

GACETA DISTRITAL



ALCALDÍA DE
BARRANQUILLA

No. **1037** • 15 de diciembre de 2023

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





CONTENIDO

DECRETO No. 0256 DE 2023 (23 de noviembre de 2023)	3
POR EL CUAL SE MODIFICA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "PORTAL DEL NORTE", UBICADO EN SUELO DE EXPANSIÓN URBANA DE BARRANQUILLA	

DECRETO DESPACHO DEL ALCALDE

DECRETO No. 0256 DE 2023
(23 de noviembre de 2023)

POR EL CUAL SE MODIFICA 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, la Ley 388 de 1997, 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 2 de la Constitución Política señala que *"Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo."*

Que el artículo 3 de la Ley 388 de 1997 establece que el ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública para el cumplimiento de, entre otros, el siguiente fin *"Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios"*.

Que de acuerdo con lo establecido por el artículo 19 ídem *"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, macroyectos 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 párrafo 4 del artículo 27 ibidem, modificado por el Decreto Ley 019 de 2012, contiene el procedimiento aplicable a la adopción y modificación de los planes parciales, estableciendo que *"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."

Que el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio" compiló el Decreto 2181 de 2006 que regulaba lo relativo a planes parciales, en lo concerniente al procedimiento a seguir para la formulación, revisión, concertación, adopción y/o modificación de un Plan Parcial.

Que el artículo 2.2.4.1.3.1 ídem, replica en su párrafo lo dispuesto en el párrafo 4 del artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012, respecto del procedimiento a seguir para el ajuste de planes parciales.

Que en concordancia con lo previsto en la Ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015 y demás normativa aplicable, se procede a la modificación del Plan Parcial Portal del Norte, adoptado mediante Decreto No. 0827 de 2020, para adicionar a su área un inmueble, ajustar el planteamiento urbano y actualizar el ejercicio de reparto equitativo de cargas y beneficios al polígono completo del plan parcial.

Que el principal propósito de la modificación del Plan Parcial "Portal del Norte" es la ampliación del polígono del proyecto para alcanzar un área bruta de 106,53 Ha; adicionando a la delimitación inicial el predio identificado con Matrícula No. 040-63618, que colinda con el trazado original del plan parcial y cuya inclusión permite la conformación de un polígono completo, evitando la generación de predios resultantes.

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 este fue el marco normativo que sirvió de sustento para su adopción.

Que, de acuerdo con las disposiciones vigentes, dentro del trámite de formulación y revisión de la modificación del plan parcial de que trata el presente decreto, se surtieron las siguientes actuaciones:

I. Formulación y radicación del proyecto de modificación del plan parcial

Que mediante oficio EXT-QUILLA-23-112799 de fecha 2023/06/25, Constructora AMARILLOS S.A.S, promotora del plan parcial presentó a la Secretaria Distrital de Planeación, el proyecto de modificación al Plan Parcial Portal del Norte, adoptado mediante Decreto 0827 de 2020.

Que la anterior radicación se hizo de manera incompleta, por lo que se requiero al promotor presentar y subsanar las observaciones encontradas.

Que mediante oficio de fecha 2023/09/08 Constructora AMARILLOS S.A.S, promotora del plan parcial, volvió a radicar el proyecto subsanado las observaciones previamente señaladas.

II. Revisión de la modificación del plan parcial.

Que la modificación tiene como fundamento técnico y urbanístico la adición al área de planificación inicialmente adoptada en el Decreto Distrital N.º 0827 del 31 de diciembre de 2020, de un nuevo predio con matrícula inmobiliaria 040-63618; referencia catastral 08001002000000000334000000000 y con un área catastral de 14Has 98M2.

Que con la adición de este nuevo predio al área de planificación; se reestructura la propuesta del planteamiento urbanístico adoptada en el Decreto Distrital N.º. 0827 del 31 de diciembre de 2020.

Que la Oficina de Planeación Territorial a través de Informe Técnico-Jurídico de fecha 28 de septiembre de 2023, emitido por el profesional especializado asignado para la revisión técnico-jurídica de los planes parciales, detalla el cumplimiento de los requerimientos normativos urbanísticos.

Que mediante Resolución N° 0032 de septiembre de 2023 “se decide la revisión y emisión de concepto de aprobación o desaprobación de estudio de tránsito (ET) del proyecto denominado Portal del Norte”.

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

III. Información pública, convocatoria a propietarios y vecinos colindantes.

Que la Oficina de Planeación Territorial, de la Secretaria Distrital de Planeación de Barranquilla, mediante edicto publicado en el Diario La Libertad el día jueves 28 de septiembre de 2023, en su página 7B, dio aviso a los propietarios de los predios colindantes al proyecto del plan parcial y a terceros interesados, de la radicación del mismo a efecto de que conozcan el plan parcial y expresen sus observaciones y recomendaciones a la propuesta urbanística presentada cuando a ello hubiere lugar y las hagan llegar a la Secretaria Distrital de Planeación.

Que, cumplido el plazo legal para recibir las observaciones pertinentes por parte de los vecinos colindantes y terceros interesados, los mismos no presentaron objeciones a la propuesta urbanística de plan parcial.

IV. Viabilidad.

Que la Secretaría Distrital de Planeación consideró procedente emitir concepto favorable de viabilidad a la modificación del Plan Parcial mediante Resolución No. 1483 de 2023, adicionando en la delimitación del Plan Parcial el predio identificado con Matrícula No. 040-63618.

V. Concertación ambiental

Que, de conformidad con lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, en el marco de la presente modificación del Plan Parcial Portal del Norte fue necesario surtir la etapa de concertación ambiental la cual concluyó con el "Acta de concertación ambiental del Plan Parcial Portal del Norte, suscrita entre la Corporación Autónoma Regional del Atlántico y la Alcaldía del Distrito de Barranquilla" de fecha 22 de noviembre de 2023.

Que la modificación del "PLAN PARCIAL PORTAL DEL NORTE" cumplió las exigencias normativas contenidas en la Ley 388 de 1997, en el Decreto 2181 de 2006, compilado en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, 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

ARTÍCULO 1.- MODIFICACIÓN. Adoptar la modificación del Plan Parcial de Desarrollo "Portal del Norte", ubicado en suelo de expansión urbana de Barranquilla, según los términos establecidos en el presente Decreto.

DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 2.- Modifíquese el inciso final del artículo 1 del Decreto No. 0827 de 2020 y adiciónese un párrafo, los cuales quedarán así:

"El Plan Parcial "Portal del Norte" ocupa una extensión de terreno de aproximadamente 1.065.330,20 M², equivalentes a 106,53 hectáreas, según se especifica en el siguiente cuadro:

Folio de Matrícula Inmobiliaria	Área Levantamiento Topográfico (m²)
040-357933	304,601.45
040-365053	489,899.33

Folio de Matricula Inmobiliaria	Área Levantamiento Topográfico (mt²)
040-63617	120,515.79
040-63618	150,313.63
TOTAL ÁREA	1,065,330.20

Parágrafo.- Estas áreas podrán ser objeto de precisión en las respectivas licencias urbanísticas, producto de los ajustes topográficos y actualizaciones catastrales a las que haya lugar, sin que ello implique la modificación del presente plan parcial”.

ARTÍCULO 3.- Modifíquese el artículo 2 del Decreto No. 0827 de 2020, el cual quedará así:

“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” junto con sus modificaciones y adiciones.
2. Cartografía enlistada en el artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto Único Nacional 1077 de 2015:

CARTOGRAFÍA	
No.	DESCRIPCIÓN
PLANOS DE DIAGNÓSTICO	
1	Plano topográfico del área de planificación
2	Plano de localización de los sistemas generales o estructurantes proyectados y existentes
PLANOS DE FORMULACIÓN	
3	Plano del Planteamiento Urbanístico
4A	Plano de la red vial
4B	Plano de perfiles viales
5	Plano de espacio público y de localización de equipamientos
6	Plano del sistema de acueducto
7	Plano del sistema de alcantarillado
7A	Plano del sistema de alcantarillado Pluvial
8	Plano del sistema eléctrico
9	Plano de usos y aprovechamientos
10	Plano del proyecto de delimitación de las unidades de gestión
11	Plano de asignación de cargas urbanísticas

CARTOGRAFÍA	
No.	DESCRIPCIÓN
12	Plano de la participación en plusvalía en el plan parcial
13	Plano de localización de las etapas de desarrollo

3. Estudio preliminar de suelos y fundaciones.

4. Informe hidrológico, hidráulico y de análisis de amenaza y riesgo por inundación.

5. Estudio de amenaza vulnerabilidad y riesgo por fenómenos de remoción en masa.

6. Informe Avenida Torrencial Portal del Norte.

7. Las factibilidades de servicios públicos vigentes.

8. Resolución No. 134 de 2019 expedida por la Secretaría Distrital de Planeación y Resolución No. 1483 de 2023 de viabilidad a la modificación del Plan Parcial Portal del Norte.

9. Resolución N° 0032 de septiembre de 2023 "se decide la revisión y emisión de concepto de aprobación o desaprobación de estudio de tránsito (ET) del proyecto denominado Portal del Norte".

10. Acta de concertación ambiental del plan parcial Portal del Norte, suscrita entre la Corporación Autónoma Regional de Atlántico – C.R.A. y la Alcaldía del Distrito de Barranquilla del 22 de noviembre de 2023

11. Informe Técnico No. 00016 de Evaluación Ambiental del Plan Parcial del Norte

ARTÍCULO 4.- Modifíquese el artículo 3 del Decreto No. 0827 de 2020, el cual quedará así:

"Artículo 3. FUNDAMENTOS NORMATIVOS. Las disposiciones normativas que constituyen el marco jurídico del presente plan parcial son las contenidas en la Ley 388 de 1997, el Decreto 2181 de 2006 compilado por el Decreto Único Nacional 1077 de 2015; sus decretos modificatorios y el Plan de Ordenamiento Territorial adoptado mediante Decreto Distrital 0154 de 2000 y modificado por el Acuerdo Distrital 003 de 2007".

CAPÍTULO I

ÁREA DE PLANIFICACIÓN

ARTÍCULO 5.- Modifíquese el artículo 4 del Decreto No. 0827 de 2020, el cual quedará así:

"Artículo 4. AREA DE PLANIFICACIÓN. De acuerdo con el levantamiento topográfico realizado, el área de planificación del plan parcial es de aproximadamente 1.065.330,20 m², (106,53 ha.) y está conformada por los siguientes predios:



PREDIO No.	MATRÍCULA INMOBILIARIA No.	CÓDIGO CATASTRAL No.	ÁREA PREDIO (M2)	
01.	040-357933	080010002000000000 375000000000	304.601,45	
02.	040-365053	080010002000000000 376000000000	489.899,33	
03.	040-63617	080010002000000000 333000000000	120.515,79	
04.	040-63618	080010002000000000 334000000000	150.313,63	
TOTAL ÁREA BRUTA			1.065.330,20	106,53 Ha
ÁREA DE PLANIFICACIÓN:			1.065.330,20	106.53 Ha
Fuente: Levantamiento Topográfico de predios que conforman el área de planificación.				

PARÁGRAFO 1. Delimitación y configuración predial. Los predios con sus folios de matrícula inmobiliaria se señalan en el plano 01 “Plano topográfico del área de planificación.

PARÁGRAFO 2. Planteamiento urbanístico del plan parcial. La representación gráfica del planteamiento urbanístico del plan parcial, identificando todos los elementos que la componen para facilitar su comprensión, tales como: afectaciones, cesiones públicas para parques, equipamientos y vías locales, áreas útiles y el cuadro de áreas en el que se cuantifique las dimensiones de cada uno de los anteriores elementos y su amojonamiento se señalan en el Plano 03 “Planteamiento urbanístico.

PARÁGRAFO 3. Coordenadas planas del área de planificación. El área de planificación del plan parcial está conformada por un polígono irregular de 1.065.330,20 m² aproximadamente, y se encuentra delimitada por la línea poligonal enmarcada por los puntos de coordenadas planas MAGNA SIRGAS definidas en la siguiente tabla:

PLAN PARCIAL PORTAL DEL NORTE								
AREA DE PLANIFICACION								
Area = 1.065.330,20 / Perimetro = 6.485,35								
COORDENADAS			COORDENADAS			COORDENADAS		
MOJON	X	Y	MOJON	X	Y	MOJON	X	Y
1	914929.00	1706860.04	13	916932.37	1707322.79	25	915804.93	1706072.81
2	916074.80	1707272.83	14	916086.66	1706977.14	26	915623.12	1705980.21
3	916079.67	1707068.37	15	916559.30	1706312.09	27	915415.79	1706346.17
4	916180.12	1707082.42	16	916479.61	1706291.88	28	915346.15	1706309.24
5	916254.67	1707087.74	17	916466.28	1706339.93	29	915151.53	1706688.32
6	916312.55	1707120.07	18	916384.04	1706400.15	30	915066.40	1706736.73
7	916355.06	1707163.73	19	916276.24	1706374.93	31	915003.37	1706799.66
8	916426.24	1707213.57	20	916040.83	1706309.02	32	914968.65	1706818.56
9	916509.03	1707285.43	21	916042.32	1706301.09	1	914929.00	1706860.04
10	916621.43	1707331.36	22	916016.91	1706296.32			
11	916679.53	1707334.22	23	915987.81	1706283.41			
12	916918.71	1707362.26	24	915928.76	1706130.49			

La sumatoria de áreas señaladas en los certificados catastrales expedidos por la Gerencia de Gestión Catastral correspondiente a los predios 040-357933, 040-365053, 040-63617, más el área determinada en el certificado de matrícula inmobiliaria del predio 040-63618 es de 1.139.027 M2; equivalentes a 113,90Ha., sin embargo, el área de planificación según levantamiento topográfico en terreno es de 1.065.330,22M2, equivalentes a 106,53 Ha.; menor que el área catastral.

Con fundamento en la Resolución conjunta N° 1101 de 2020 "Por medio de la cual se establecen los lineamientos para la aplicación de los procedimientos catastrales con efectos registrales, la corrección y/o inclusión de cabida en procesos de ordenamiento social de la propiedad, y la corrección de área y/o linderos mediante escrituras aclaratorias", emitida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi –IGAC- y la Superintendencia de Notariado y Registro –SNR- el promotor o representante del plan parcial deberá solicitar a la autoridad catastral hacer la corrección de linderos y de áreas de los predios.

La corrección de linderos y precisión de áreas del plan parcial se incorporará en el proceso de licenciamiento urbanístico, sin que implique la modificación del plan parcial.

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. 080010002000000000909000000000, 080010117000000330006000000000, 080010117000000330005000000000, 080010117000000330001000000000, 080010117000000320002000000000, 080010002000000000374000000000.
Al Nororiente:	Con los predios con referencia catastral No. 080010117000000330002000000000 y 080010117000000330004000000000.
Al Oriente:	Con la vía Avenida Circunvalar
Al Sur:	Con la prolongación de la carrera 38 (vía a Juan Mina) y con predios con referencia catastral No. 080010111000006150001000000000, 080010002000000334000, 080010002000000337000, 080010002000000366000 y 080010002000000367000
Al Suroriente:	con los predios con referencia catastral No. 080010002000000000331000000000.
Al Occidente:	Con los predios con referencia catastral No. 080010114000001500001000000000, 080010002000000000336000000000 y 080010011000000000001000000000 y con el arroyo León.

CAPÍTULO II

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

ARTÍCULO 6.- Modifíquese el artículo 7 del Decreto No. 0827 de 2020, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 7.- ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DE ORIGEN NATURAL. Comprende El Arroyo León junto con su franja de protección y franja ambiental como principal elemento natural que ha determinado y contribuido a organizar el desarrollo del área de influencia directa e indirecta del plan parcial, perteneciente al sistema hidrográfico.

PARÁGRAFO 1. Franja de protección y franja ambiental. 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 y están compuestos por: la franja de protección de 30,00 mts que corresponde a la ronda y la franja ambiental de 50,00 mts, esta última puede ser objeto de cesión urbanística”.

ARTÍCULO 7.- Modifíquese el artículo 8 del Decreto No. 0827 de 2020, el cual quedará así:

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

8.1. El área de servidumbre por tendido de redes eléctricas de alta tensión: esta servidumbre esta señalada en el Plano No. 3 “Planteamiento Urbanístico”.

8.2. Elementos que componen el sistema vial arterial: Conformado por las áreas de reserva vial que corresponden a terrenos en los que debe restringirse la urbanización y desarrollo, 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.

8.3. 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". Los planes parciales que se desarrollan en el área de influencia indirecta del presente Plan Parcial son los siguientes:

Plan Parcial "El Volador".

Plan Parcial Centro Empresarial Puerta de Oro.

8.4. Cauces: Los cauces identificados en el Plano No. 2 "Localización de los sistemas generales o estructurantes proyectados y existentes"

ARTÍCULO 8.- Modifíquese el artículo 9 del Decreto No. 0827 de 2020, el cual quedará así:

"Artículo 9. DESCRIPCIÓN DE LA UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL: Los cuatro (4) 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 las unidades de gestión". La Unidad de Gestión Urbanística, podrá desarrollarse por etapas que serán delimitadas en el plano urbanístico y que se señalan de manera indicativa en el Plano No. 10 "Plano de localización de las etapas de desarrollo".

El área de planificación del presente Plan Parcial, se encuentra integrada por 18 manzanas, distribuidas así: 14 manzanas para uso residencial (NO-VIP) y 4 manzanas destinadas para programas de Vivienda de Interés Prioritario – VIP junto con un lote en otra manzana. Dentro de las manzanas 5 y 14 se identifican dos predios para desarrollo comercial que contemplan mezcla con usos residenciales, las cuales fueron definidas a partir de los criterios de estructura predial, área, ubicación relativa y expectativas de desarrollo urbanístico del área de planificación.

Con la conformación de las manzanas se definen seis (6) áreas para equipamientos, que garantizan el acceso desde vías públicas por parte de los futuros habitantes. Las zonas definidas para parques se articulan conformando zonas lineales verdes que aportan conectividad ambiental al proyecto.

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



ÁREA	M2	Ha	%
1. ÁREA BRUTA	1.065.330,20	106,53	100%
2. ÁREA DE PLANIFICACIÓN	1.065.330,20	106,53	100%
3. SUELOS NO URBANIZABLES			
3.1. Franja de protección paralela al Arroyo León			
3.1.1. Franja de Protección: Son franjas de suelo de 30 metros (Cauce y Ronda)	13.484,20	1,35	1,27%
3.2. Franja de protección por servidumbre de redes eléctricas de alta tensión			
3.2.1. Franja de Protección por servidumbre por líneas de alta tensión	78.546,19	7,85	7,37%
3.3. Áreas para 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	1.640,04	0,16	0,15%
3.3.2. Área de reserva vial para la prolongación de la carrera 38 (Vía a Juan Mina)	7.901,53	0,79	0,74%
Total suelos	101.571,96	10,15	9,53%
4. INFRAESTRUCTURA VIAL PRINCIPAL (Vía Tipo Semiarteria - VSA)	48.983,38	4,90	4,60%
4.1. VSA1 - Calle 117	17.377,68		
4.2. VSA2 - Carrera 41	31.605,70		
5. AREA NETA URBANIZABLE (ANU 1)	914.774,86	91,48	85,87%

PARÁGRAFO. Las áreas que constituyen afectaciones por su vocación o por su uso público podrán ser planteadas por el promotor como cesiones adicionales que la Administración Distrital deberá recibir, de acuerdo con el procedimiento correspondiente y sin que sea procedente hacer exigencias adicionales a la cesión del suelo."

ARTÍCULO 9.- Modifíquese el artículo 10 del Decreto No. 0827 de 2020 y elimínase el párrafo 1, el cual quedará así:

"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:

AREA	M2	Ha	%
1. ÁREA BRUTA	1.065.330,20	106,53	100%
2. ÁREA DE PLANIFICACIÓN	1.065.330,20	106,53	100%
3. SUELOS NO URBANIZABLES			
3.1. Franja de protección paralela al Arroyo León			
3.1.1. Franja de Protección: Son franjas de suelo de 30 metros (Cauce y Ronda)	13.484,20	1,35	1,27%
3.2. Franja de protección por servidumbre de redes eléctricas de alta tensión			



AREA	M2	Ha	%
3.2.1. Franja de Protección por servidumbre por líneas de alta tensión	78.546,19	7,85	7,37%
3.3. Áreas para 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	1.640,04	0,16	0,15%
3.3.2. Área de reserva vial para la prolongación de la carrera 38 (Vía a Juan Mina)	7.901,53	0,79	0,74%
Total suelos	101.571,96	10,15	9,53%
4. INFRAESTRUCTURA VIAL PRINCIPAL (Vía Tipo Semiarteria - VSA)			
4.1. VSA1 - Calle 117	17.377,68		
4.2. VSA2 - Carrera 41	31.605,70		
5. AREA NETA URBANIZABLE (ANU 1)		914.774,86	91,48 85,87%
6. ÁREAS DE CESIÓN GRATUITAS PARA ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO	M2	Ha	%
6.1. Espacio Público: Parques y Zonas Verdes	92.964,00	9,30	70,0%
6.2. Cesión Park - Ways	49.550,95	4,96	
6.4. Franja Ambiental - 50 metros	19.620,91	1,96	
6.3. Equipamiento	68.608,11	6,86	30,0%
Total Áreas de cesión urbanísticas entregadas:	230.743,97	23,07	100,00%
7. SISTEMA VIAL PRINCIPAL Y DE TRANSPORTE	M2	Ha	%
7.1 Infraestructura vial secundaria y local (Vía Colectora – VC y Vía Peatonal – VP)	89.745,99	8,97	8,42%
Total Áreas vías sistema principal y de transporte:	89.745,99	8,97	8,42%
8. ÁREA ÚTIL (AUN 1)	M2	Ha	%
8.1. Área Útil Residencial	561.512,44	56,15	52,71%
8.2. Área Útil Comercial	28.346,24	2,83	2,66%
8.3. Área Útil Infraestructura de Soporte y/o Equipamiento Privado	4.426,22	0,44	0,42%
Total Área Útil:	594.284,90	59,43	55,78%
9. SUELOS CON DESTINACION A VIP (AUN 1)	M2	Ha	%
9.1. Área destinada para Vivienda de Interés Prioritario (VIP)	112.873,60	11,29	20,10%
Total Áreas VIP:	112.873,60	11,29	20,10%

PARÁGRAFO. La corrección de linderos y precisión de áreas del plan parcial se incorporará en el proceso de licenciamiento urbanístico, sin que implique la modificación del plan parcial”.

CAPÍTULO IV

SISTEMA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS

ARTÍCULO 10.- Modifíquese el artículo 11 del Decreto No. 0827 de 2020, el cual quedará así:



“Artículo 11. SISTEMA VIAL. El sistema vial del Plan Parcial “Portal del Norte” señalado en el Plano N° 4A “Plano de la Red Vial” y Plano No. 4B “Perfiles Viales” acorde con las disposiciones viales del Acuerdo 003 de 2007, está compuesto de la siguiente manera:

1. Reserva vial para infraestructura vial principal de las vías arteria - VA: Vía Circunvalar y la Carrera 38 con su prolongación;

2. Vías Semi-arterias -VSA-: Calle 117 y Carrera 41.

Las siguientes tablas esquemáticas señalan la distribución de los perfiles viales de las Vías Semi-arterias - VSA que serán ejecutadas en el marco del plan parcial:

PERFIL VIAL- VIA SEMI-ARTERIA VSA 1									
INFRAESTRUCTURA VIAL:		SECUNDARIA							
CLASIFICACION VIAL:		VIA SEMI-ARTERIA VSM						Unidad:	Mts
Sección Total del Perfil Vial:								54,00 Mts	
VIA	Antejardín	ANDEN		CALZADA	PARK WAY	CALZADA	ANDEN		Antejardín
		Franja Peatonal	Franja Amobl.				Franja Amobl.	Franja Peatonal	
Calle 117	3	1.8	2.2	8	30	8	2.2	1.8	3
	3	54,00 Mts							3

PERFIL VIAL- VIA SEMI-ARTERIA VSA 2 (entre Av. Circunvalar y Calle 117)									
INFRAESTRUCTURA VIAL:		SECUNDARIA							
CLASIFICACION VIAL:		VIA SEMI-ARTERIA VSM						Unidad:	Mts
Sección Total del Perfil Vial:								37,00 a 58,00 Mts	
VIA	Antejardín	ANDEN		CALZADA	PARK WAY	CALZADA	ANDEN		Antejardín
		Franja Peatonal	Franja Amobl.				Franja Amobl.	Franja Peatonal	
Carrera 41	3	1.8	2.2	7	15	7	2.2	1.8	3
	3	37,00 a 58,00 Mts							3

PERFIL VIAL- VIA SEMI-ARTERIA VSA 2 (entre Calle 117 y Arroyo Leon)									
INFRAESTRUCTURA VIAL:		SECUNDARIA							
CLASIFICACION VIAL:		VIA SEMI-ARTERIA VSM						Unidad:	Mts
Sección Total del Perfil Vial:								37,00 a 58,00 Mts	
VIA	Antejardín	ANDEN		CALZADA	PARK WAY	CALZADA	ANDEN		Antejardín
		Franja Peatonal	Franja Amobl.				Franja Amobl.	Franja Peatonal	
Carrera 41	3	1.8	2.2	7	36	7	2.2	1.8	3
	3	37,00 a 58,00 Mts							3

2. Infraestructura Vial Secundaria:



Vías Colectoras –VC, que conforman el entramado vial del polígono de planificación, cuya función principal es canalizar el flujo vehicular desde la red vía local hacia la vial principal.

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

PERFIL VIAL- VIA LOCAL 7 - VIAS COLECTORAS –VC-							
INFRAESTRUCTURA VIAL:		SECUNDARIA					
CLASIFICACION VIAL:		VIA COLECTORA- VC-				Unidad:	Mts
Sección Total del Perfil Vial:						37,00 a 58,00 Mts	
VIA	Antejardín	ANDEN		CALZADA	ANDEN		Antejardín
		Franja Peatonal	Franja Amobl.		Franja Amobl.	Franja Peatonal	
Vía Local 7	0	0	0	8	2.2	1.8	3
	0	37,00 a 58,00 Mts					3

PERFIL VIAL- VIAS LOCALES 1 - 3 - 5 - 8 - VIAS COLECTORAS –VC-							
INFRAESTRUCTURA VIAL:		SECUNDARIA					
CLASIFICACION VIAL:		VIA COLECTORA- VC-				Unidad:	Mts
Sección Total del Perfil Vial:						15,00 Mts	
VIA	Antejardín	ANDEN		CALZADA	ANDEN		Antejardín
		Franja Peatonal	Franja Amobl.		Franja Amobl.	Franja Peatonal	
Vías Locales 1 - 3 -5 -8	3	1.8	2.2	7	2.2	1.8	3
	3	15,00 Mts					3

PERFIL VIAL- VIA LOCAL 8 (entre vía local 2 y carrera 38) - VIAS COLECTORAS –VC-						
INFRAESTRUCTURA VIAL:		SECUNDARIA				
CLASIFICACION VIAL:		VIA COLECTORA- VC-			Unidad:	Mts
Sección Total del Perfil Vial:					15,00 Mts	
VIA	Antejardín	FRANJA DE AISLAMIENTO	CALZADA	ANDEN		Antejardín
				Franja Amobl.	Franja Peatonal	
Vía Local 8	0	4	7	2.2	1.8	3
	0	15,00 Mts				3

PERFIL VIAL- VIA LOCAL 4 (carrera 42) - VIAS COLECTORAS –VC-							
INFRAESTRUCTURA VIAL:		SECUNDARIA					
CLASIFICACION VIAL:		VIA COLECTORA- VC-				Unidad:	Mts
Sección Total del Perfil Vial:						15,00 Mts	
VIA	Antejardín	ANDEN		CALZADA	ANDEN		Antejardín
		Franja Peatonal	Franja Amobl.		Franja Amobl.	Franja Peatonal	
Vía Local 4	0	1	2	7	2.2	1.8	3
	0	14,00 Mts					3



PERFIL VIAL- VIA LOCAL 2 - VIAS COLECTORAS –VC-							
INFRAESTRUCTURA VIAL:		SECUNDARIA					
CLASIFICACION VIAL:		VIA COLECTORA- VC-				Unidad:	Mts
Sección Total del Perfil Vial:						15,00 Mts	
VIA	Antejardín	ANDEN		CALZADA	ANDEN		Antejardín
		Franja Peatonal	Franja Amobl.		Franja Amobl.	Franja Peatonal	
Vía Local 2	3	1.8	2.2	8	0	0	0
	3	12,00 Mts					0

Vías Peatonales –VP, que corresponden a una categoría vial de uso restringido vehicular, con destinación exclusiva a uso peatonal.

La siguiente tabla esquemática señala la distribución del perfil vial de las Vías Peatonales – VP:

PERFIL VIAL - VIAS PEATONALES –VP-							
INFRAESTRUCTURA VIAL:		LOCAL					
CLASIFICACION VIAL:		VIA PEATONAL- VP-				Unidad:	Mts
Sección Total del Perfil Vial:						15,00 a 16,00 Mts	
VIA	Antejardín	ANDEN		ZONA VERDE	ANDEN		Antejardín
		Franja Peatonal	Franja Amobl.		Franja Amobl.	Franja Peatonal	
Vía Local 2	2	1.8	1.2	9 a 10 Mts	1.2	1.8	2
	2	15,00 a 16,00 Mts					2

PERFIL VIAL - VIAS PEATONALES –VP-					
INFRAESTRUCTURA VIAL:		LOCAL			
CLASIFICACION VIAL:		VIA PEATONAL- VP-		Unidad:	Mts
Sección Total del Perfil Vial:				8,00 Mts	
VIA	Antejardín	ZONA VERDE	ANDEN	ZONA VERDE	Antejardín
Vía Local 2	2	3	2	3	2
	2	8,00 Mts			2

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 y en el Planos 4A y 4B.

PARAGRAFO 2. Estándares para los andenes. El andén se compone de la franja de circulación peatonal y de la franja de amoblamiento.



Franja de Circulación Peatonal. Zona o sendero de las vías de circulación peatonal, destinada exclusivamente al tránsito de las personas.

La franja de circulación peatonal se ubica adyacente o contigua a la línea de paramento o línea de propiedad.

Franja de Amoblamiento urbano. Zona que hace parte del andén y que está destinada a la localización de los elementos de mobiliario urbano y la instalación de la infraestructura de los servicios públicos.

La franja de amoblamiento urbano, se ubica entre la franja de circulación peatonal y la línea de bordillo que delimita la calzada vehicular.

Para el diseño y la construcción de vados y rampas se aplicará en lo pertinente la Norma Técnica Colombiana NTC 4143 "Accesibilidad de las personas al medio físico. Edificios, Rampas Fijas".

Para orientar el desplazamiento de las personas invidentes o de baja visión en el diseño y construcción de los andenes se aplicará, en lo pertinente, la Norma Técnica Colombiana NTC 5610 "Accesibilidad de las personas al medio físico. Señalización Táctil".

Los andenes deben ser continuos y a nivel, sin generar obstáculos con los predios colindantes y deben ser tratados con materiales duros y antideslizantes en seco y en mojado.

Para permitir la continuidad entre los andenes y/o senderos peatonales se dispondrán los elementos necesarios que superen los cambios de nivel en los cruces de calzadas, ciclorrutas y otros. En estos casos se utilizarán vados, rampas, senderos escalonados, puentes y túneles.

En los cruces peatonales los vados deben conectar directamente con la cebra o zona demarcada para el tránsito de peatones.

Sobre la superficie correspondiente a la franja de circulación peatonal se debe diseñar y construir una guía de diferente textura al material de la superficie de la vía de circulación peatonal que oriente el desplazamiento de las personas invidentes o de baja visión.

PARAGRAFO 3. 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 11.- Modifíquese el artículo 12 del Decreto No. 0827 de 2020, el cual quedará así:

“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. 7A - Plano del sistema de drenaje pluvial y Plano No. 08 - Plano del sistema de energía eléctrica”.

CAPITULO V

ÁREAS DE CESIÓN URBANÍSTICA: ESPACIO PÚBLICO PARA ZONAS VERDES, PARQUES, EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS Y ÁREAS DE CESIÓN PARA VÍAS DEL SISTEMA VIAL LOCAL Y ÁREAS DE RESERVA VIAL

ARTÍCULO 12.- Modifíquese el artículo 16 del Decreto No. 0827 de 2020, el cual quedará así:

“Artículo 16. ÁREAS DE CESIONES GRATUITAS PARA ESPACIO PÚBLICO: PARQUES, ZONAS VERDES, EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y VÍAS LOCALES. Las áreas de cesión gratuita obligatoria destinadas para espacio público: parques, zonas verdes y equipamientos que el plan parcial debe entregar corresponden al 25% del Área Neta Urbanizable. El total de áreas de cesión se distribuye en 70% para parques y zonas verdes y 30% para equipamiento comunitario, según lo previsto en el artículo 272 del Compilado de las Normas Vigentes del Plan de Ordenamiento Territorial (Decreto no. 0154 de 2000 y Acuerdo Distrital 003 de 2007).

La distribución de las áreas de cesión para parques y equipamiento del plan parcial se presenta a continuación:

6. AREAS DE CESION GRATUITAS PARA ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO	M2	Ha	%
6.1. Espacio Público: Parques y Zonas Verdes	92.964,00	9.30	70.0%
6.2. Cesión Park - Ways	49.550,95	4.96	
6.4. Franja Ambiental: Son franjas de suelo de 50 metros (Franja valida como cesión Publica Gratuita)	19,620.91	1,96	
6.3. Equipamiento	68.608,11	6.86	30.0%
Total áreas de cesión urbanísticas entregadas:	230.743,97	23,07	100.00%

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

7. SISTEMA VIAL LOCAL	M2	Ha	%
7.1. Infraestructura vial secundaria y local (Vía Colectora - VC y Vía Peatonal - VP)	89.745,99	8,97	8,42%
Total Áreas vías sistema principal y de transporte:	89.745,99	8,97	8,42%

ARTÍCULO 12.- Modifíquese el literal b) del párrafo del artículo 17 del Decreto No. 0827 de 2020, el cual quedará así:

“b) La construcción y dotación de los parques que hacen parte del plan parcial será de responsabilidad del urbanizador, siguiendo los lineamientos del Manual de Espacio Público y demás directrices expedidas por la Secretaría Distrital de Planeación.”

ARTÍCULO 13.- Modifíquese el artículo 18 del Decreto No. 0827 de 2020, el cual quedará así:

“Artículo 18. INCORPORACIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS. El procedimiento para la incorporación de las áreas públicas al proceso de urbanización se hará según lo señalado en el “Artículo 2.2.6.1.4.6 Incorporación de áreas públicas.”, del Decreto Único 1077 de 2015, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

ARTÍCULO 14.- Modifíquese el artículo 19 del Decreto No. 0827 de 2020, el cual quedará así:

“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 realizará según lo señalado en el “Artículo 2.2.6.1.4.7 Entrega material de las áreas de cesión.”, del Decreto Único 1077 de 2015, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

ARTÍCULO 15.- Modifíquese el artículo 22 del Decreto No. 0827 de 2020, el cual quedará así:

“Artículo 22. ÁREAS 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:

DESCRIPCIÓN	ÁREA		ÍNDICE %
	M2	HA	
1. Áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial y de transportes			
1.1. Área de afectación por eje vial de la ampliación de la avenida Circunvalar	1.640,04	0,16	0,15%
1.2. Área de afectación por eje vial de la prolongación de la carrera 38 (Vía a Juan Mina)	7.901,53	0,79	0,74%
Total suelos por afectación vial:	9.541,57	0,95	0,89%

CAPÍTULO VI

NORMAS URBANÍSTICAS: USOS DEL SUELO, ACTIVIDADES Y EDIFICABILIDAD

ARTÍCULO 14.- Modifíquese el artículo 23 del Decreto No. 0827 de 2020, el cual quedará así:

“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 Comerciales: De la manzana 07: lote C-04, de la manzana 08: lote C-01, de la manzana 14: lote C-02, de la manzana 16: lotes 03	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.
	Uso compatible	Residencial
		Servicios Mercantiles 1 y 2
		Institucional 1
Manzanas Residencial: Manzanas 01, 02, 03, 05, 09, 12, 17 y 18, de la manzana 04: lotes 01, 02 y 03, de la manzana 06: lote 01, de la manzana 07: lotes 01 y 02, de la manzana 08: lote 01, de la manzana 11: lotes 01,02 y 03, de la manzana 13: lotes 01, 02, 03 y 04	Uso principal	Residencial
	Uso compatible	Comercio: C-1 y C-2
		Servicios mercantiles 1
		Institucional 1
Manzanas Residencial VIP: De la manzana 06: L-02, Mz 10, de la manzana 14: L-01 y 02, de la manzana 15: L-01, de la manzana 16: L- 01 y 02	Uso principal	Residencial Vivienda de Interés Prioritario (VIP)
	Uso compatible	Comercio: C-1 y C-2
		Servicios mercantiles 1
		Institucional 1
Equipamientos infraestructura de soporte y/o equipamiento privado: Manzanas/predios 1 y 2	Uso Principal	Infraestructura de Soporte y/o Equipamiento Privado
	Uso Compatible	Equipamiento privado
		Residencial
		Comercio: C-1 y C-2

DISTRIBUCIÓN ESPACIAL POR MANZANAS SEGÚN PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

ID	ÁREA (M ²)	ACTIVIDAD
MZ-01	23,789.97	Residencial
MZ-02/L-01	17,324.64	Residencial
MZ-02/L-02	22,246.56	Residencial

DISTRIBUCIÓN ESPACIAL POR MANZANAS SEGÚN PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

ID	ÁREA (M ²)	ACTIVIDAD
MZ-03	16,318.63	Residencial
MZ-04/L-01	17,015.91	Residencial
MZ-04/L-02	12,452.35	Residencial
MZ-04/L-03	10,597.95	Residencial
MZ-05/L-01	12,009.70	Residencial
MZ-05/L-02	10,901.72	Residencial
MZ-06/L-01	14,365.21	Residencial
MZ-07/L-01	23,726.08	Residencial
MZ-07/L-02	28,082.54	Residencial
MZ-08/L-01	16,777.33	Residencial
MZ-08/L-02	18,795.55	Residencial
MZ-09/L-01	10,108.59	Residencial
MZ-09/L-02	10,103.22	Residencial
MZ-09/L-03	11,672.15	Residencial
MZ-09/L-04	13,332.66	Residencial
MZ-11/L-01	18,766.72	Residencial
MZ-11/L-02	10,699.73	Residencial
MZ-12/L-01	10,906.47	Residencial
MZ-12/L-02	10,205.39	Residencial
MZ-12/L-03	13,078.28	Residencial
MZ-12/L-04	13,078.24	Residencial
MZ-13/L-01	13,032.14	Residencial
MZ-13/L-02	12,602.11	Residencial
MZ-13/L-03	12,964.99	Residencial
MZ-13/L-04	14,121.90	Residencial
MZ-17	18,305.91	Residencial
MZ-18	16,939.45	Residencial
C-01	10,401.91	Comercio
C-02	8,274.54	Comercio
INFRAESTRUCTURA DE SOPORTE y/o EQUIPAMIENTO PRIVADO (1)	1,409.53	Infraestructura de soporte y/o equipamiento privado
INFRAESTRUCTURA DE SOPORTE y/o EQUIPAMIENTO PRIVADO (2)	3,016.69	Infraestructura de soporte y/o equipamiento privado
MZ-06/L-02	14,121.90	Residencial (VIP)
MZ-10/L-01	15,443.97	Residencial (VIP)

DISTRIBUCIÓN ESPACIAL POR MANZANAS SEGÚN PLANTAMIENTO URBANÍSTICO		
ID	ÁREA (M²)	ACTIVIDAD
MZ-10/L-02	14,983.35	Residencial (VIP)
MZ-11/L-02	10,699.73	Residencial (VIP)
MZ-14/L-01	18,030.51	Residencial (VIP)
MZ-14/L-02	10,527.20	Residencial (VIP)
MZ-15		Residencial (VIP)
MZ-16/L-01		Residencial (VIP)
MZ-16/L-02		Residencial (VIP)
		Residencial (VIP)
Total Área:	594,284.90	Área útil

Adicionalmente, se presenta la tabla de áreas de cesión gratuitas para espacio público y equipamiento:

6. AREAS DE CESIÓN GRATUITAS PARA ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO	M2	Ha	%
6.1. Espacio Público: Parques y Zonas Verdes	92,964.00	9.30	70.0%
6.2. cesión Park - Ways	49,550.95	4.96	
6.4. Franja Ambiental: Son franjas de suelo de 50 metros (Franja válida como cesión Pública Gratuita)	19,620.91		
6.3. Equipamiento	68,608.74	6.86	30.0%
Total áreas de cesión urbanísticas entregadas:	230,743.97	23.07	100.00%

PARÁGRAFO 1. Actividades y usos del suelo. La zonificación de las actividades y uso del suelo del plan parcial se incluye de forma indicativa en los Planos N°. 3 – Planeamiento urbanístico y Plano N°. 09 – Plano de Usos y Aprovechamientos. La ubicación de los distintos usos del suelo en los lotes ubicados dentro de las manzanas podrá precisarse o modificarse en las licencias urbanísticas desde que se cumpla con las normas previstas en el presente decreto para cada manzana.

PARÁGRAFO 2. Los predios que dan frente a las vías Carrera 41 y Calle 117, podrán conformar corredores de actividades económicas CAE. Las actividades y usos permitidos son los señalados en la tabla de este artículo.

Las áreas comerciales y/o de servicios se podrán localizar en el primer nivel de las edificaciones

En la manzana 07 el promotor podrá hacer comercio y/o servicios en el primer piso con frente a la vía local 7. Dicha franja comercial debe tener un fondo mínimo de 15 metros y un fondo máximo de 20 metros (Cuando sea bajo torres de vivienda puede tener el ancho de la Torre). Este comercio podrá estar en primer nivel o primer piso, o podrá ser en unos módulos independientes a las viviendas.

Se deberán prever las plazas de estacionamiento requeridas según el plan de ordenamiento territorial, el tipo de actividad y uso.

ARTÍCULO 15.- Modifíquese el artículo 24 del Decreto No. 0827 de 2020, el cual quedará así:

“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 – Planteamiento urbanístico y Plano No. 09 – Plano de Usos y Aprovechamientos. Las áreas privadas están destinados principalmente al uso residencial, permitiéndose usos complementarios y compatibles en todas las manzanas que componen el planteamiento urbanístico”.

ARTÍCULO 16.- Modifíquese el artículo 26 del Decreto No. 0827 de 2020, el cual quedará así:

“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 correspondiente a 68.912.74 metros cuadrados que equivalen al 30 % del área de cesión gratuita obligatoria 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.

PARÁGRAFO 1. En los equipamientos privados se podrá permitir actividades complementarias de comercio y servicios, desde que se garantice que el uso dotacional se mantenga en un porcentaje no menor del 60 % de ocupación.

ARTÍCULO 17.- Modifíquese el artículo 27 del Decreto No. 0827 de 2020, el cual quedará así:

“Artículo 27. ESTACIONAMIENTOS. Para efectos de la provisión de estacionamientos de todos los usos, los proyectos deben cumplir con las exigencias establecidas en la siguiente tabla:

USO	NÚMERO DE ESTACIONAMIENTOS REQUERIDOS	
	PRIVADOS	VISITANTES
Multifamiliar VIS/VIP	1 c/5 viviendas	1 c/10 viviendas
Multifamiliar NO VIS	1 c/1 viviendas	1 c/8 viviendas
Comercio e Institucional/ dotacional/Equipamiento	Los estacionamientos se calcularán conforme a la escala, de acuerdo a lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla adoptado mediante el Decreto 154 del 2000, revisado y ajustado mediante el Acuerdo 003 de 2007	

PARÁGRAFO 1. Los cupos de estacionamientos deberán cumplir con las siguientes condiciones:

1. Por cada treinta (30) estacionamientos exigidos se deberá prever un cupo para el estacionamiento de personas con movilidad reducida, ubicado cerca de los accesos a las edificaciones.

2. Por cada quince (15) estacionamientos exigidos para automóviles se deberá prever un cupo para el estacionamiento de motocicletas.

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

PARÁGRAFO 2. Los estacionamientos deben cumplir con las siguientes dimensiones:

Vehículos particulares	4.50m x 2.50m
Vehículos pesados	10.00m x 3.00m
Estacionamiento para personas con movilidad reducida	4.50m x 3.80m
Motocicletas	2.50m x 1.20m

Parágrafo 3. Los estacionamientos para el uso comercial se calcularán de acuerdo a la escala de acuerdo a lo previsto en el POT aplicable."

ARTÍCULO 18.- Modifíquese el artículo 31 del Decreto No. 0827 de 2020, el cual quedará así:

"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 la siguiente tabla:

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 Comerciales: De la manzana 07: lote C-04, de la manzana 08: lote C-01, de la manzana 14: lote C-02, de la manzana 16: lotes 03	Comercial	Edificación Tipo 1	5,00	12,00	100,00	3,00	3,00
		Edificación Tipo 2	8,00	18,00	216,00	3,00	4,00
		Edificación Tipo 3	11,00	No aplica	No aplica	10,00	10,00
		Edificación Tipo 4	15,00			10,00	10,00
		Edificación Tipo 5	20,00			10,00	10,00

Manzanas Residencial: Manzanas 01, 02, 03, 05, 09, 12, 17 y 18, de la manzana 04: lotes 01, 02 y 03, de la manzana 06: lote 01, de la manzana 07: lotes 01 y 02, de la manzana 08: lote 01, de la manzana 11: lotes 01,02 y 03, de la manzana 13: lotes 01, 02, 03 y 04	Residencial	Unifamiliar	3,00	10,00	96,00	1,50	3,00
		Bifamiliar	3,00	10,00	96,00	1,50	3,00
		Trifamiliar	3,00	10,00	96,00	2,00	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	3,00
		Multifamiliar o Edificación Tipo 3	11,00	25,00	300,00	5,00	5,00
		Multifamiliar o Edificación Tipo 4	15,00	30,00	360,00	6,00	6,00
		Multifamiliar o Edificación Tipo 5	20,00	30,00	360,00	6,00	6,00
		Multifamiliar o Edificación Tipo 6	21 en adelante	30,00	360,00	6,00	6,00
Manzanas Residencial VIP: De la manzana 06: L-02, Mz 10, de la manzana 14: L-01 y 02, de la manzana 15: L-01, de la manzana 16: L-01 y 02	Residencial Vivienda de interés Prioritario (VIP)	Unifamiliar	3,00	10,00	96,00	1,50	3,00
		Bifamiliar	3,00	10,00	96,00	1,50	3,00
		Trifamiliar	3,00	10,00	96,00	2,00	3,00
		Conjunto Residencial	3,00	12,00	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	3,00
		Multifamiliar o Edificación Tipo 3	11,00	25,00	300,00	5,00	5,00
Infraestructura de soporte y/o Equipamiento	Área para infraestructura de soporte y/o Equipamiento	Equipamiento público	6,00	8,00	100,00	4,00	4,00
		Equipamiento privado	6,00	8,00	100,00	4,00	4,00

CAPITULO VII GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

ARTÍCULO 19.- Modifíquese el artículo 32 del Decreto No. 0827 de 2020, el cual quedará así:

“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.

Parágrafo. *En todo caso, se podrá proponer a la Administración Distrital la utilización de instrumentos alternos de financiación para la realización de las*

diferentes obras públicas requeridas para el plan parcial, así como para la captación de las plusvalías resultantes, de acuerdo con el marco legal vigente”.

ARTÍCULO 20.- Modifíquese el artículo 34 del Decreto No. 0827 de 2020, el cual quedará así:

“Artículo 34. ÁREAS OBJETO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. 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 urbanística obligatorias para espacio público de la ciudad, así como el área de eventuales afectación 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 No. 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 PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA		
ID	ÁREA (M2)	ACTIVIDAD
MZ-01	23.789,97	Residencial
MZ-02/L-01	20.103,99	Residencial
MZ-02/L-02	23.045,32	Residencial
MZ-03	16.318,63	Residencial
MZ-04/L-01	16.123,43	Residencial
MZ-04/L-02	13.292,05	Residencial
MZ-04/L-03	16.746,75	Residencial
MZ-05/L-01	8.675,05	Residencial
MZ-05/L-02	7.386,82	Residencial
MZ-05/L-03	8.218,31	Residencial
MZ-05/L-04	9.033,15	Residencial
MZ-06/L-01	17.286,56	Residencial
MZ-07/L-01	25.741,05	Residencial
MZ-07/L-02	18.041,17	Residencial
MZ-08/L-01M	23.369,58	Residencial
MZ-09/L-01	10.108,59	Residencial
MZ-09/L-02	10.103,22	Residencial
MZ-09/L-03	11.672,15	Residencial
MZ-09/L-04	13.332,66	Residencial

ÁREAS OBJETO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA		
ID	ÁREA (M2)	ACTIVIDAD
MZ-11/L-01	9.390,13	Residencial
MZ-11/L-02	10.699,73	Residencial
MZ-11/L-03	8.926,38	Residencial
MZ-12/L-01	10.946,06	Residencial
MZ-12/L-02	10.397,48	Residencial
MZ-12/L-03	12.982,02	Residencial
MZ-12/L-04	13.078,24	Residencial
MZ-13/L-01	9.537,34	Residencial
MZ-13/L-02	9.450,31	Residencial
MZ-13/L-03	12.964,99	Residencial
MZ-13/L-04	14.121,90	Residencial
MZ-17	18.305,91	Residencial
MZ-18	15.449,90	Residencial
C-01	10534,82	Comercial
C-02	7955,32	Comercial
C-03	2.353,97	Comercial
C-04	7.502,13	Comercial
Infraestructura de soporte/Equipamiento privado 1	1.409,53	Infraestructura de soporte y/o equipamiento privado
Infraestructura de soporte/Equipamiento privado 2	3.016,69	Infraestructura de soporte y/o equipamiento privado
Total Área:	594.284,90	Área útil

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

ÁREAS DE CESIÓN GRATUITAS PARA ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO		
ID	MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL	
	ÁREA (M2)	ACTIVIDAD
Parques y zonas verdes	92.964,00	Espacio Público
Parkways	49.559,95	Espacio Público
Franja Ambiental: Son franjas de suelo de 50 metros (Franja válida como Cesión Pública Gratuita)	19.620,91	Espacio Público
Equipamientos	68.608,11	Equipamiento
Total Área:	230.743.97 m2	Cesión urbanística

ÁREAS DE CESIÓN GRATUITAS PARA ESPACIO PÚBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO		
ID	MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL	
	ÁREA (M2)	ACTIVIDAD
Infraestructura vial secundaria y local (Vía Colectora - VC y Vía Peatonal - VP)	89.745,99	Cesión urbanística
ÁREAS DE SUELOS NO URBANIZABLES		
ID	ÁREA	ACTIVIDAD
Franja de Protección Arroyo León	13.484,20	Protección ambiental
Franja de servidumbre por líneas eléctricas de alta tensión	78.546,19	Protección ambiental
Área de reserva vial para la ampliación de la avenida Circunvalar	1.640,04	Reserva Vial
Área de reserva vial para la prolongación de la carrera 38 (Vía a Juan Mina)	7.901,53	Reserva Vial
Total Área:	101.571,96	Suelos no Urbanizables

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 manzanas 10, 14, 15 y 15 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”.

ID	PLAN PARCIAL	
	ÁREA (M2)	ACTIVIDAD
Manzana 06 (L-02)	14.121,90	Residencial (VIP)
Manzana 10 (L-01)	15.738,23	Residencial (VIP)
Manzana 10 (L-02)	14.983,35	Residencial (VIP)
Manzana 14 (L-01)	18.030,51	Residencial (VIP)
Manzana 14 (L-02)	10.228,55	Residencial (VIP)
Manzana 15	12.765,90	Residencial (VIP)
Manzana 16 (L-01)	10.585,40	Residencial (VIP)
Manzana 16 (L-02)	16.419,76	Residencial (VIP)
TOTAL TOTAL	112,873.60	Área útil

ARTÍCULO 20.- Modifíquese el parágrafo 2 del artículo 37 del Decreto No. 0827 de 2020 y agréguese los siguientes parágrafos, el cual quedara así:

“Parágrafo 2. CARGAS GENERALES O ESTRUCTURANTES. Las cargas generales del plan parcial son las siguientes:

	DESCRIPCIÓN
1	ÁREAS PARA LOCALIZACIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA PARA EL SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE
1.1	ÁREA DE RESERVA VIAL PARA LA AMPLIACIÓN DE LA AVENIDA CIRCUNVALAR
1.2	ÁREA DE RESERVA VIAL PARA LA AMPLIACIÓN DE LA CARRERA 38 (VÍA JUAN MINA)
2	MALLA VIAL PRINCIPAL
3	REDES MATRICES DE SERVICIO DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO
3.1	RED DE ACUEDUCTO - MALLA VIAL PRINCIPAL
3.1.1	Calle 117
3.1.1	Carrera 41
3.2	RED DE ALCANTARILLADO RESIDUAL - MALLA VIAL PRINCIPAL
3.2.1	Calle 117
3.2.2	Carrera 41
3.3	RED DE ALCANTARILLADO PLUVIAL - MALLA VIAL PRINCIPAL
3.3.1	Calle 117
3.3.2	Carrera 41
4	SERVICIOS ELÉCTRICOS DE SITIO (REDES ELÉCTRICAS)
4.1	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO - MALLA VIAL PRINCIPAL
4.1.1	Calle 117
4.1.2	Carrera 41
5	OBRAS COMPLEMENTARIAS
5.1	RED MATRIZ 24"
5.2	ESTACIÓN BOMBEO AGUAS RESIDUALES (EBAR)
5.3	LÍNEAS IMPULSIÓN OPCIONES 1 Y 2
5.4	PUNTO DE CONEXIÓN RED MT A SUBESTACIÓN JUAN MINA
5.5	CONSTRUCCIÓN JARILLÓN

PARÁGRAFO 2. El costo de las cargas generales será tenido en cuenta al momento de calcular el efecto plusvalía, descontándolo como costo asociado al desarrollo del suelo. Los costos asociados a las obras de carga general deberán calcularse según la información que aporte el desarrollador durante el trámite de liquidación del efecto y que sea objeto de revisión por parte de la Administración Distrital. Los costos deberán actualizarse al IPC al momento de la ejecución de obras. Los valores comerciales de la construcción de las obras civiles de las cargas generales se indexarán y/o actualizarán aplicando el Índice de Costos de la Construcción de Obras Civiles (ICOCIV) a la fecha de ejecución de las obras.

PARÁGRAFO 3. 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 4. A excepción de la ampliación de la vía Circunvalar que ya está en ejecución, los propietarios del Plan Parcial se comprometen a coadyuvar a las ejecuciones de todas las obras correspondientes a las vías para la ampliación de la prolongación de la carrera 38. Estos costos podrán ser aportados 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”.

ARTÍCULO 21.- Modifíquese el artículo 38 del Decreto No. 0827 de 2020, el cual quedará así:

“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.

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.

	DESCRIPCIÓN
1.	Red vial local
2.	Redes secundarias de servicios públicos domiciliarios
3.	Áreas de Cesiones obligatorias para zonas verdes, parques y equipamientos.
4.	Suelo destinado obligatoriamente a programas de vivienda de interés prioritario.

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 regirán 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.

PARÁGRAFO 3. 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. Los costos deberán actualizarse al IPC al momento de la ejecución de obras. Los valores comerciales de la construcción de las obras civiles de las cargas generales se indexarán y/o actualizarán aplicando el Índice de Costos de la Construcción de Obras Civiles (ICOCIV) a la fecha de ejecución de las obras”.

ARTÍCULO 22.- Modifíquese el artículo 39 del Decreto No. 0827 de 2020, el cual quedará así:

“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 VIP se considerará como una carga urbanística local, y se detalla en la siguiente tabla:

ID	PLAN PARCIAL	
	ÁREA (M2)	ACTIVIDAD
Manzana 06 (L-02)	14.121,90	Residencial (VIP)
Manzana 10 (L-01)	15.738,23	Residencial (VIP)
Manzana 10 (L-02)	14.983,35	Residencial (VIP)
Manzana 14 (L-01)	18.030,51	Residencial (VIP)
Manzana 14 (L-02)	10.228,55	Residencial (VIP)
Manzana 15	12.765,90	Residencial (VIP)
Manzana 16 (L-01)	10.585,40	Residencial (VIP)
Manzana 16 (L-02)	16.419,76	Residencial (VIP)
TOTAL	112,873.60	Área útil

CAPÍTULO VIII

ETAPAS DE DESARROLLO PREVISTAS Y LICENCIAS URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 22.- Modifíquese el artículo 41 del Decreto No. 0827 de 2020, el cual quedará así:

“Artículo 41. ETAPAS DE DESARROLLO PREVISTAS. El plan parcial se en ejecutará en TRES (3) etapas de desarrollo. La ubicación de las etapas de desarrollo es la señalada en el plano denominado “Plano de localización de las etapas de desarrollo previstas”.

La numeración y conformación asignada a las etapas de desarrollo previstas sólo es indicativa para su ejecución dentro del proceso de urbanización y construcción. Las etapas podrán desarrollarse en cualquier orden o conformación desde que se garantice su funcionalidad y autosuficiencia por medio del cumplimiento de las respectivas obligaciones urbanísticas.

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

ETAPAS DE DESARROLLO PREVISTAS			
ETAPA	ID	ÁREA (M2)	ACTIVIDAD
1	Manzana 08	23.369,58	Residencial
	Manzana 09	45.216,62	Residencial
	Manzana 12	47.403, 80	Residencial
	Manzana 13	46.074, 54	Residencial
	Manzana 14 (L-02)	10.228,55	Residencial
	Manzana 15	12.765,55	Residencial
	Manzana 16	27.005,16	Residencial
	Comercio 01	10.534,82	Comercio
	Comercio 02	7.955,32	Comercio
2	Comercio 03	2.353,97	Comercio
	Manzana 04	46.162,23	Residencial
	Manzana 05	33.313,33	Residencial
	Manzana 07	43.782,22	Residencial
	Manzana 10 (L-02)	14.983,35	Residencial
	Manzana 11	29.016,24	Residencial
	Manzana 14 (L-01)	18.030,51	Residencial
	Manzana 17	18.305,91	Residencial
	Manzana 18	15.449,90	Residencial
	Comercio 04	7.502,13	Comercio
	Equipamiento privado 2	3.016,69	Equipamiento

ETAPAS DE DESARROLLO PREVISTAS			
ETAPA	ID	ÁREA (M2)	ACTIVIDAD
3	Manzana 01	23.789,97	Residencial
	Manzana 02	43.149,31	Residencial
	Manzana 03	16.318,63	Residencial
	Manzana 06	31.408,46	Residencial
	Manzana 10 (L-01)	15.738,23	Residencial
	Equipamiento Privado	1.409,53	Equipamiento
		594.284,90	Área útil

ETAPA DE DESARROLLO ÁREAS DE CESIÓN				
ETAPA	ID	ACTIVIDAD	ÁREA (M2)	% Prop
1	Parques - Zonas verdes y Park Way	Park way Parques - Zona verdes	55.800,92	24,2%
	Equipamiento público	Equipamiento	16.861,30	5,9%
2	Parques - Zonas verdes y Park Way	Park way Parques - Zona verdes	55.439,12	24,0%
	Equipamiento público	Equipamiento	39.803,49	17,3%
3	Parques - Zonas verdes y Park Way	Park way Parques - Zona verdes	50.895,83	22,1%
	Equipamiento público	Equipamiento	11.943,31	5,2%
Total Área:			230,743.97	100%

ETAPAS DE DESARROLLO PROGRAMA VIP				
ETAPA	ID	ÁREA (M2)	ACT.	Prop.
1	Manzana 14 (L-02)	10.228,55	Residencial (VIP)	9%
	Manzana 15	12.765,90	Residencial (VIP)	11%
	Manzana 16 (L-01 y L-02)	27.005,16	Residencial (VIP)	24%
2	Manzana 10 (L-02)	14.983,35	Residencial (VIP)	13%
	Manzana 14 (L-01)	18.030,51	Residencial (VIP)	16%
3	Manzana 10 (L-01)	15.738,23	Residencial (VIP)	14%
	Manzana 6 (L-02)	14.121,90	Residencial (VIP)	-13%
Total Área:		112.873,60	100% Área útil	

PARÁGRAFO. El área de las manzanas que conforman cada etapa es aproximada y corresponde al planteamiento general del plan parcial. El área definitiva de las manzanas será la que resulte de las actualizaciones catastrales, los trazados de ingeniería de detalle de la malla vial y la localización final de las demás áreas públicas, elementos que se establecerán en las licencias urbanísticas de cada

etapa aprobada conforme el Plan General Urbanístico. Por tanto, las áreas corresponderán a las que se definan en las licencias y los estudios de detalle, sin que ello implique traslado, relocalización o cambio de las áreas de actividad asignadas”.

ARTÍCULO 25.- Adicionase un párrafo al artículo 47 del Decreto No. 0827 de 2020, el cual quedará así:

“PARÁGRAFO. De manera excepcional y únicamente para efectos catastrales, los predios que hayan sido objeto de licencia de urbanización dentro del marco del plan parcial, que hubieren ejercido los derechos y cumplido las obligaciones determinadas en la licencia, encontrándose únicamente pendiente el proceso de entrega material de las cesiones obligatorias, se considerarán como parte del suelo urbano conforme a los usos y edificabilidad aprobadas”

ARTÍCULO 26. Modifíquese el artículo 50 del Decreto 0870 de 2020, el cual quedara así:

ARTÍCULO 50.- OBLIGACIONES GENERADAS DE LA CONCERTACIÓN AMBIENTAL DEL PLAN PARCIAL PORTAL DEL NORTE. El promotor del plan parcial deberá dar estricto cumplimiento a todas las obligaciones, exigencias y recomendaciones establecidas en el acta de concertación ambiental del plan parcial Portal del Norte, suscrita entre la Corporación Autónoma Regional del Atlántico C.R.A. y la Alcaldía del Distrito de Barranquilla del 22 de noviembre de 2023, incluyendo aquellas respecto a las que el acta de concertación remite al Concepto Técnico No. 016 del 17 de noviembre de 2023, que forma parte de los documentos del plan parcial.

Las dependencias y entidades del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla competentes en materia de gestión del riesgo, control urbano, infraestructura y comportamiento hidráulico serán responsables del seguimiento y evaluación de los temas concertados en lo relativo a sus funciones.

De conformidad con lo señalado en el acta de concertación, las medidas de mitigación de riesgo planteadas sobre el Arroyo León, el Cauce Nor-Oriental y Cauce Sur-Occidental son de obligatorio cumplimiento y se deberán construir previo al desarrollo urbanístico que se ejecute sobre el área de planificación del plan parcial. El urbanizador o promotor 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 27.- Modifíquese el artículo 51 del Decreto No. 0827 de 2020, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 51.- REMISIÓN A OTRAS NORMAS. Los aspectos no regulados en el presente Decreto, se regirán por las normas contenidas en el Decreto 0154 de 2000 modificado por el Acuerdo 003 de 2007, Ley 388 de 1997 y sus normas modificatorias y reglamentarias, en especial las contenidas en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015”.

ARTÍCULO 28.- 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.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en el D.E.I.P. del Distrito de Barranquilla, a los veintitrés (23) días del mes noviembre de 2023.

JAIME PUMAREJO HEINS
Alcalde Distrital De Barranquilla



Página en blanco





ALCALDÍA DE
BARRANQUILLA