solicitante de desarrollar sobre el antejardín, las actividades permitidas que se establecen en el presente decreto y demás normas concordantes, en razón de los beneficios económicos particulares derivados del uso del espacio público.

Parágrafo: Salvo las excepciones que contiene este decreto, o normas de igual o superior jerarquía, toda autorización que se confiera para realizar actividades de aprovechamiento económico de antejardines, dará lugar al pago señalado en este decreto o en las normas que lo subroguen, modifiquen, aclaran o desarrollen, conforme a los términos y trámites fijados en este decreto.

Artículo 14° CREACIÓN DEL DOCUMENTO DE PROCEDIMIENTO Y CONSTRUCCIÓN DE LA FÓRMULA DE LIQUIDACIÓN DEL VALOR A PAGAR. La entidad administradora del aprovechamiento económico del antejardín, formulará el procedimiento y fórmula de liquidación del valor a pagar por el permiso para el aprovechamiento económico del mismo. Este trabajo estará liderado por Secretaría de Control Urbano y Espacio Público o quien haga sus veces, deberá ser presentado ante el COMITÉ DE COORDINACIÓN INTERINSTITUCIONAL DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO, el cual realizará la revisión, estudio y viabilidad dentro de los dos (2) meses siguientes a su recibo.

Parágrafo. - Una vez aprobado por el COMITÉ DE COORDINACIÓN INTERINSTITUCIONAL DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO, la entidad administradora del espacio público adoptará el documento de protocolo interinstitucional y la fórmula de liquidación del valor a pagar por el permiso para el aprovechamiento económico de antejardines, mencionados en el presente artículo por medio de acto administrativo motivado.

Artículo 15. PAGO. El valor del permiso para aprovechamiento económico de antejardines será liquidado por la Secretaría de Control Urbano y Espacio Público quien además expedirá el respectivo recibo; y deberá ser pagado en pesos colombianos a la Secretaría de Hacienda Distrital previa expedición del permiso en cualquiera de sus modalidades, o la renovación del mismo si este fuere el caso.

Para dichos efectos, el peticionario deberá expresar la aceptación del valor a pagar, mediante escrito dirigido a la entidad administradora del espacio público, anexando el volante de pago respectivo. Tal expresión de la voluntad hará parte integrante del consecuente permiso.

Artículo 16. LA ADMINISTRACIÓN DE LOS RECURSOS. Los recursos generados por el aprovechamiento económico de los antejardines, tendrán como fin la sostenibilidad, generación y recuperación de espacio público y el mejoramiento de plazas, parques y zonas verdes de las localidades del Distrito de Barranquilla.

La administración de dichos recursos estará a cargo de la Secretaría de Hacienda Distrital, y corresponderá a la concertación celebrada por el COMITÉ DE COORDINACIÓN INTERINSTITUCIONAL DE GESTIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO, respecto los proyectos presentados por la Secretaría de Control Urbano y Espacio Público o quien haga sus veces, priorizando los contenidos en el Plan de Desarrollo, Plan de Ordenamiento. Sin perjuicio de las disposiciones especiales respecto de los sectores de interés cultural o histórico del Distrito.

CAPITULO VI

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 17°. INSPECCIÓN Y VIGILANCIA. El incumplimiento de los permisos de aprovechamiento económico temporal de antejardines dará lugar a la pérdida



de la autorización otorgada y la consecuente suspensión por parte de la autoridad competente, de la extensión de la actividad ejercida en el antejardín, de manera inmediata y sin perjuicio de la aplicación de los procesos policivos a que haya lugar, por los comportamientos contrarios al urbanismo y el espacio público, en virtud de lo establecido en la Ley 1801 de 2016.

Artículo 18º: VIGENCIA Y DEROGATORIAS. El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las normas que les sean contrarias

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Distrito de Barranquilla el día 23 de diciembre de 2020.

JAIME ALBERTO PUMAREJO HEINS

Alcalde Distrital de Barranquilla.

LIZETTE CECILIA BERMEJO HERRERA

Secretaria Distrital de Control Urbano y Espacio Público



DECRETO DESPACHO DEL ALCALDE**DECRETO No. 0827 DE 2020****POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "PORTAL DEL NORTE", UBICADO EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DE BARRANQUILLA**

El Alcalde Mayor del Distrito Especial Industrial y Portuario de Barranquilla en uso de sus facultades, constitucionales y legales, en especial las contenidas en el artículo 209 de la Constitución Política, el artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, el Decreto Distrital 801 de 2020, el Decreto 0212 de 2014, el Decreto 0154 de 2000 y Acuerdo 003 de 2007,

CONSIDERANDO:

Que el artículo 209 de la Constitución Política de Colombia, señala 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 de conformidad con el artículo 311 de la Constitución Política "Al Municipio como entidad fundamental de la división político-administrativa del Estado le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes."

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

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

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

Que el principio de concordancia normativa del Artículo 100 de la Ley 388 de 1997 establece que "(...) las normas urbanísticas que se expidan para una determinada área o zona del municipio, deben estar en armonía con las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, de acuerdo con los niveles de prevalencia señalados en la presente ley."

Que en el párrafo 1° del artículo 1 de la Ley 1523 de 2012, establece: "la gestión del riesgo se constituye en una política de desarrollo indispensable para asegurar la sostenibilidad, la seguridad territorial, los derechos e intereses colectivos, mejorar la calidad de vida de las poblaciones las comunidades en riesgo y, por lo tanto, esta intrínsecamente asociado con la planificación del desarrollo seguro, con la gestión ambiental territorial sostenible, en todos los niveles de gobierno y la efectiva participación de la población".

Que el párrafo del artículo 38 de la Ley 1523 de 2012, establece: "Todas las entidades públicas y privadas que financien estudios para la formulación y elaboración de planes, programas y proyectos de desarrollo regional y urbano, incluirán en los contratos respectivos la obligación de incorporar el componente de reducción del riesgo y deberá consultar los lineamientos del Plan aprobado de Gestión del Riesgo del Municipio o el Departamento en el cual se va ejecutar la inversión."

Que mediante Decreto Distrital No. 0154 de 2000, el Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, dando cumplimiento con lo establecido por la Ley 388 de 1997, aprobó y adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial, posteriormente modificado mediante Acuerdo 003 de 2007.

Que el 28 de febrero de 2014, se adoptó la revisión ordinaria del plan de ordenamiento territorial por vencimiento del componente de largo plazo, mediante Decreto 0212 de 2014, que en su artículo 696 define un régimen de transición, estableciendo que: "Las normas consignadas en el presente Plan se aplicarán teniendo en cuenta las disposiciones contenidas en este artículo: 1. Planes Parciales: (...) • Los planes parciales que fueron formulados en legal y debida forma antes de la entrada en vigencia del presente decreto deberán decidirse conforme a las normas vigentes en el momento de su radicación, salvo que el interesado solicite de manera expresa que le sea resuelta su solicitud con base en las normas establecidas en el presente Plan y los instrumentos que lo desarrollen (...)".

Que el Decreto 2181 de 2006, compilado en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, "reglamenta, de manera general, el procedimiento para la formulación y adopción de todo tipo de planes parciales y, de manera especial, el contenido de los planes parciales para las áreas sujetas a tratamiento de desarrollo dentro del perímetro urbano y las áreas comprendidas en el suelo de expansión urbana para su incorporación al perímetro urbano, en concordancia con las determinaciones de los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen o complementen". (...)

Que el referido Decreto 2181 de 2006, en su artículo 5 establece la facultad de solicitar determinantes para la formulación de los planes parciales, siendo este el primer artículo del Capítulo II, titulado Etapa de Formulación y revisión, dentro del Título II – De la Formulación y adopción de planes parciales. En este sentido, la etapa de formulación del plan parcial puede iniciar con la solicitud de determinantes, en los casos en que se hubiere optado por solicitarlas.

Que mediante oficio Radicado No. 136097 de 05 de diciembre de 2013, fue presentada solicitud de determinantes, por parte del promotor del plan parcial señor Adalberto De Jesús Vivero Coronel, identificado con la cedula de ciudadanía No. 72.291.185 expedida en Barranquilla, conforme poder especial, otorgado por los propietarios de los predios, para el trámite del Plan Parcial denominado **PORTAL DEL NORTE**, conforme poder debidamente otorgado.

Que en virtud del régimen de transición establecido en el Decreto 212 de 2014, se encuentra que las normas aplicables al trámite del Plan Parcial Portal del Norte son los Decretos Distritales 0154 de 2000 y el Acuerdo 003 de 2007, como quiera que estas fueran las normas vigentes al momento de la radicación de la formulación de este plan.

Que las empresas de servicios públicos se pronunciaron sobre la viabilidad de la prestación de servicios públicos, según consta en los respectivos documentos de soporte para la radicación del plan parcial.

Que mediante Resolución No. 0039 de 2017, el Secretario Distrital de Tránsito y Seguridad Vial resolvió aprobar el Estudio de Tránsito (ET) del proyecto denominado "PLAN PARCIAL PORTAL DEL NORTE".

Que el promotor del plan parcial, ADALBERTO DE JESÚS VIVERO CORONEL, a través de oficio EXT-QUILLA-19-089594, radicó ajustes al plan parcial.

Que el Secretario Distrital de Planeación consideró procedente emitir concepto favorable de viabilidad mediante Resolución No. 134 de 2019, delimitándolo de la siguiente manera: "La delimitación del PLAN PARCIAL DENOMINADO PORTAL DEL NORTE es la siguiente: Se encuentra conformado por los predios identificados por tres (3) matrículas inmobiliarias, a saber: 040-357933, 040-365053 y 040-63617".

Que se efectuó la concertación ambiental del PLAN PARCIAL DENOMINADO PORTAL DEL NORTE, mediante acta suscrita por el Director General de la Corporación Autónoma Regional del Atlántico (CRA) y el Secretario Distrital de Planeación de Barranquilla.

Que el "PLAN PARCIAL PORTAL DEL NORTE", cumplió las exigencias normativas contenidas en la Ley 388 de 1997, en el Decreto 2181 de 2006, en el Decreto 154 de 2000, el Acuerdo 003 de 2007, así como las directrices impartidas por las autoridades que tienen injerencia en la presente actuación.

Que, en mérito de lo anterior, el Alcalde del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla

DECRETA

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. - ADOPCIÓN. Adóptese el plan parcial denominado "PORTAL DEL NORTE", que se desarrollará en suelo clasificado de expansión urbana y con Tratamiento Urbanístico de Desarrollo.

El área de planificación del Plan Parcial "Portal del Norte" está localizada en el suelo de expansión urbana, pieza expansión No. 4 del Distrito de Barranquilla. De acuerdo con la clasificación del suelo reglamentada por el Acuerdo 003 de 2007, pertenece al nivel administrativo de la Localidad Norte Centro Histórico. El proyecto se localiza en el sector occidental de la ciudad, entre la intersección de la Carrera 38 y la Vía Circunvar, aproximadamente a unos 560 metros del eje de la vía de la circunvar en dirección oeste a un costado de la carrera 38, como se indica en el plano No. 1 – Plano Topográfico del área de planificación.

El Plan Parcial "Portal del Norte" ocupa una extensión de terreno de aproximadamente 915.016,615M², equivalentes a 91,50 hectáreas.

ARTÍCULO 2. - DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL. Son parte integral del Plan Parcial, además del presente Decreto, los siguientes documentos:

1. Documento Técnico de Soporte del Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana "Portal del Norte".
2. Planos del diagnóstico y planos normativos de la formulación.
3. ANEXO A. Evaluación de amenaza vulnerabilidad y riesgo.
4. ANEXO C. CD con los archivos digitales de los documentos y planos adoptados por el presente Decreto.
5. Las factibilidades de servicios públicos.
6. Resolución de viabilidad No. 134 de 2019 expedido por la Secretaría Distrital de Planeación.
7. Resolución No. 0039 DE 2017 del Estudio de Tránsito, emitido por la Secretaría Distrital de Transito y Seguridad Vial.
8. Cartografía. En cumplimiento de lo estipulado en el artículo 7 del Decreto 2181 de 2006, la cartografía del presente plan parcial se detalla en la siguiente tabla:

PLANOS DEL DIAGNÓSTICO:		
No.	DESCRIPCIÓN	ESCALA
01	Plano topográfico del área de planificación, con predios con sus Folios de Matricula Inmobiliaria	1:1.000
02.	Plano de localización de los sistemas generales o estructurantes proyectados y existentes	1:1.000
PLANOS NORMATIVOS DE LA FORMULACIÓN:		
03.	Plano general de la propuesta urbana o planteamiento urbanístico	1:1.000
04.	Plano de la red vial y de perfiles viales	1:1.000
05.	Plano de espacio público y de localización de equipamientos	1:1.000
06.	Plano del sistema de acueducto	
07.	Plano del sistema de alcantarillado	
08.	Plano del sistema de energía eléctrica	
09.	Plano de usos y aprovechamientos	1:1.000
10.	Plano del proyecto de delimitación de la unidad de gestión urbanística	1:1.000
11.	Plano de asignación de cargas urbanísticas	1:1.000
12.	Plano de delimitación de las zonas o subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas que permitan determinar el efecto de plusvalía	1:1.000
13.	Plano de localización de las etapas de desarrollo prevista	1:1.000

ARTÍCULO 3. FUNDAMENTOS NORMATIVOS. Las disposiciones normativas urbanísticas que sirvieron de base para el proceso de formulación y adopción del presente plan parcial son las contenidas en la Ley 388 de 1997, el Decreto 2181 de 2006; sus decretos modificatorios y el Plan de Ordenamiento Territorial -Acuerdo Distrital 003 de 2007- (normas urbanas vigentes al momento de la solicitud de determinantes para la formulación del plan parcial)

CAPITULO I

AREA DE PLANIFICACIÓN

ARTÍCULO 4. AREA DE PLANIFICACIÓN. El área de planificación del plan parcial es de aproximadamente 915.016,615m², (91,50 ha.) y está conformada por los siguientes predios:

catastral hacer la corrección de linderos y de áreas de los predios.

PARÁGRAFO 4. Colindancia del área de planificación. La colindancia del área de planificación es la siguiente:

ORIENTACIÓN	COLINDANTE
Al Norte:	Con los predios con referencia catastral No. 08001000200000374000, 08001000200000326000 y 08001000200000329000.
Al Sur:	Con la vía a Juan Mina.
Al Este:	Con la vía la Circunvalar y con el predio con referencia catastral No. 0800100020000033100.
Al Oeste:	Con los predios número 080010002000003336000 y 080010002000003337000.

CAPÍTULO II

SISTEMAS ESTRUCTURANTES, PLANTEAMIENTO URBANO Y DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA

ARTÍCULO 5.- SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL PLAN PARCIAL. Los sistemas estructurantes del territorio del área de planificación del Plan Parcial "Portal del Norte" están integrados por los factores físicos más determinantes en el ordenamiento, es decir, aquellos que lo direccionan, condicionan o soportan, sean estos del medio natural o construido. Los sistemas estructurantes son aquellos que concretan el modelo de ocupación del territorio del plan parcial, articulando las relaciones entre las zonas urbanas y rurales, así como de distintas áreas.

ARTÍCULO 6.- ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DEL SISTEMA ESTRUCTURANTE. Los Elementos Constitutivos del Sistema Estructurante se clasifican en Constitutivos de Origen Natural y Constitutivos de Origen Artificial o Construidos.

ARTÍCULO 7.- ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DE ORIGEN NATURAL. Comprende los principales elementos naturales que han determinado y contribuido a organizar el desarrollo del área de influencia directa e indirecta del plan parcial, pertenecientes al sistema hidrográfico, al igual que algunos espacios públicos (afectación vial).

PARÁGRAFO 1. Fajas de terreno para la protección y preservación del sistema hidrográfico. Los componentes del sistema hidrográfico presentan altos potenciales para su aprovechamiento como espacio público. Los elementos hidrográficos que forman parte del sistema estructurante del área de influencia directa del plan parcial están asociados a la microcuenca del Arroyo León, las fajas de terreno para la protección y preservación ambiental del arroyo son de 30,00 mts y 50,00 mts respectivamente a cada lado del cauce.

PARÁGRAFO 2. Áreas de reserva vial. Son terrenos que deben protegerse restringiendo su desarrollo a urbanizar, bien sea porque se requieren para ubicar redes de servicios públicos domiciliarios o por constituir áreas para ampliación vial. Esta superficie está localizada a un costado de la vía la Circunvalar y la Carrera 38.

ARTÍCULO 8. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DE ORIGEN ARTIFICIAL O CONSTRUIDO. Los componentes construidos del sistema estructurante de la estructura urbana cobija tanto elementos existentes como proyectados. Estos elementos, en el ámbito del Plan Parcial "Portal del Norte" son:

- El área de servidumbre por tendido de redes eléctricas de alta tensión.
- Elementos componentes del sistema del vial local. Son aquellas vías semiarteriales proyectadas con continuidad con las vías del Plan Parcial El Volador, ya adoptado.

- Planes parciales localizados en el área contigua al área de planificación del plan parcial.

Otros elementos constitutivos de origen artificial o construido son los planes parciales que se están desarrollando en el área adyacente del área de planificación del Plan Parcial "Portal del Norte". El plan parcial que se desarrolla en el área de influencia indirecta del presente Plan Parcial es el siguiente:

- Plan Parcial "El Volador": Este plan en conjunto con el Plan Parcial "Portal del Norte" pretenden orientar procesos de transformación ya iniciados o generar nuevos desarrollos en zonas localizadas estratégicamente en suelos de expansión urbana de acuerdo con los objetivos de ordenamiento propuestos por el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla, de manera que se privilegie su transformación hacia la optimización de su potencial, permitiendo mayores aprovechamientos y diversidad de usos mediante un desarrollo sostenible e incorporando nuevos tipos de actividades bajo unas normas de protección de amortiguamiento de los recursos de la zona.

ARTÍCULO 9. DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL:

Los tres (3) predios que integran el área de planificación conforman una (1) Unidad de Gestión Urbanística –UGU- para el desarrollo del sistema de espacio público y privado del presente plan parcial, esta unidad se denominará Unidad de Gestión Urbanística–UGU-01, la delimitación de la Unidad es la señalada en el plano N°. 10 – "Plano del Proyecto de Delimitación de la Unidad de Gestión Urbanística".

El área de planificación del presente Plan Parcial, se encuentra integrada en 28 manzanas, distribuidas así; 13.5 manzanas para uso residencial (NO-VIS), 6 manzanas destinadas para programas de Viviendas de interés Prioritario –VIP-, 4 manzanas para parques y zonas verdes, 1 gran manzana para equipamiento colectivo, una manzana (N° 17) es compartida entre parques y equipamiento y una manzana integrada por las áreas de protección y preservación ambiental del Arroyo León, más 1.5 manzanas destinadas a actividades comerciales, (la manzana N° 13; es compartida por la actividad residencial y comercial), definidos a partir de los criterios de estructura predial, área, ubicación relativa y expectativas de desarrollo urbanístico del área de planificación.

La cuantificación general de las áreas de la unidad de gestión es la siguiente:

UNIDAD DE GESTION 1 -UGU 1-			
ÁREA	MT2	Ha	%
1. ÁREA BRUTA	915.016,62	91,50	100,00%
2. ÁREA DE PLANIFICACIÓN	915.016,62	91,50	100,00%
3. SUELOS NO URBANIZABLES			
3.1. Franja de protección ambiental paralela al arroyo León			
3.1.1. Zona de Protección: Son franjas de suelo de 30 metros (Franja de protección ambiental)	15.167,26	1,52	1,66%
3.1.2. Zona de Preservación: Son franjas de suelo de 50 metros (Franja de preservación ambiental)	16.506,52	1,65	1,80%
3.2. Franja de protección ambiental por servidumbre de redes eléctricas de alta tensión			
3.2.1. Franja de servidumbre por líneas eléctricas de alta tensión	78.126,20	7,81	8,54%
3.3. Áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial y de transportes			
3.3.1. Área de reserva vial para la ampliación de la avenida Circunvalar	1.994,36	0,20	0,22%
3.3.2. Área de reserva vial para la prolongación de la carrera 38 (Vía a Juan Mina)	4.959,92	0,50	0,54%
Total suelos no urbanizables:	116.754,26	11,68	12,76%
4. ÁREA NETA URBANIZABLE (ANU 1)	798.262,36	79,83	87,24%

ARTÍCULO 10. COMPONENTES Y ÁREAS PROYECTADAS DEL PLAN PARCIAL. Los componentes y áreas de la Unidad de Gestión Urbanística para el Plan Parcial "Portal del Norte" se presentan en la siguiente tabla general de componentes y áreas.

ÁREA	MT2	Ha	%
1. ÁREA BRUTA	915.016,62	91,50	100,00%
2. ÁREA DE PLANIFICACIÓN	915.016,62	91,50	100,00%
3. SUELOS NO URBANIZABLES			
3.1. Franja de protección ambiental paralela al arroyo León			
3.1.1. Zona de Protección: Son franjas de suelo de 30 metros (Franja de protección ambiental)	13.337,20	1,33	1,46%
3.1.2. Zona de Preservación: Son franjas de suelo de 50 metros (Franja de preservación ambiental)	18.336,54	1,83	2,00%
3.2. Franja de protección ambiental por servidumbre de redes eléctricas de alta tensión			
3.2.1. Franja de servidumbre por líneas eléctricas de alta tensión	78.126,20	7,81	8,54%
3.3. Áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial y de transportes			
3.3.1. Área de reserva vial para la ampliación de la avenida Circunvalar	1.994,36	0,20	0,22%
3.3.2. Área de reserva vial para la prolongación de la carrera 38 (Vía a Juan Mina)	4.959,92	0,50	0,54%
Total suelos no urbanizables:	116.754,22	11,68	12,76%
4. ÁREA NETA URBANIZABLE (ANU 1)	798.262,40	79,83	87,24%
5. ÁREAS DE CESIÓN GRATUITAS PARA ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO QUE SE ENTREGAN SEGÚN PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO.			
5.1. Espacio público: Parques y zonas verdes	52.279,11	5,23	70%
5.2. Cesión Park - Ways	50.590,39	5,06	
5.3. Equipamiento	43.962,39	4,40	30%
Total áreas de cesión urbanísticas que se entregan:	146.831,89	14,68	100,00%
6. SISTEMA VIAL PRINCIPAL Y DE TRANSPORTE PLAN PARCIAL (AUN 1)			
6.1. Infraestructura vial principal (Vía Tipo Semiarteria - VSA)	61.985,97	6,20	6,77%
6.2. Infraestructura vial secundaria y local (Vía Colectora - VC y Vía Peatonal -VP)	89.807,34	8,98	9,81%
Total áreas vías sistema principal y de transporte:	151.793,31	15,18	16,59%
7. ÁREA ÚTIL (AUN 1)			
7.1. Área Útil Residencial	463.008,88	46,30	50,60%
7.2. Área Útil Comercial	37.026,72	3,70	4,05%
Total área útil:	500.035,31	50,00	54,65%
8. SUELOS CON DESTINACIÓN A VIP (AUN 1)			
Área destinada para Vivienda de Interés Prioritario (VIP)	94.493,06	9,65	20,84%
Total área VIP:	94.493,06	9,65	20,84%
5B. CALCULO DE ÁREAS DE CESIÓN GRATUITA OBLIGATORIA PARA ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO (POR PORCENTAJE DE ACTIVIDAD : Residencial 25% + Comercial 16% = Área proporcional)			
	ANU 2	Área %	Área (Ha)
Residencial 25%	527.921,62	131.980,41	13,20
Comercial 16%	61.921,31	9.907,41	0,99
Total áreas de cesión urbanística obligatoria:		141.887,82	14,19

PARÁGRAFO 1. Cuantificación de polígonos Geográficos. El Cuadro de áreas en el que se cuantifica las dimensiones de cada una de las zonas o polígonos geográficos que se grafican en el plano 03 "Plano general de la propuesta urbana o planteamiento urbanístico", es el siguiente:

DISTRIBUCIÓN ESPACIAL POR MANZANAS SEGÚN PLANTAMIENTO URBANÍSTICO

ID	ÁREA (M ²)	ACTIVIDAD
Manzana 1	24.907,02	Comercio
Manzana 13B	12.119,70	Comercio
Manzana 2	41.935,94	Residencial
Manzana 3	32.987,77	Residencial
Manzana 4A	26.664,99	Residencial
Manzana 5	24.081,11	Residencial
Manzana 6A	19.464,52	Residencial
Manzana 7	22.897,56	Residencial
Manzana 9	31.418,55	Residencial
Manzana 10	24.403,08	Residencial
Manzana 11	32.872,40	Residencial
Manzana 12	25.286,86	Residencial
Manzana 13A	12.118,70	Residencial
Manzana 17A	27.812,41	Residencial
Manzana 19	24.066,47	Residencial
Manzana 20	20.505,46	Residencial
Manzana 15A	15.512,43	Residencial (VIP)
Manzana 15B	15.176,68	Residencial (VIP)
Manzana 16A	17.895,25	Residencial (VIP)
Manzana 16B	17.688,39	Residencial (VIP)
Manzana 22	19.347,88	Residencial (VIP)
Manzana 23	10.872,43	Residencial (VIP)
Total Área:	500.035,60	Área útil

ÁREAS DE CESIÓN GRATUITAS PARA ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO

Manzana 8	21.590,92	Equipamiento
Manzana 18A	22.371,47	Equipamiento
Manzana 4B	5.244,40	Parque/Zona verde
Manzana 6B	5.538,79	Parque/Zona verde
Manzana 17B	20.835,49	Parque/Zona verde
Manzana 18B	10.300,98	Parque/Zona verde
Manzana 21	10.359,45	Parque/Zona verde
Cesión urbanística por Park - Ways	50.590,39	Zona verde
Total Área:	146.831,89	Cesión urbanística

SUELOS NO URBANIZABLES

Manzana 14	7.982,78	Franja Protección Ambiental
	18.336,54	Franja Preservación Ambiental
	5.354,42	Franja Protección Ambiental
Servidumbre eléctrica	78.126,20	Franjas Servidumbre eléctrica

DISTRIBUCIÓN ESPACIAL POR MANZANAS SEGÚN PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO		
ID	ÁREA (M ²)	ACTIVIDAD
Reserva Vial	2.945,18	Reserva Vial Kr 38
	943,87	
	1.070,87	
	1.994,36	Reserva Vial Circunvalar
Total Área	116.754,22	

CAPÍTULO IV

SISTEMA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS

ARTÍCULO 11. SISTEMA VIAL LOCAL. El sistema vial local del Plan Parcial "Portal del Norte" señalado en Plano N° 4 "Plano de la Red Vial y Perfiles Viales" acorde con las disposiciones viales del Acuerdo 003 de 2007, está compuesto de la siguiente manera:

1. Infraestructura Vial Principal: Vías Arteria VA: Vía Circunvalar y Carrera 38;

1. A. Vías Semi-arterias -VSM-: Calle 117 y Carrera 41.

Las siguientes tablas esquemáticas señalan la distribución de los perfiles viales de las Vías Semi-arterias VSM

PERFIL VIAL- VIA SEMI-ARTERIA VSM									
INFRAESTRUCTURA VIAL:		SECUNDARIA							
CLASIFICACION VIAL:		VIA SEMI-ARTERIA VSM						Unidad:	Mts
Sección Total del Perfil Vial:								52,00 Mts	
VIA	Antejardín	ANDEN		CALZADA	PARK WAY	CALZADA	ANDEN		Antejardín
		Franja Peatonal	Franja Amobl.				Franja Amobl.	Franja Peatonal	
Calle 117	3,00	1,80	1,20	8,00	30,00	8,00	1,20	1,80	3,00
	3,00	52,00 Mts							3,00

PERFIL VIAL- VIA SEMI-ARTERIA VSM									
INFRAESTRUCTURA VIAL:		SECUNDARIA							
CLASIFICACION VIAL:		VIA SEMI-ARTERIA VSM						Unidad:	Mts
Sección Total del Perfil Vial:								34,00 Mts	
VIA	Antejardín	ANDEN		CALZADA	PARK WAY	CALZADA	ANDEN		Antejardín
		Franja Peatonal	Franja Amobl.				Franja Amobl.	Franja Peatonal	
Carrera 41	3,00	1,50	1,00	7,00	15,00	7,00	1,00	1,50	3,00
	3,00	34,00 Mts							3,00

2. Infraestructura Vial Secundaria: Vías Colectoras -VC-, vías para el sistema de transporte (resto de vías del área de planificación).

La siguiente tabla esquemática señala la distribución del perfil vial de las Vías Colectoras VC

PERFIL VIAL- VIAS COLECTORAS -VC-			
INFRAESTRUCTURA VIAL:		SECUNDARIA	
CLASIFICACION VIAL:		VIA COLECTORA- VC-	
Sección Total del Perfil Vial:			13,00 Mts

VIA	Antejardín	ANDEN		CALZADA	ANDEN		Antejardín
		Franja Peatonal	Franja Amobl.		Franja Amobl.	Franja Peatonal	
Colectoras	2,00	2,00	1,00	7,00	1,00	2,00	2,00
	2,00	13,00 Mts					2,00

PERFIL VIAL- VIAS PEATONALES -VP							
INFRAESTRUCTURA VIAL:		LOCAL					
CLASIFICACION VIAL:		VIA PEATONAL- VP-				Unidad:	Mts
Sección Total del Perfil Vial:						6,00 Mts	
VIA	Antejardín	ANDEN		CALZADA PEATONAL	ANDEN		Antejardín
		Franja Peatonal	Franja Amobl.		Franja Amobl.	Franja Peatonal	
Peatonal	2,00	1,20	0,70	2,20	0,70	1,20	2,00
	2,00	6,00 Mts					2,00

PARÁGRAFO 1. Perfiles viales. Los perfiles viales que aplican para determinar los correspondientes alineamientos requeridos para el licenciamiento urbanísticos del plan parcial son los señalados en las anteriores tablas esquemáticas de este artículo y en el Plano N° 4 "Plano Red Vial y Perfiles Viales".

PARAGRAFO 2. Nuevas vías locales generadas por la subdivisión predial de áreas útiles. Las nuevas vías locales vehiculares o peatonales que surjan como resultado de los procesos de subdivisión predial de las grandes manzanas de las áreas útiles y que no hagan parte de las áreas comunes de las propiedades horizontales, se incorporan al espacio público del Distrito de Barranquilla.

ARTÍCULO 12. REDES DEL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS. El sistema de servicios públicos se presenta en los planos de los sistemas de servicios públicos del proyecto del Plan Parcial "Portal del Norte". Concretamente en el Plano No. 06 - Plano del sistema de acueducto, Plano No. 07 - Plano del sistema de alcantarillado, Plano No. 08 - Plano del sistema de energía eléctrica y en el Plano No. 14 - Plano del sistema de drenaje pluvial.

ARTÍCULO 13. REQUERIMIENTOS TÉCNICOS Y LEGALES DE LOS SERVICIOS PÚBLICOS. Los servicios públicos del presente Plan Parcial se deben ajustar a los requerimientos técnicos y legales que soliciten las empresas prestadoras de los mismos.

ARTÍCULO 14. CUMPLIMIENTO DE DISPOSICIONES EN MATERIA DE SERVICIOS PÚBLICOS. El urbanizador, así como la administración distrital deberán dar cumplimiento a las disposiciones y lineamientos a que haya lugar con respecto a las determinantes ambientales y a los requerimientos previos para otorgar la licencia de urbanización.

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

ARTÍCULO 15. SERVICIOS PÚBLICOS Y LICENCIA URBANÍSTICA. La Curaduría Urbana deberá tener en cuenta que los requerimientos de las empresas prestadoras de servicios públicos sean cumplidos por parte de los promotores del plan parcial para la expedición de las licencias urbanísticas que sean solicitadas con base en el presente parcial.

CAPITULO V

ÁREA DE CESIÓN URBANÍSTICA: ESPACIO PUBLICO PARA ZONAS VERDES, PARQUES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y AREAS DE CESIÓN PARA VIAS DEL SISTEMA VIAL LOCAL

ARTÍCULO 16. AREAS DE CESIONES GRATUITAS PARA ESPACIO PÚBLICO: PARQUES, ZONAS VERDES, EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y VIAS LOCALES. La cuantificación de las áreas de cesión gratuitas obligatorias destinadas para espacio público: parques, zonas verdes y equipamientos; que el plan parcial debe entregar en cumplimiento de los requisitos legales según los porcentajes por actividad: Residencial 25% + Comercial 16% son las señaladas en la siguiente tabla.

5B. CALCULO DE ÁREAS DE CESIÓN GRATUITA OBLIGATORIA PARA ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO POR PORCENTAJE DE ACTIVIDAD : (Residencial 25% + Comercial 16% = Área proporcional)			
	ANU 2	Area %	Area (Ha)
Residencial 25%	527.921,62	131.980,41	13,20
Comercial 16%	61.921,31	9.907,41	0,99
Total áreas de cesión urbanística obligatoria		141.887,82	14,19

La cuantificación de las áreas de cesión gratuitas destinadas para espacio público: parques, zonas verdes y equipamientos; que el plan parcial entrega realmente al Distrito según el planteamiento urbanístico son las señaladas en la tabla siguiente.

5. ÁREAS DE CESIÓN GRATUITAS PARA ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO QUE SE ENTREGAN SEGÚN PLANTEAMIENTO URBANISICO.			
5.1. Espacio público: Parques y zonas verdes	52.279,11	5,23	70%
5.2. Cesión Park - Ways	50.590,39	5,06	
5.3. Equipamiento	43.962,39	4,40	30%
Total áreas de cesión urbanísticas:	146.831,89	14,68	100,00%

La diferencia entre las cesiones gratuitas obligatorias según la normatividad del POT 2007 y las áreas cesión gratuitas señaladas en el planteamiento urbanístico es de 4.944,07 M2 de cesión adicional.

Las áreas de cesiones correspondientes a las vías locales son las señaladas en la siguiente tabla.

6. SISTEMA VIAL PRINCIPAL Y DE TRANSPORTE PLAN PARCIAL (AUN 1)			
6.1. Infraestructura vial principal (Vía Tipo Semiarteria - VSA)	62.451,39	6,25	6,83%
6.2. Infraestructura vial secundaria (Vía Colectora - VC)	93.201,75	9,32	10,19%
Total áreas vías sistema principal y de transporte:	155.653,14	15,57	17,01%

PARÁGRAFO. Los cálculos para la obtención de estos datos están consignados en el anexo i: "Cuadro de Áreas_PP Portal del Norte" en formato Excel, que hacen parte integral de este decreto de adopción.

ARTÍCULO 17. REQUERIMIENTOS EN ÁREAS DE CESIONES GRATUITAS. La Unidad de Gestión Urbanística -UGU-, entregará sus áreas de cesiones gratuitas para espacio público: parques, zonas verdes y equipamiento colectivo en las áreas de terrenos señaladas dentro del área de planificación de la misma unidad de gestión.

PARÁGRAFO. Las cesiones para espacio público deberán:

a. Cumplir con las disposiciones nacionales contenidas sobre espacio público, en el POT y en el Manual de Espacio Público para el Distrito de Barranquilla.

b. En los parques de escala barrial, su construcción y dotación será responsabilidad del urbanizador, siguiendo los lineamientos del Manual de Espacio Público y de la Secretaría Distrital de Planeación. La construcción y dotación del parque zonal a cargo del urbanizador, no incluye el equipamiento especializado.

c. Las áreas destinadas a parques deberán ser diseñadas, construidas y dotadas por parte del urbanizador responsable.

ARTÍCULO 18. INCORPORACIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS. El espacio público resultante del proceso de urbanización se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos.

ARTÍCULO 19. ENTREGA MATERIAL DE LAS ÁREAS DE CESIÓN. La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, se verificará mediante inspección realizada por la entidad distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público.

La diligencia de inspección se realizará en la fecha que fije la entidad distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, levantando un acta de la inspección suscrita por el urbanizador y la entidad distrital competente. La solicitud escrita deberá presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia a más tardar, dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación, y se señalará y comunicará al solicitante la fecha de la diligencia, dentro de los cinco (5) días siguientes a partir de la fecha de radicación de la solicitud.

El acta de inspección equivaldrá al recibo material de las zonas cedidas, y será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del urbanizador establecidas en la respectiva licencia. En el evento de verificarse un incumplimiento de las citadas obligaciones, en el acta se deberá dejar constancia de las razones del incumplimiento y del término que se concede al urbanizador para ejecutar las obras o actividades que le den solución, el que en todo caso no podrá ser inferior a quince (15) días hábiles. Igualmente se señalará la fecha en que se llevará a cabo la segunda visita, la que tendrá como finalidad verificar que las obras y dotaciones se adecuaron a lo establecido en la licencia, caso en el cual, en la misma acta se indicará que es procedente el recibo de las zonas de cesión.

Si efectuada la segunda visita el incumplimiento persiste, se hará efectiva la condición resolutoria de que trata el artículo anterior y se dará traslado a la entidad competente, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, para iniciar las acciones tendientes a sancionar la infracción en los términos de la Ley 810 de 2003 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

PARÁGRAFO 1. En el acto que otorgue la licencia se dejará manifestación expresa de la obligación que tiene el titular de la licencia de solicitar la diligencia de inspección de que trata este artículo.

PARÁGRAFO 2. En las urbanizaciones por etapas, la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador se hará de manera proporcional al avance del proyecto urbanístico.

ARTÍCULO 20. ENTREGA ANTICIPADA DE CESIONES. La entrega anticipada de las áreas de cesión se hará según lo señalado por las normas urbanísticas nacionales correspondientes.

ARTÍCULO 21. NORMAS APLICABLES AL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO. La normatividad aplicable al sistema de espacio público corresponde a la establecidas en las directrices nacionales, el POT y el Manual de Espacio Público para el Distrito de Barranquilla, Los

andenes y zonas de circulación deberán adecuarse a las normas sobre acceso y circulación de personas con limitaciones físicas, en especial, a las normas de accesibilidad establecidas por las leyes y decretos reglamentarios.

ARTÍCULO 22. AREAS DE RESERVA PARA LA AMPLIACIÓN DE VÍAS ARTERIAS. La cuantificación de las áreas de reserva para la ampliación de vías del sistema arterial son las señaladas en el cuadro siguiente:

3.3. Áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial y de transportes			
3.3.1. Área de reserva vial para la ampliación de la avenida Circunvalar	1.994,36	0,20	0,22%
3.3.2. Área de reserva vial para la prolongación de la carrera 38 (Vía a Juan Mina)	4.959,92	0,50	0,54%
Área Total	6.954,28	0,70	0,76

CAPITULO VI

NORMAS URBANÍSTICAS: USOS DEL SUELO, ACTIVIDADES Y EDIFICABILIDAD.

ARTÍCULO 23. ACTIVIDADES Y USOS DE SUELO. Para la Unidad de Gestión Urbanística UGU 1 las actividades y los usos del suelo asignados son los siguientes:

IDENTIFICACIÓN	USOS DEL SUELO	ACTIVIDADES PERMITIDAS
Manzanas: 1	Uso principal	Comercio 1, 2, 3 y 4
	Uso compatible	Servicios Mercantiles 1, 2 y 3
Manzana: 13B	Uso principal	Comercio 1, 2, y de Comercio 3, únicamente edificaciones para Centros comerciales en zonas de nuevas urbanizaciones, Mercados ubicados únicamente en las zonas R2 y R3, Parques Comerciales, Centros comerciales y grandes almacenes, Edificaciones especializadas para comercio mayorista y Mercados generales.
		Residencial
	Uso compatible	Servicios Mercantiles 1 y 2
		Institucional 1 Recreativo 1, 2 y 3.
Manzanas: 2, 3, 4A, 5, 6A, 7, 9, 10, 11,12, 13A, 17A, 19 y 20	Uso principal	Residencial
	Uso compatible	Comercio: C-1 y C-2
		Servicios mercantiles 1
		Institucional 1 Recreativo 1, 2 y 3.
Manzanas: 15A, 15B, 16A, 16B, 22, y 23	Uso principal	Residencial Vivienda de Interés Prioritario (VIP)
	Uso compatible	Comercio: C-1 y C-2
		Servicios mercantiles 1
		Institucional 1 Recreativo 1 y 2

ÁREAS DE CESIÓN GRATUITAS PARA ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO		
ID	ÁREAS (M2)	ACTIVIDAD
Manzana 8	21.590,92	Equipamiento
Manzana 18A	22.371,47	Equipamiento
Manzana 4B	5.244,40	Parque/Zona verde
Manzana 6B	5.538,79	Parque/Zona verde
Manzana 17B	20.835,49	Parque/Zona verde
Manzana 18B	10.300,98	Parque/Zona verde
Manzana 21	10.359,45	Parque/Zona verde
Cesión urbanística por Park - Ways	50.590,39	Zona verde
Total Área:	146.831,89	Cesión urbanística
SUELOS NO URBANIZABLES		
Manzana 14	7.982,78	Franja Protección Ambiental
	18.336,54	Franja Preservación Ambiental
	5.354,42	Franja Protección Ambiental
Servidumbre eléctrica	78.126,20	Franjas Servidumbre eléctrica
Reserva Vial	2.945,18	Reserva Vial Kr 38
	943,87	
	1.070,87	
	1.994,36	Reserva Vial Circunvalar
Total Área	116.754,22	

PARÁGRAFO. Actividades y usos del suelo. La zonificación de las actividades y uso del suelo del plan parcial se especifican en los Planos N°. 3 – Plano general de la propuesta urbana o planeamiento urbanístico y Plano N°. 09 – *Plano de Usos y Aprovechamientos*.

ARTÍCULO 24. ÁREAS DE USO PRIVADO. Se establecen como áreas de uso privado las áreas previstas para la construcción de las edificaciones, las cuales se delimitan cartográficamente en los Planos No. 3 – Plano general de la propuesta urbana o planeamiento urbanístico y Plano No. 09 – *Plano de Usos y Aprovechamientos*, en el cual se especializan, localizan e identifican. Están destinados principalmente al uso comercial, permitiéndose los usos complementarios y compatibles.

ARTÍCULO 25. ÁREAS DE ESPACIO PÚBLICO. Toda el área diferente a las áreas privadas construidas se considera como espacio público o área de uso público. Se establecen como áreas de espacio público destinadas a diferentes usos las áreas definidas como tales en los Planos No. 3 – Plano general de la propuesta urbana o planeamiento urbanístico, *Plano No. 05 – Plano de espacio público y de localización de equipamientos* y *Plano No. 09 – Plano de Usos y Aprovechamientos*, en los cuales se especifican, localizan e identifican. Se establecen como áreas para uso público los siguientes componentes:

1. Vías semi arteria – VSA.
2. Vías colectoras – VC.
3. Vías peatonales.

4. Zonas verdes, parques, zonas para recreación y deportes.

5. Zonas verdes circundantes y colindantes a las edificaciones, jardines, antejardines, franjas para amoblamiento, andenes, retiros, separación entre bloques, los dotacionales, áreas de equipamientos, etc., las cuales se presentan en el Plano No. 05 – *Plano de espacio público y de localización de equipamientos*.

6. Nuevas vías locales vehiculares o peatonales producto de las subdivisiones de las grandes manzanas de las áreas útiles.

ARTÍCULO 26. ZONA DE USO Institucional/Dotacional. Se establece como suelo de actividad institucional/dotacional dentro del área de planificación del Plan Parcial “Portal del Norte” el área de cesión para equipamiento público de interés social (manzanas 8 y 18A) correspondiente a 43.962,39 metros cuadrados que equivalen al 30 % del área de cesión gratuitas para espacio público y equipamiento colectivo que el plan parcial entrega al distrito de Barranquilla. El suelo para uso dotacional se presenta en el Plano No. 5 – *Plano de espacio público y de localización de equipamientos*.

ARTÍCULO 27. ESTACIONAMIENTOS. Los cupos de estacionamiento deben cumplir con las exigencias normativas del POT, la cual, en cuanto a estacionamientos por áreas de actividad, se encuentra regulada por el artículo 290, 291, 292, 293 y 294 del Acuerdo 003 de 2007; y en relación con estacionamientos para establecimientos de actividades económicas, artículos 295, 296 y 404 del Acuerdo 003 de 2007 y el artículo 341 del Decreto 154 de 2000.

PARÁGRAFO 1. Dimensiones y cantidad de unidades. Las dimensiones de las unidades de estacionamientos se aplicarán según su destinación de la siguiente manera:

1. Para uso en oficinas, dotacionales, comercio y servicios de 4,50 metros por 2,50 metros.
2. Para vehículos pesados de cargue y descargue de 12,50 metros por 4,50 metros.
3. Para discapacitados de 4,50 metros por 3,80 metros para todos los usos, con localización preferencial próxima a los ingresos peatonales.
4. La cantidad de estacionamientos para discapacitados es de uno (1) de cada 30 cupos exigidos.
5. Los estacionamientos para cargue y descargue (camiones) en Bodegas y Almacenamiento, serán de uno (1) por cada 300 metros cuadrados de área de producción más las áreas de bodegaje.

PARÁGRAFO 2. Los estacionamientos para visitantes se calcularán con fundamento en las tablas o cuadros correspondientes a las actividades referentes a unidades de parqueo establecidas en las normas del Acuerdo 0003 de 2007.

ARTÍCULO 28. NORMATIVIDAD SOBRE SISMORRESISTENCIA. Las edificaciones que se construyan como consecuencia de la ejecución del presente plan parcial deberán dar estricto cumplimiento a la normatividad de la Ley 400 de 1997 y al Decreto Nacional 926 de 2010 NSR - 10, en materia de sismorresistencia, o la norma que modifique, adicione o sustituya.

ARTÍCULO 29. CONTROL DE RIESGOS. Las obras de urbanización y las edificaciones que se construyan como consecuencia de la ejecución del presente plan parcial deberán dar estricto cumplimiento a las recomendaciones del estudio de riesgos desarrollado con base en lo dispuesto en la Ley 1523 de 2012 y a lo convenido con la Secretaria de Planeación Distrital.

ARTÍCULO 30. MOVILIDAD Y TRANSITO. Las obras de urbanización y las edificaciones que se construyan como consecuencia de la ejecución del presente plan parcial deberán dar estricto cumplimiento a las recomendaciones del Estudio de Transito y a lo convenido con

las Secretarías de Planeación Distrital y de Transito y Seguridad Vial.

ARTÍCULO 31.- NORMAS DE EDIFICABILIDAD. Las normas urbanísticas específicas que rigen el aprovechamiento del suelo en la Unidad de Gestión Urbanística son las establecidas en el siguiente cuadro.

Polígonos No.	Uso de suelo principal	Tipo de edificación	Altura máxima en pisos	Frente Mínimo en metros	Área mínima del lote en metros cuadrados (M2)	Retiros Mínimos.	
						Retiro lateral en metros	Retiro de fondo en metros
Manzanas: 1	Comercial	Edificación Tipo 1	5,00	12,00	140,00	3,00	3,00
		Edificación Tipo 2	8,00	18,00	216,00	3,00	4,00
		Edificación Tipo 3	8,00	No aplica	No aplica	10,00	10,00
		Edificación Tipo 4	8,00			5,00	5,00
		Edificación Tipo 5	8,00			5,00	5,00
Manzanas: 13B	Comercial	Edificación Tipo 1	5,00	14,00	168,00	3,00	3,00
		Edificación Tipo 2	8,00	18,00	216,00	3,00	4,00
Manzanas: 2, 3, 4A, 5, 6A, 7, 9, 10, 11, 12, 13A, 13B, 17A, 19, y 20	Residencial	Unifamiliar	3,00	10,00	96,00	1,00	3,00
		Bifamiliar	3,00	10,00	96,00	1,00	3,00
		Trifamiliar	3,00	10,00	96,00	1,00	3,00
		Conjunto Residencial	3,00	10,00	140,00	3,00	3,00
		Multifamiliar o Edificación Tipo 1	5,00	15,00	180,00	3,00	3,00
		Multifamiliar o Edificación Tipo 2	8,00	18,00	216,00	4,00	4,00
		Multifamiliar o Edificación Tipo 3	11,00	25,00	300,00	5,00	5,00
		Multifamiliar o Edificación Tipo 4	15,00	25,00	300,00	4,00	4,00
		Multifamiliar o Edificación Tipo 5	20,00	25,00	300,00	4,00	4,00
		Multifamiliar o Edificación Tipo 6	21 en adelante	25,00	300,00	4,00	4,00
Manzanas: 15A, 15B, 16A, 16B, 22, y 23	Residencial Vivienda de Interés Prioritario (VIP)	Unifamiliar	3,00	10,00	96,00	1,00	3,00
		Bifamiliar	3,00	10,00	96,00	1,00	3,00
		Trifamiliar	3,00	10,00	96,00	1,00	3,00
		Conjunto Residencial	3,00	10,00	140,00	3,00	3,00
		Multifamiliar o Edificación Tipo 1	5,00	15,00	180,00	3,00	3,00
		Multifamiliar o Edificación Tipo 2	8,00	18,00	216,00	4,00	4,00
		Multifamiliar o Edificación Tipo 3	11,00	25,00	300,00	5,00	5,00

CAPITULO VII

GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

ARTÍCULO 32.- INSTRUMENTOS LEGALES DE MANEJO Y GESTIÓN DEL SUELO. El presente Plan Parcial "Portal del Norte" implementa los siguientes instrumentos de gestión del suelo:

1. La unidad de gestión
2. La participación en plusvalías.

ARTÍCULO 33.- HECHO PARA DETERMINAR EL EFECTO DE PLUSVALÍA. El área donde se ubica

el plan parcial Portal del Norte estaba clasificada como suelo urbano según plano P-12 "Usos del Suelo del Distrito" del Decreto 0154 de 2000; hecho que cambió con el Acuerdo 003 de 2007, en el cual se asignó a esa misma área la clasificación de suelo de expansión.

ARTÍCULO 34. ÁREAS OBJETO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍAS. El número total de metros cuadrados que se considerará como objeto de la participación en la plusvalía será, para el caso de cada inmueble, igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas, las cuales deben estar contempladas en el plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen.

PARÁGRAFO 1. Áreas objeto de la participación en plusvalías. Son las señaladas en el siguiente cuadro y graficadas en el Plano N° 12 Plano de delimitación de las zonas o subzona beneficiarias de las acciones urbanísticas que permiten determinar el efecto de plusvalía.

ÁREAS OBJETO DE LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALÍA		
ID	ÁREA (M ²)	ACTIVIDAD
Manzana 1	24.907,02	Comercio
Manzana 13B	12.119,70	Comercio
Manzana 2	41.935,94	Residencial
Manzana 3	32.987,77	Residencial
Manzana 4A	26.664,99	Residencial
Manzana 5	24.081,11	Residencial
Manzana 6A	19.464,52	Residencial
Manzana 7	22.897,56	Residencial
Manzana 9	31.418,55	Residencial
Manzana 10	24.403,08	Residencial
Manzana 11	32.872,40	Residencial
Manzana 12	25.286,86	Residencial
Manzana 13A	12.118,70	Residencial
Manzana 17A	27.812,41	Residencial
Manzana 19	24.066,47	Residencial
Manzana 20	20.505,46	Residencial
Total Área:	403.542,54	Área útil

PARÁGRAFO 2. Áreas No objeto de la participación en plusvalías. Son las señaladas en el siguiente cuadro y graficadas en el Plano N° 12 Plano de delimitación de las zonas o subzona beneficiarias de las acciones urbanísticas que permiten determinar el efecto de plusvalía.

ÁREAS NO OBJETO DE LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALÍA		
ÁREAS DE CESIÓN GRATUITAS PARA ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO		
ID	ÁREA (M ²)	ACTIVIDAD
Manzana 8	21.590,92	Equipamiento
Manzana 18A	22.371,47	Equipamiento

ÁREAS NO OBJETO DE LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALÍA		
ÁREAS DE CESIÓN GRATUITAS PARA ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO		
ID	ÁREA (M ²)	ACTIVIDAD
Manzana 4B	5.244,40	Parque/Zona verde
Manzana 6B	5.538,79	Parque/Zona verde
Manzana 17BA	20.835,49	Parque/Zona verde
Manzana 18B	10.300,98	Parque/Zona verde
Manzana 21	10.359,45	Parque/Zona verde
Cesión urbanística por Park - Ways	50.590,39	Parque/Zona verde
Total Área:	146.831,89	Cesión urbanística
ID	ÁREA (M ²)	ACTIVIDAD
Manzana 14	7.982,78	Franja Proteccion Ambiental
	18.336,54	Franja Preservacion Ambiental
	5.354,42	Franja Proteccion Ambiental
Servidumbre eléctrica	78.126,20	Franjas Servidumbre eléctrica
Reserva Vial	2.945,18	Reserva Vial Kr 38
	943,87	
	1.070,87	
	1.994,36	Reserva Vial Circunvalar
Total Área	116.754,22	

PARÁGRAFO 3. Exenciones. En concordancia con el artículo 193 del Decreto Distrital 0119 de 2019, los suelos destinados para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Prioritario –VIP– están exento del cobro del Tributo de Participación en Plusvalía, que de acuerdo al plan parcial son las siguientes manzanas y graficadas en el Plano N° 12 Plano de delimitación de las zonas o subzona beneficiarias de las acciones urbanísticas que permiten determinar el efecto de plusvalía.

ÁREAS EXCENTAS DEL COBRO DE PLUSVALÍA		
ID	ÁREA (M ²)	ACTIVIDAD
Manzana 15A	15.512,43	Residencial (VIP)
Manzana 15B	15.176,68	Residencial (VIP)
Manzana 16A	17.895,25	Residencial (VIP)
Manzana 16B	17.688,39	Residencial (VIP)
Manzana 22	19.347,88	Residencial (VIP)
Manzana 23	10.872,43	Residencial (VIP)
Total Área:	96.493,06	Área útil

PARÁGRAFO 4. Estrato socioeconómico de los proyectos financiados por el Gobierno Nacional. En armonía con el artículo 17 de la Ley 1537 de 2012, a fin de promover desarrollos urbanísticos de alta calidad y la sostenibilidad de la vivienda respecto de su urbanismo y de la prestación de servicios, se considerarán como estrato socioeconómico uno las viviendas de interés prioritario durante los diez (10) años siguientes al registro de la adquisición de la vivienda en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Una vez transcurrido ese plazo se procederá a la actualización del estrato de acuerdo a la normativa vigente.

ARTÍCULO 35. EXIGIBILIDAD Y COBRO DE LA PARTICIPACION. La participación en la plusvalía sólo le será exigible al propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto de plusvalía, en el momento en que se presente cualquiera de las siguientes situaciones:

1. Solicitud de licencia de urbanización o construcción, según sea el caso, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 74 de la Ley 388 de 1997.
2. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que tratan los numerales 1 y 3 del referido artículo 74 de la Ley 388 de 1997.

PARAGRAFO 1. Valores comerciales. En concordancia con el Artículo 2° del Decreto 1788 de 2004, los valores comerciales antes de la acción urbanística a que hacen referencia los artículos 74, 75, 76 y 77 de la Ley 388 de 1997, serán ajustados a valor presente, aplicando el Índice de Precios al Consumidor, IPC, a la fecha de expedición del Plan de Ordenamiento Territorial, de su revisión o de la adopción de los instrumentos que lo desarrollan y complementan.

PARAGRAFO 2. Plusvalía en proyectos por etapa. En concordancia con el artículo 5 del Decreto Nacional 1788 de 2004, cuando se solicite una licencia de urbanismo para el desarrollo por etapas de un proyecto, la participación en plusvalía se hará exigible para la etapa autorizada por la respectiva licencia.

PARAGRAFO 3. Recuperación de los costos de cargas generales. Las cargas correspondientes al costo de la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial, o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones y que cumpla con lo dispuesto en el artículo 338 de la Constitución Política. En todo caso, serán a cargo de sus propietarios las cesiones gratuitas y los gastos de urbanización previstos en el artículo anterior.

PARAGRAFO 4. Expedición del acto administrativo. En concordancia con el artículo 6 del Decreto Nacional 1788 de 2004, para la expedición de licencias de urbanización o construcción y sus modalidades, tratándose de inmuebles beneficiados por el efecto de plusvalía, las autoridades competentes solo podrán expedir los respectivos actos administrativos cuando el interesado demuestre el pago de la Participación en la Plusvalía correspondiente al área autorizada.

ARTÍCULO 36. CARGAS URBANÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL. Las cargas urbanísticas se precisan para el ámbito del plan parcial como cargas generales o estructurantes y cargas locales, en los términos que se definen en la Ley 388 de 1997, en el Decreto 2181 de 2006, así como en el Acuerdo Distrital 003 de 2007.

ARTÍCULO 37. CARGAS GENERALES O ESTRUCTURANTES. Las cargas correspondientes al costo de la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial, o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones y que cumpla con lo dispuesto en el artículo 338 de la Constitución Política.

PARÁGRAFO. Una vez la Secretaría de Hacienda proceda a efectuar la liquidación de la participación en plusvalía, se podrá cruzar con el monto que el promotor asume para la ejecución de las cargas generales.

Cuando el mismo promotor o propietarios del plan parcial decidan por voluntad propia desarrollar y ejecutar las cargas generales, podrán recuperar su inversión mediante el cruce de cuentas con la administración distrital por pago de plusvalía, contribución por

valorización o impuesto predial.

PARÁGRAFO 1. Redes matrices. La construcción de las redes matrices de servicios públicos domiciliarios se regirá por lo dispuesto en la Ley 142 de 1994 y el Decreto 3050 de 2013 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

PARAGRAFO 2. Cargas generales del plan parcial. En el siguiente cuadro se señalan las cargas generales del plan parcial.

Los costos deberán actualizarse al IPC al momento de la ejecución de obras.

REPARTO DE CARGAS GENERALES	ÁREA (M2)	VR M2.	COSTO TOTAL
1. Áreas de reserva para la ampliación de la infraestructura sistema vial arterial y de transportes			
1.1. Área de reserva vial para la ampliación de la Vía Circunvalar	1.994,36	\$ 160.206,24	\$ 319.508.916,81
1.2. Área de reserva vial para la ampliación de la Carrera 38 (Vía a Juan Mina)	4.959,92	\$ 160.206,24	\$ 794.610.133,90
Área y costo sub-total	6.954,28		\$ 1.114.119.051
	M_lineales	VR M2.	COSTO TOTAL
2. Redes Matrices Servicios Públicos			
2.1. Redes Matrices de Alcantarillado	7.627,00	\$ 132.000,00	\$ 1.006.764.000
2.2. Redes Matrices de Acueducto	15.255,00	\$ 96.000,00	\$ 1.464.480.000
2.3. Redes Matrices de Gas	15.255,00	\$ 230.000,00	\$ 3.508.650.000
2.4. Redes Matrices de Energía Eléctrica	15.255,00	\$ 160.000,00	\$ 2.440.800.000
Metros lineales y Costo sub-total	53.392,00		\$ 8.420.694.000
	M_lineales	VR M2.	COSTO TOTAL
3. Canalización de Arroyos			
3.1. Canal 1 Micro cuenca nor-oriental.	238,80	\$ 1.100.000	\$ 262.680.000
3.2. Canal 2 Micro cuenca sur-occidental.	240,60	\$ 1.100.000	\$ 264.660.000
3.3. Canal 3 Micro cuenca sur-occidental.	260,60	\$ 1.100.000	\$ 286.660.000
Metros lineales y Costo sub-total	740,00		\$ 814.000.000
COSTO TOTAL DE LAS CARGAS GENERALES			\$ 10.348.813.051

ARTÍCULO 38. CARGAS LOCALES. Las cargas locales del plan parcial que serán objeto de reparto entre los propietarios de inmuebles de las unidades de actuación urbanística del plan parcial, incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

PARÁGRAFO 1. Propiedades horizontales. Las zonas comunes, equipamientos comunitarios privados y otros componentes de las propiedades horizontales no se consideran cargas urbanísticas.

PARÁGRAFO 2. Áreas no objeto de reparto. En observancia de lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley 388 de 1997, aquellos inmuebles localizados al interior del área de planificación del plan parcial que hubieren sido el resultado de cesiones, afectaciones u otras obligaciones, no serán objeto del reparto de cargas y beneficios, tales como:

1. Las vías, parques, zonas verdes, espacios públicos y equipamientos existentes.

2. Los inmuebles afectados en los términos del artículo 37 de la Ley 9ª de 1989 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
3. Los inmuebles adquiridos por las entidades competentes para adelantar obras del plan vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinados a equipamientos públicos, que para su desarrollo deberán acogerse a la reglamentación del plan parcial.
4. Los predios que tengan licencias urbanísticas vigentes, los cuales se registrarán por las condiciones definidas en la respectiva licencia.
5. Los predios que hayan ejecutado la totalidad de las obras contempladas en la licencia de urbanización y entregado y dotado las cesiones correspondientes.

PARAGRAFO 3. Cargas locales del plan parcial. En el siguiente cuadro se señalan las cargas locales del plan parcial.

Los costos deberán actualizarse al IPC al momento de la ejecución de obras.

REPARTO DE CARGAS LOCALES	ÁREA (M2)	VR. M2	COSTO TOTAL
1. SISTEMA VIAL PRINCIPAL Y DE TRANSPORTE PLAN PARCIAL			
1.1. Vías Tipo Semiarteria - VSA	62.451,39	\$ 160.206,24	\$ 10.005.102.182
1.2. Vía Colectora - VC	93.201,75	\$ 160.206,24	\$ 14.931.501.641
Total áreas vías sistema principal y de transporte:	155.653,14		\$ 24.936.603.823
2. ÁREAS DE CESIÓN GRATUITAS PARA ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO			
2.1. Cesión urbanística			
2.1.1. Parques	43.347,88	\$ 150.000,00	\$ 6.502.182.000
2.1.2. Equipamiento	39.460,23	\$ 150.000,00	\$ 5.919.034.500
2.2.3. Cesión urb. por Park - Ways	50.124,98	\$ 75.000,00	\$ 3.759.373.515
Total áreas de cesión urbanística:	132.933,09		\$ 16.180.590.015
3. SUELO UTIL PARA VIP			
3.1 Área destinada para programas de VIP	63.197,64	\$ 95.000,00	\$ 6.003.775.800,00
Área y costo total de cargas locales	351.783,87		\$ 47.120.969.637,97
Los costos de las áreas de cesión corresponden a los costos del terreno /M2			

PARÁGRAFO 4. Valores comerciales. Los valores comerciales de las cargas locales y generales, serán ajustados a valor presente, aplicando el Índice de Precios al Consumidor, IPC, a la fecha de ejecución de las obras.

ARTÍCULO 39. SUELO PARA VIP COMO CARGA LOCAL. En concordancia con lo establecido en el Artículo 2.2.2.1.5.2 del Decreto Único 1077 de 2015, para todos los efectos, la obligación de destinar suelo útil para VIS o VIP se considerará como una carga urbanística local.

ÁREAS DESTINADAS A PROGRAMAS VIP		
ID	ÁREA (M2)	ACTIVIDAD
Manzana 15A	15.512,43	Residencial (VIP)
Manzana 15B	15.176,68	Residencial (VIP)
Manzana 16A	17.895,25	Residencial (VIP)
Manzana 16B	17.688,39	Residencial (VIP)
Manzana 22	19.347,88	Residencial (VIP)
Manzana 23	10.872,43	Residencial (VIP)
Total Área:	96.493,06	Área útil

ARTÍCULO 40. FINANCIACIÓN DEL PLAN PARCIAL. Como estrategia de financiación de este plan parcial, se propone la aplicación de los diferentes mecanismos para acceder a los recursos tanto en el sistema financiero privado como en los fondos de recursos públicos, que permitan adelantar las obras necesarias para poder comercializar las unidades de uso industrial y de uso comercial. Entre estos mecanismos se podrán realizar asociaciones o alianzas público- privadas.

CAPITULO VIII

ETAPAS DE DESARROLLO PREVISTAS Y LICENCIAS URBANISTICAS.

ARTICULO 41. ETAPAS DE DESARROLLO PREVISTAS. El plan parcial se en ejecutará en seis (6) etapas de desarrollo.

La ubicación de las etapas de desarrollo son las señaladas en el plano denominado "Plano de localización de las etapas de desarrollo previstas."

El cuadro general de áreas de las etapas de desarrollo es el siguiente:

ETAPAS DE DESARROLLO PREVISTAS					ETAPAS DE DESARROLLO AREAS DE CESION					ETAPAS DE DESARROLLO PROGRAMA VIP						
El proyecto urbanístico deberá reflejar el desarrollo progresivo de la urbanización definiendo la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas.					En las urbanizaciones por etapas, la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador se hará de manera proporcional al avance del proyecto urbanístico.					En los proyectos de urbanización por etapas se deberá garantizar para cada una de ellas el cumplimiento autónomo de los porcentajes de VIS o VIP según el tratamiento a que esté sometido el respectivo predio. En caso que el cumplimiento del porcentaje de VIS o VIP se proponga en una sola etapa y cubra las exigencias de las demás, dicho suelo deberá hacer parte de la licencia de urbanización de la primera etapa.						
ETAPA	ID Mz.	ACTIVIDAD	AREA (M2)	%	ETAPA	ID Mz.	ACTIVIDAD	AREA (M2)	% Proporcional	ETAPA	ID Mz.	ACTIVIDAD	AREA (M2)	% Proporcional		
1	Manzana 2	Residencial	41.935,94	10%	1C	Manzana 17B	Parque/Zona verde	20.835,49	22%	1B	Manzana 15A	Residencial (VIP)	15.512,43	16%		
	Manzana 3	Residencial	32.987,77	8%		2C	Manzana 4B	Parque/Zona verde	5.244,40		5%	2B	Manzana 15B	Residencial (VIP)	15.176,68	16%
	Manzana 5	Residencial	24.081,11	6%			3C	Manzana 6B	Parque/Zona verde		5.538,79		6%	3B	Manzana 16A	Residencial (VIP)
2	Manzana 4A	Residencial	26.664,99	7%	4C			Manzana 8	Equipamiento	22.371,47	23%		4B		Manzana 16B	Residencial (VIP)
	Manzana 6A	Residencial	19.464,52	5%		5C		Manzana 21	Parque/Zona verde	21.590,92	22%	5B			Manzana 22	Residencial (VIP)
3	Manzana 7	Residencial	22.897,56	6%			6C	Manzana 18B	Parque/Zona verde	10.359,45	11%			6B	Manzana 23	Residencial (VIP)
	Manzana 12	Residencial	25.286,86	6%	TOTAL AREAS			TOTAL AREAS		96.241,50	100%		TOTAL AREAS			96.493,06
	Manzana 13A	Residencial	12.118,70	3%												
Manzana 17A	Residencial	27.812,41	7%													
4	Manzana 9	Residencial	31.418,55	8%												
	Manzana 10	Residencial	24.403,08	6%												
	Manzana 11	Residencial	32.872,40	8%												
5	Manzana 19	Residencial	24.066,47	6%												
	Manzana 20	Residencial	20.505,46	5%												
6	Manzana 1	Comercio	24.907,02	6%												
	Manzana 13B	Comercio	12.119,70	3%												

La numeración asignada a las etapas de desarrollo prevista solo es indicativa y no constituye un orden jerárquico para su ejecución dentro del proceso de urbanización y construcción. Sin embargo, en el licenciamiento por etapas se deberá mantener siempre la agrupación por actividades establecidas en este plan parcial para cada etapa en aras de mantener el porcentaje proporcional de las obras de correspondientes a las áreas de cesiones y dotación a cargo del urbanizador.
Las áreas de cesión correspondiente a los Park Way, se irán realizando en la medida que se ejecuten las correspondientes vías en que ese ubican.

SUELOS NO URBANIZABLES				
Manzana 14	5.526,84	31.673,78	Franja Proteccion Ambiental	
	9.640,42		Franja Proteccion Ambiental	
	16.506,52		Franja Preservacion Ambiental	
Servidumbre eléctrica	78.126,20	78.126,20	Franjas Servidumbre eléctrica	
Reserva Vial	2.945,18	4.959,92	Reserva Vial Kr 38	
	943,87			
	1.070,87			
	1.994,36		Reserva Vial Circunvalar	
Total Área	116.754,26	116.754,26		

ARTICULO 42. LICENCIAS DE URBANIZACIÓN POR ETAPAS. En concordancia con el Artículo 2.2.2.1.5.4.2 del Decreto Único 1077 de 2015, en los proyectos de urbanización por etapas se deberá garantizar para cada una de ellas el cumplimiento autónomo de los porcentajes de VIS o VIP según el tratamiento a que esté sometido el respectivo predio. En caso de que el cumplimiento del porcentaje de VIS o VIP se proponga en una sola etapa y cubra las exigencias de las demás, dicho suelo deberá hacer parte de la licencia de urbanización de la primera etapa.

PARÁGRAFO. Licencia por etapa. Para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre que cuente con el documento de que trata la Resolución N° 0462 de 2017 emanada del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, respecto a la prestación de servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión.

En la ejecución de la licencia para una de las etapas y en el marco del proyecto urbanístico general, se podrán conectar las redes de servicios públicos ubicadas fuera de la respectiva etapa, sin que sea necesaria la expedición de la licencia de urbanización para el área a intervenir, siempre y cuando se cumpla con las especificaciones técnicas definidas por la empresa de servicios públicos correspondientes y exista la aprobación del paso de redes por terrenos de los propietarios.

En las urbanizaciones por etapas, la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador se hará de manera proporcional al avance del proyecto urbanístico.

La numeración otorgada a las etapas de desarrollo solo es indicativa y no constituye un orden jerárquico para su ejecución dentro del proceso de urbanización y construcción. Sin embargo, en el licenciamiento por etapas se deberá mantener siempre la agrupación por actividades establecidas en este artículo para cada etapa.

ARTÍCULO 43. CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN. Sin perjuicio a que se puedan presentar potenciales variaciones en los tiempos de desarrollo de las obras, el cronograma propuesto para la ejecución de obras de construcción para urbanizar el área de planificación del plan parcial se presenta en el cuadro.

CRONOGRAMA EJECUCION OBRAS DE CONSTRUCCION PARA URBANIZAR EL AREA DE PLANIFICACIÓN																								
ÍTEM A EJECUTAR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
OBRAS PRELIMINARES	■																							
MOVIMIENTO DE TIERRA		■																						
VÍAS VEHICULARES			■	■	■	■	■	■																
ANDENES			■	■	■	■	■	■																
SISTEMA DE AGUAS PLUVIALES						■	■	■	■	■														
SISTEMA DE ACUEDUCTO										■	■	■	■	■	■	■	■	■						
SISTEMA DE ALCANTARILLADO																		■	■	■	■	■	■	■
REDES ELÉCTRICAS																					■	■	■	■
ADECUACION ZONAS VERDES																								■

ARTÍCULO 44. LICENCIAS DE INTERVENCIÓN Y OCUPACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. De conformidad con el Artículo 2.2.4.1.7.1 del Decreto Único 1077 de 2015, a partir de la entrada en vigencia del presente decreto que adopta el plan parcial, no se requerirá licencia de intervención u ocupación del espacio público para ejecutar las obras que se encuentren previstas en el respectivo plan parcial.

Tampoco se requerirá licencia de intervención u ocupación del espacio público para ejecutar las obras que permitan conectar las vías aprobadas en la licencia de urbanización con las demás vías o espacios públicos existentes de propiedad del correspondiente municipio o distrito.

ARTICULO 45. VIGENCIA PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL. Sin perjuicio de lo establecido en el cronograma ejecución obras de construcción para urbanizar el área de planificación, y las etapas de desarrollo programadas en el Documento Técnico de Soporte, y afectos de prever imprevisto del orden jurídico, administrativo, técnico, o de fuerza mayor como fenómenos naturales, la vigencia del Plan Parcial se fija en veinte (20) años a partir de la adopción del presente decreto.

CAPITULO IX**DISPOSICIONES VARIAS.**

ARTÍCULO 46. CARTOGRAFÍA OFICIAL DEL PLAN PARCIAL. La información señalada en los numerales 4, 5 y 6 del artículo 24 de Decreto 2181 de 2006 (artículo 7 del Decreto 4300 de 2007) estará contenida en los planos topográficos y normativos de los predios que hacen parte del plan parcial y deberá incorporarse de oficio en la cartografía oficial del distrito.

En este caso, el trámite de licencias de urbanización no requerirá de actualización vial y cartográfica incorporada en la cartografía oficial del distrito, y las solicitudes de licencia se resolverán de acuerdo con la cartografía adoptada en el plan parcial.

ARTÍCULO 47. INCORPORACIÓN AL PERÍMETRO URBANO. Los suelos de expansión urbana se entenderán incorporados al perímetro urbano cuando acrediten la calidad de áreas urbanizadas, entendiendo por estas las áreas conformadas por los predios que, de conformidad con las normas urbanísticas, hayan culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatoria contempladas en la respectiva licencia y hecho entrega de ellas a satisfacción del distrito, así como de las empresas de servicios públicos correspondientes, cuando sea del caso, en los términos de que tratan el artículo 31 de Decreto 2181 de 2006, la reglamentación aplicable a los servicios públicos y demás normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

ARTÍCULO 48. ASIGNACIÓN DE NOMENCLATURA URBANA EN SUELO DE EXPANSIÓN. Una vez adoptado el plan parcial para el desarrollo de predios localizados en suelo de expansión urbana, la autoridad distrital competentes podrán asignar la nomenclatura urbana a dichos predios, así sea en forma provisional, con la correspondiente solicitud de licencia urbanística.

ARTÍCULO 49. MODIFICACIÓN O AJUSTES DEL PLAN PARCIAL. Las modificaciones de un plan parcial estarán sometidas al mismo procedimiento previsto en el Título II del Decreto 2181 de 2006 para su formulación y adopción (artículo 9 del Decreto 4300 de 2007)

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

ARTÍCULO 50.- OBLIGACIONES GENERADAS DEL ACTA DE CONCERTACIÓN CON LA AUTORIDAD AMBIENTAL –C.R.A. Previo a la ejecución del plan parcial, son obligaciones del promotor, titulares y/o los propietarios del Plan Parcial, las siguientes:

1. Realizar todas las acciones que permitan reducir el riesgo por inundación y los impactos por la carga de escurrimiento que discurren por el área del Plan Parcial y el predio vecino.
2. Las soluciones hidráulicas que se plantearon para el manejo de las escorrentías en el plan parcial son de obligatorio cumplimiento y la misma no podrá ser modificada sin la previa autorización de la autoridad ambiental CRA.
3. El estudio de riesgo por inundación en el área del plan parcial indica que el grado de afectación es alta y por remoción en masa es baja. Por lo tanto, se deberán tomar acciones conforme a la normatividad ambiental vigente para disminuir los niveles de riesgo a los cuales se encuentra expuesta esta área, no solo por los fenómenos evaluados, sino por todas las demás variables que pongan en riesgo el desarrollo de dicho proyecto, así como sus zonas circundantes.

Para la gestión del riesgo en el área del plan parcial, implementar de un plan de

- gestión del riesgo local y de mecanismos que contribuyan a reducir los posibles eventos naturales y antrópicos que puedan presentar en el área del plan parcial.
4. Con relación al riesgo antrópico, se deberá realizar y tener en cuenta para la intervención, la evaluación y valoración de los posibles riesgos antrópicos presentes en el área del plan parcial, y en sus áreas cercanas, y así mismo diseñar e implementar las medidas o acciones que permitan reducir el riesgo en el área del plan parcial derivado de las acciones antrópicas.
 5. Para las compensaciones que puedan generar pérdida de biodiversidad en la jurisdicción de la C.R.A serán desarrolladas donde esta autoridad ambiental lo indique.
 6. El manejo de los residuos sólidos (escombros y materiales de construcción) durante la fase de construcción deberá ser realizado en lugares autorizados para tal fin. En la fase de operación se deberá garantizar la cobertura del prestador de servicio de recolección de residuos sólidos urbanos.
 7. Las factibilidades de servicios públicos domiciliarios deberán estar vigentes al momento de la solicitud de la licencia de urbanismo.

PARÁGRAFO. El constructor y/o urbanizador y/o promotor y/o titular del plan parcial no está exento de gestionar todas las licencias, permisos, autorizaciones necesarias para la ejecución del proyecto e intervenciones sobre los predios, los cuales deberán ser solicitados, tramitados y expedidos por la autoridad ambiental C.R.A.

ARTÍCULO 51.- REMISIÓN A OTRAS NORMAS. Los aspectos no regulados en el presente Decreto, se regirán por las normas contenidas en El Plan de Ordenamiento Territorial vigente, Decretos, Circulares expedidas por la Secretaría Distrital de Planeación, conforme el artículo 102 de la Ley 388 de 1997 y Actos Administrativos expedidos en desarrollo de las facultades otorgadas a la Secretaría Distrital de Planeación.

ARTÍCULO 52.- VIGENCIA. Este decreto entra en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Distrital, la cual no se alterará por el hecho de que se modifique el POT, salvo que los propietarios de los predios se acojan, por escrito, a la nueva reglamentación.

Dado en el D.E.I.P. del Distrito de Barranquilla, a los (31) días del mes diciembre de 2020.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

JAIME PUMAREJO HEINS

Alcalde Distrital De Barranquilla

JUAN MANUEL ALVARADO NIVIA

Secretario Distrital de Planeación



ALCALDÍA DE
BARRANQUILLA

Soy **BARRANQUILLA**