

# Gaceta Distrital

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



ALCALDÍA DE BARRANQUILLA  
Distrito Especial, Industrial y Portuario

NOVIEMBRE 20 de 2015 • No. 414-5



La nueva plaza de San Roque, construida bajo un concepto inspirado en el río Magdalena, elaborada con adoquines en tonos ocre, integra la iglesia de San Roque con la esquina neurálgica de la calle 30 con la carrera 38.



# CONTENIDO

DECRETO No. 0732 DE 2015 (Octubre 19 de 2015) .....	3
POR EL CUAL SE MODIFICA Y/O AJUSTA EL PLAN PARCIAL "CARIBE VERDE", ADOPTADO POR MEDIO DEL DECRETO DISTRITAL 0450 DEL 26 DE ABRIL DE 2013	
DECRETO No. 0752 DE 2015 (Octubre 30 de 2015) .....	8
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO ZONAL O PLAN ZONAL RIBERA-VIA 40, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"	

**DECRETO DESPACHO DEL ALCALDE****DECRETO No. 0732 DE 2015  
(Octubre 19 de 2015)****POR EL CUAL SE MODIFICA Y/O AJUSTA EL PLAN PARCIAL “CARIBE VERDE”,  
ADOPTADO POR MEDIO DEL DECRETO DISTRITAL 0450 DEL 26 DE ABRIL DE 2013****LA ALCALDESA MAYOR DEL DISTRITO ESPECIAL INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE  
BARRANQUILLA EN USO DE SUS FACULTADES CONSTITUCIONALES Y LEGALES, Y EN  
ESPECIAL LAS QUE LE CONFIERE EL ARTÍCULO 311 DE LA CONSTITUCIÓN NACIONAL,  
LOS ARTÍCULO 27 NUMERAL 5 DE LA LEY 388 DE 1997, ARTÍCULO 16 DEL DECRETO  
2181 DE 2006, SUBROGADO POR EL DECRETO 4300 DE 2007, DECRETO 19 DE 2012.****CONSIDERANDO**

Que la Ley 388 de 1997, define los planes parciales como 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, y dispone adicionalmente el contenido mínimo de los mismos.

Que el Acuerdo 003 de 2007, *por medio del cual se adoptó la revisión del anterior Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla*, identificó la Pieza de Expansión Urbana No. 3 donde se ubica el suelo para el Plan Parcial “Caribe Verde”, cuyo objetivo principal de tratamiento es promover importantes transformaciones en zonas que cumplen un papel fundamental en la consolidación del modelo de ordenamiento propuesto por el Plan y en el cumplimiento de los objetivos del mismo. De igual forma, establece zonas de intervención urbana que permiten alcanzar el modelo de ciudad deseada y generar transformaciones urbanísticas. Específicamente a los sectores con ubicación estratégica como son las áreas del suelo de expansión urbana hacia el occidente del Distrito de Barranquilla, donde se encuentra el proyecto urbanístico denominado “Plan Parcial Caribe Verde”, en la zona sur-occidental del distrito; hacia la margen sur de la vía al algodón (prolongación de la carrera 38) es un predio de 151 hectáreas aproximadamente, su ubicación geográfica y colindancia es: al norte con parte del barrio El Pueblo y con sector del macroproyecto Villas de San Pablo, al oeste con el mismo macroproyecto; al sur con el Plan Parcial Cordialidad y al oeste con la vía la Circunvalar.

Con fundamento en el marco anteriormente citado, se expidió el Decreto Distrital No. 0450 de 26 de abril de 2013, por el cual se adopta el Plan Parcial “Caribe Verde” en el sector identificado como Pieza de Expansión Urbana No. 3, como instrumento para desarrollar la Ley 388 de 1997, mediante el desarrollo de una intervención que generara una positiva transformación funcional, urbanística y ambiental en este sector a borde de ciudad.

Que el artículo 2 del Decreto Distrital No. 0450 de 26 de abril de 2013 describe el área de planeamiento de la siguiente manera:

*El área de planeamiento del Plan Parcial “Caribe Verde” corresponde al polígono delimitado en los planos DO-01: Área de planificación del Plan Parcial y U-01: Delimitación del área de planificación, ubicado al occidente del territorio distrital, al este de la vía Circunvalar. El suelo está clasificado según el Acuerdo 003 de 2007 “por medio del cual se adopta la revisión del POT Distrito de Barranquilla como suelo de expansión urbana. Los terrenos en mención*

*con una cabida superficial de 137,85 has (1.378.564,30 mt<sup>2</sup>.) hacen parte del predio de 150,9 has (1.509.943,57 mt<sup>2</sup>) identificado con la matrícula inmobiliaria 040 – 389336 y la cedula catastral 08—001-0003-000-00044-000, propiedad de las sociedades Bapacol S.A.S. e Inmobiliaria Carson S.A.S.*

Que el Plan Parcial “Caribe Verde”, delimitó dos (2) unidades de actuación urbanística, mediante las cuales se debía ejecutar. Desde el punto de vista de la gestión del territorio, el planteamiento urbanístico del plan parcial está organizado y se ejecutara en dos Unidades de Actuación Urbanísticas:

- Una Unidad de Actuación Urbanística, denominada dentro del proyecto como UAU 1, cuyo uso principal del suelo es el residencial y como usos complementarios de escala zonal y barrial; el uso del suelo comercial, de servicios, institucional y recreo deportivo.
- Otra Unidad de Actuación Urbanística denominada UAU 2, cuyo uso principal del suelo es el uso Industrial no contaminante y de bajo impacto ambiental y como uso del suelo complementario de escala distrital el uso comercial, de servicios e institucional.

Que en la Unidad de Actuación Urbanística denominada UAU 1, fueron planteadas súpermanzanas residenciales conformadas internamente por bloques de apartamentos en alturas de cinco (5) pisos para los desarrollos VIP de vivienda multifamiliar abierta y de cinco (5) a ocho (8) pisos para los desarrollos VIS de vivienda multifamiliar abierta o cerrada, que deberán cumplir con las normativas de parqueo y movilidad establecida en el POT.

Veinte meses después de entrar en vigencia el Plan Parcial “Caribe Verde”, el polígono no ha tenido ningún desarrollo urbanístico, no obstante haber delimitado el Polígono 2 de la Unidad de Actuación Urbanística - UAU 1 para bloques de apartamentos en alturas de cinco (5) pisos para los desarrollos VIP de vivienda multifamiliar desarrollados en súpermanzanas residenciales.

Con el objeto de responder en forma precisa y adecuada a la política de vivienda del Gobierno Nacional para los próximos cuatro años, como es la construcción de 400 mil viviendas urbanas de interés social, que permitiría el apoyo del Estado para el pago de cuota inicial de vivienda, así como el subsidio del crédito; se procedió a la revisión del Plan Parcial “Caribe Verde” y se elaboró una propuesta que optimiza el modelo de ocupación original, e incorpora en el Polígono 2 de la Unidad de Actuación Urbanística - UAU 1 bloques de apartamentos en alturas de ocho (8) y no hasta cinco (5) como se había planteado en el Documento Técnico de Soporte del Decreto Distrital No. 0450 de 26 de abril de 2013 por el cual se adopta el Plan Parcial “Caribe Verde”, y es la ampliación de los usos de suelo en el Polígono 3 de la Unidad de Actuación Urbanística - UAU 1. Se propone ampliar el uso Recreativo Grupo 1 a Grupo 2 y Grupo 3.

Que el Decreto Nacional No. 4300 de 2007, en su artículo 9, establece que las modificaciones a los planes parciales estarán sometidas al mismo procedimiento previsto en el Título II del Decreto 2181 de 2006 para su formulación y adopción.

Que el artículo 180, modificadorio del artículo 27 de la ley 388 de 1997, del Decreto Nacional No. 019 de 2012, por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública, establece en su parágrafo 4 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.”*

En virtud del contenido de las normas citadas, y los procedimientos agotados hasta la fecha, no es necesario efectuar los trámites preliminares para la formulación de un plan parcial, ni concertar con la autoridad ambiental, dado que los ajustes son de tipo urbanísticos; por consiguiente, sólo se requiere

el proceso de revisión y ajustes al Plan Parcial ante la Secretaria de Planeación Distrital por tratarse de unos ajustes urbanísticos.

Que la modificación y/o ajuste del Plan Parcial “Caribe Verde”, adoptado mediante decreto 0450 de 2013 y de que trata el presente acto administrativo, no modifica el modelo de ocupación original (estructura de espacios públicos, vías, movilidad entre otros), ni la estructura del reparto equitativo de cargas y beneficios; por el contrario, cualifica la estructura del espacio público con la redistribución interna de las unidades de actuación urbanística, y complementa la estructura del reparto equitativo de cargas y beneficios, integrando elementos no considerados en el plan inicial, como es el programa de Gestión Urbanística e Inmobiliaria, y de Gestión Social que garantiza la viabilidad financiera del plan y la protección a los moradores.

Que en mérito de lo anterior la Alcaldesa Distrital de Barranquilla,

### DECRETA

**ARTÍCULO 1. USOS DEL SUELO.** Modificar el artículo 52 del Decreto 0450 de 2013 el cual quedara así:

**“ARTÍCULO 52. USOS Y ACTIVIDADES EN ZONAS R2 Y R3.** Las normas urbanísticas específicas que rigen el aprovechamiento del suelo en la Zona R2 y R3, son las establecidas en el Cuadro Aprovechamientos urbanísticos zona R2 y R3:

<b>CUADRO APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO ZONA R2 Y R3</b>		
<b>Uso</b>	<b>Actividades Permitidas</b>	<b>Prohibiciones</b>
Principal	Residencial R2 y R3	Ninguna
Complementarios	Institucional 1	Ninguna
	Recreativo 1	
	Recreativo 2	
	Recreativo 3	
	Servicio Mercantil 1	
Compatibles	Industrial 5	2040, 2234, 3611, 3612, 3613, 3619

**PARÁGRAFO.** De conformidad con este artículo, se modifica la Ficha Normativa – Usos del Suelo Sector Normativo 1, Polígono 3 – Residencial R2 VIS del Decreto Distrital 0450 de 2013.

**ARTÍCULO 2. FICHA NORMATIVA.** Modificar la Ficha Normativa – Usos del Suelo Sector Normativo 1, Polígono 2 y 3– Residencial R2 VIS establecidos en el Documento Técnico de Soporte que hace parte integral del Decreto Distrital 0450 del 26 de abril de 2013 que adopta el Plan Parcial “Caribe Verde”, la cual quedará así:

ENTIFICACIÓN	LIMITE DE POLIGONO	LIMITES DE SEGMENTOS		ACTIVIDADES PERMITIDAS	PROHIBICIONES	TRATAMIENTOS	TIPO DE EDIFICACION	ALTURA MAXIMA DE PISOS	FRENTE MINIMO EN METROS	AREA MINIMA DEL LOTE EN METROS CUADRADOS (MT <sup>2</sup> )	RETIROS MINIMOS		INDICE DE HABITABILIDAD (MT <sup>2</sup> )
		DESDE	HASTA								RETIRO LATERAL EN METROS	RETIRO DE FONDO EN METROS	
<b>POLIGONO 2</b> <b>Residencial R-2 VIS</b>	<b>NORTE:</b> Cesión Poligono y Zona Verde Plan Parcial "Caribe Verde". <b>SUR:</b> CAE Carrera 9G, Plan Parcial "Caribe Verde". <b>ORIENTE:</b> Diagonal 121, en medio Zona Verde y de control ambiental, en medio arroyo León. <b>OCCIDENTE:</b> CAE Calle 129, Plan Parcial "Caribe Verde".	No aplica	No aplica	Comercio C1	Desarrollo	Desarrollo	Unifamiliar	3,00	3,50	35,00	100	2,00	20,00
				Actividades Mercantiles 1			Bifamiliar	3,00	7,00	70,00	100	2,00	
				Institucional 1			Trifamiliar	3,00	7,00	70,00	100	2,00	
				Recreativo 1			Conjunto Residencial Multifamiliar Tipo 1	3,00	10,00	140,00	2,00	2,50	
				Recreativo 2			Multifamiliar Tipo 1	8,00	12,00	140,00	3,00	3,00	
				Recreativo 3			Multifamiliar Tipo 2	8,00	18,00	216,00	4,00	4,00	
				Comercio C1			Unifamiliar	3,00	3,50	35,00	100	2,00	
				Actividades Mercantiles 1			Bifamiliar	3,00	7,00	70,00	100	2,00	
				Institucional 1			Trifamiliar	3,00	7,00	70,00	100	2,00	
				Recreativo 1			Conjunto Residencial Multifamiliar Tipo 1	3,00	10,00	140,00	2,00	2,50	
				Recreativo 2			Multifamiliar Tipo 1	5,00	12,00	140,00	3,00	3,00	
				Recreativo 3			Multifamiliar Tipo 2	8,00	18,00	216,00	4,00	4,00	
<b>POLIGONO 3</b> <b>Residencial R-2 VIS</b>	<b>ORIENTE:</b> Calle 121, en medio Poligono Institución 1 Plan Parcial "Caribe Verde". <b>OCCIDENTE:</b> CAE Calle 129, Plan Parcial "Caribe Verde".	No aplica	No aplica	Actividades Mercantiles 1	Desarrollo	Desarrollo	Trifamiliar	3,00	7,00	70,00	100	2,00	20,00
				Recreativo 1			Conjunto Residencial Multifamiliar Tipo 1	3,00	10,00	140,00	2,00	2,50	
				Recreativo 2			Multifamiliar Tipo 1	5,00	12,00	140,00	3,00	3,00	
				Recreativo 3			Multifamiliar Tipo 2	8,00	18,00	216,00	4,00	4,00	



**ARTÍCULO 3. DOCUMENTOS Y PLANOS DEL PLAN PARCIAL.** Hacen parte integral del presente decreto, además de las disposiciones contenidas en el Decreto 0450 de 2013, los siguientes documentos:

- 1 Documento Técnico de Soporte de Revisión y Ajustes al Plan Parcial “Caribe Verde”.
- 2 Plano U-1-B: Plano General de la Propuesta Urbana.
- 3 Plano U-8-B: Plano de Usos de Suelo y Aprovechamientos.

**PARÁGRAFO 1.** Se sustituye el plano adoptado mediante el Decreto Distrital N°. 0450 de 26 de abril de 2013, por el cual se adopta el Plan Parcial “Caribe Verde”, identificado como Hoja No. 1/12, U-1, cuyo contenido es Plano General de la Propuesta Urbana por el Plano U-1-B: Plano General de la Propuesta Urbana.

**PARÁGRAFO 2.** Se sustituye el plano adoptado mediante el Decreto Distrital N°. 0450 de 26 de abril de 2013, por el cual se adopta el Plan Parcial “Caribe Verde”, identificado como Hoja No. 8/12, U-5, cuyo contenido es Plano de Usos y Aprovechamiento, por el plano U-8-B: Plano de Usos de Suelo y Aprovechamientos.

**ARTÍCULO 4. VIGENCIA Y DEROGATORIAS.** Este Decreto rige a partir de la fecha de su expedición y deroga a todas aquellas disposiciones que le sean contrarias.

Dado en Barranquilla DEIP, a los 19 días del mes de octubre de 2015.

**PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE**

**ELSA NOGUERA DE LA ESPRIELLA**

Alcaldesa Distrital de Barranquilla

**DECRETO DESPACHO DEL ALCALDE****DECRETO No. 0752 DE 2015**  
**(Octubre 30 de 2015)****“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO ZONAL O PLAN ZONAL  
RIBERA-VIA 40, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”****LA ALCALDESA DEL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA**

En ejercicio de las facultades legales contenidas en el artículo 38, en su numeral 4 del Decreto Ley 1421 de 1993, y el Parágrafo 2 del artículo 109 del Decreto No. 0212 de 2014, por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial en el Distrito Especial Industrial y Portuario de Barranquilla y,

**CONSIDERANDO**

Que la Ley 388 de 1997 planteó como objetivo el establecimiento de los mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes.

Que según la misma Ley, en su artículo 6, el ordenamiento del territorio tiene por objeto el diseño y adopción de los instrumentos y procedimientos de gestión y actuación que permitan ejecutar actuaciones urbanas integrales y articular las actuaciones sectoriales que afectan la estructura del territorio municipal o distrital.

Que el artículo 38 de la Ley 388 de 1997, establece que en aplicación 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.

Que de conformidad con lo señalado en el parágrafo del artículo 100 del Plan de Ordenamiento Territorial de Barranquilla, todos los instrumentos de planificación deben ser adoptados mediante decreto expedido por el Alcalde Distrital.

Que el artículo 101 del señalado POT establece que para la óptima aplicación de las normas derivadas de los instrumentos de planificación complementarios al Plan de Ordenamiento Territorial, se deberá tener en cuenta la jerarquía normativa dada su nivel de complejidad y la escala de cobertura, marco en el cual los Planes de Ordenamiento Zonal están definidos como instrumentos de primer nivel de jerarquía que establecen criterios, lineamientos y condiciones urbanísticas y de gestión del suelo de áreas estratégicas de la ciudad.

Que según el artículo 92 del Decreto Distrital 0212 de 2014, las operaciones estratégicas se refieren al conjunto de intervenciones, actuaciones urbanísticas e instrumentos de gestión urbana, que se consideran necesarias para fortalecer la estrategia de ordenamiento, dentro de las operaciones estratégicas establecidas en el POT y delimitadas de manera indicativa en el Mapa G-09, dentro de las cuales se encuentra la Operación estratégica Ribera, la cual se debe reglamentar mediante un plan de ordenamiento zonal.

Que la operación estratégica se dividió en subzonas para facilitar su futura reglamentación y de conformidad con la predelimitación establecida en el Mapa G-9 “Instrumentos de Planificación del Suelo”, siendo una de estas la subzona Avenida del Río, la cual se encuentra demarcada por un elemento vial

de gran importancia como es la vía 40.

Que dado que la subzona se predelimitó con base en un estudio general, en función de la escala determinada para el Plan de Ordenamiento Territorial, en el cual no se incorporaron aspectos sobrevinientes de la dinámica del sector como lo es la conexión funcional entre el sector del plan zonal del paraíso adoptado mediante el Decreto Distrital No. 093 de 2015 y los futuros planes zonales y planes parciales de la operación estratégica del centro, se hace necesario dividir la subzona en dos etapas, una al costado sur occidental, que tiene una vocación comercial y de servicios, y otra etapa sur-occidental con vocación residencial.

Que por su parte y en cumplimiento del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios, el Plan de Ordenamiento Territorial de Barranquilla, Decreto Distrital No. 0212 del 24 de febrero de 2014, definió instrumentos de planificación articulados y jerarquizados, entre ellos, los Planes de Ordenamiento Zonal, POZ, los cuales contienen su definición, objetivos y contenidos mínimos en los artículos 109 y s.s.

Que de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial de Barranquilla, Decreto Distrital No. 0212 del 24 de febrero de 2014, los Planes de Ordenamiento Zonal podrán definir sistemas de repartos de cargas y beneficios y establecer instrumentos de planificación y/o mecanismos de ejecución que deberán desarrollarse al interior del área objeto del plan.

Que por lo anterior, se requiere un marco jurídico que fije los parámetros normativos, procedimentales y urbanísticos a partir de los cuales se adelantarán los procesos de renovación urbana en el área así como la adopción de las normas necesarias para incorporar y habilitar las zonas delimitadas en el POZ que permitan la optimización y aprovechamiento del suelo en las condiciones citadas.

Que los planes de ordenamiento zonal sirven de base y marco general, para la adopción de los planes parciales de renovación urbana o desarrollo, licencias de urbanismo y/o construcción de su ámbito territorial.

Que para la adopción del presente decreto se elaboró el correspondiente documento técnico de soporte, conforme a lo señalado en el artículo 111 del Plan de Ordenamiento Territorial.

En mérito de lo anterior,

## DECRETA

### TITULO I

#### DISPOSICIONES GENERALES

#### CAPÍTULO ÚNICO

**Artículo 1. OBJETO.** El presente decreto tiene por objeto adoptar el Plan de Ordenamiento Zonal de la etapa uno de la subzona Avenida del Río de la Operación Estratégica de la Ribera del Magdalena denominado “Plan de Ordenamiento Zonal RIBERA – VIA 40”.

**Artículo 2. FINALIDAD:** El plan tiene como finalidad potenciar este sector estratégico de la ciudad y generar un sector integrador entre el área delimitada del plan zonal “Paraíso” y los instrumentos de planificación, gestión y financiación de la operación estratégica del Centro a través de su consolidación como conjunto de vivienda, comercio y servicios, que complementado con zonas de equipamiento y ligado a soluciones de mejoramiento de la movilidad y el transporte en la ciudad contribuya al desarrollo urbanístico, económico y social del área, coadyuvando en la dinámica de la renovación y reconfiguración en la Ribera del Magdalena referente de la ciudad y el área metropolitana de Barranquilla.

**Artículo 3. ÁMBITO DE APLICACIÓN.** La presente reglamentación se aplica a los suelos urbanos

localizados en el área delimitada en el plano PF-01 “*Delimitación y Base General del Plan de Ordenamiento Zonal RIBERA-VIA 40*”, que hace parte integral de este decreto.

**Artículo 4. DELIMITACIÓN.** El presente Plan de Ordenamiento Zonal, se localiza hacia el nororiente de la ciudad, en el sector central de éste corredor industrial, en su costado sur. El área delimitada del Plan Zonal Subzona RIBERA-VÍA 40 incluye 17 manzanas y alcanza aproximadamente 33,34 hectáreas, que se delimitan como se describe a continuación: Partiendo de la intersección de la Vía 40 con Calle 58, siguiendo por la Vía 40 hacia el Noroccidente hasta la Calle 76; por ésta hacia el suroccidente hasta la Carrera 72; por la Carrera 72 hacia el suroriente hasta alcanzar la intersección con la Calle 74 con Carrera 71; por la Carrera 71 hacia el suroriente hasta la Calle 70; por ésta hacia el suroccidente hasta la Carrera 68; por la Carrera 68 hacia el suroriente hasta la Calle 68B; por la Calle 68B hacia el suroccidente hasta la Carrera 66B; por ésta hacia el suroriente hasta la Calle 58 y por ésta hacia la Vía 40 punto de partida.

**Artículo 5. OBJETIVOS DEL PLAN ZONAL.** El Plan Zonal RIBERA -VIA 40 tiene como finalidad desarrollar en forma equilibrada el área aledaña a la vía 40, atendiendo sus potencialidades económicas a través de la sana mezcla de usos y respetando sus valores ambientales, teniendo en cuenta su ubicación estratégica de conectividad entre dos zonas determinantes como polo de competitividad y desarrollo de la ciudad que son el sector del centro y el sector del Paraíso.

**Artículo 6. DOCUMENTOS DEL DECRETO.** Hacen parte del presente decreto los siguientes Anexos:

1. Documento técnico de Soporte que contiene:

- Marco General
- Componente Descriptivo
- Componente Operativo
- Componente Institucional

2. Cartografía:

Componente Descriptivo en D.T.S.		
1	Delimitación del POZ Vía 40	Componente Descriptivo
2	Actividad Económica Predial	Componente Descriptivo
3	Áreas de Actividad	Componente Descriptivo
4	Áreas de Actividad CAES	Componente Descriptivo
5	Áreas de Actividad Nodos	Componente Descriptivo
6	Clasificación del Suelo	Componente Descriptivo
7	Condición Predios Catastrales	Componente Descriptivo
8	Densidad de Población	Componente Descriptivo
9	Espacio público actual	Componente Descriptivo
10	Estratificación Socioeconómica	Componente Descriptivo
11	Estructura Económica Competitividad	Componente Descriptivo
12	Estructura Funcional de Servicios	Componente Descriptivo
13	Estructura Soporte Ambiental	Componente Descriptivo
14	Jerarquía Vial Existente	Componente Descriptivo
15	Manzanas catastrales	Componente Descriptivo
16	Perfil Vial Existente	Componente Descriptivo
17	Población Espacio Publico	Componente Descriptivo
18	Amenaza General	Componente Descriptivo
19	Servicios Públicos Acueducto	Componente Descriptivo
20	Servicios Públicos Acueducto Actual	Componente Descriptivo
21	Servicios Públicos Alcantarillado	Componente Descriptivo
22	Servicios Públicos Alcantarillado Actual	Componente Descriptivo

23	Sistema Equipamientos Colectivos	Componente Descriptivo
24	Amenazas Remoción Masa	Componente Descriptivo
25	Amenazas Naturales Inundación	Componente Descriptivo
26	Distribución de barrios	Componente Descriptivo
27	Índice Espacio Público	Componente Descriptivo
28	Actividad Económica Predial Existente	Componente Descriptivo
<b>Componente Descriptivo en D.T.S.</b>		
29	Diseño Urbanístico Subzona Vía 40	Componente Operativo
30	Edificabilidad Tratamientos urbanístico	Componente Operativo
31	Espacio Público propuesto	Componente Operativo
32	Jerarquía Vial Propuesta	Componente Operativo
33	Polígonos Normativos	Componente Operativo
34	Sistema Transporte Alternativo	Componente Operativo
35	Sistema Vial Jerarquía Propuesta	Componente Operativo
36	Sistema Vial Perfiles Propuestos	Componente Operativo
37	Sistema Vial Proyecto	Componente Operativo
<b>Planos de Formulación</b>		
PF-01	Delimitación y Base General	Plano de Formulación
PF-02	Estructura Urbana Propuesta	Plano de Formulación
PF-03	Sistema Vial Propuesto	Plano de Formulación
PF-04	Sistema Espacio Público Propuesto	Plano de Formulación
PF-05	Polígonos Normativos	Plano de Formulación
PF-06	Edificabilidad Densidad Urbanística	Plano de Formulación

**Parágrafo:** Los vacíos normativos se resolverán con fundamento en el Documento Técnico de Soporte y aplicando las reglas generales del derecho.

## TITULO II

### COMPONENTE ESTRUCTURAL

#### CAPITULO I

#### DEFINICIÓN Y OBJETIVOS

**Artículo 7. DEFINICIÓN.** El Plan de Ordenamiento Zonal VÍA 40 – RIBERA es un instrumento de planeación que define y precisa las condiciones de ordenamiento y establece las normas urbanísticas e instrumentos de gestión del suelo del área objetivo del plan, así como las condiciones y ámbitos espaciales de distribución equitativa de cargas y beneficios que deben ser asumidos por los propietarios de los predios localizados dentro de su ámbito de aplicación.

**Artículo 8. SUELOS INCLUIDOS EN EL PLAN DE ORDENAMIENTO ZONAL RIBERA VÍA 40.** El área que compone el Plan de Ordenamiento Zonal RIBERA- Vía 40 está conformada únicamente por suelos urbanos, de acuerdo con el “Mapa de Clasificación del suelo” G-4.

**Artículo 8. OBJETIVOS GENERALES.** El Plan de Ordenamiento Zonal “RIBERA-VIA 40” tiene como objetivos generales los siguientes:

1. Construir el marco normativo específico para el desarrollo de los proyectos urbanísticos propuestos en el área delimitada del POZ RIBERA-VIA 40, de conformidad con los parámetros exigidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, Decreto Distrital No. 0212 de 2014 y las normas sobre la materia.

2. Buscar el aprovechamiento óptimo de los predios, en concordancia con la capacidad urbanística del suelo, sus condiciones físico-ambientales y el marco normativo aplicable.
3. Renovar la zona mediante la proyección de ejes urbanos de vías vehiculares, peatonales, ciclo-rutas y de nuevo espacio público, para aumentar la capacidad en materia de habitabilidad del sector.

## CAPÍTULO II

### MODELO DE ORDENAMIENTO

**Artículo 9. MODELO DE ORDENAMIENTO DEL POZ “RIBERA-VIA 40”:** Se desarrolla un modelo concentrado y densificado sobre una estructura urbana que se complementa para que la zona delimitada del Plan Zona Ribera Vía 40 aproveche su posición estratégica dentro de la ciudad, lo cual constituye una oportunidad de generar una primera pieza de integración con la futura transformación de la Ribera del Magdalena, que contribuya al desarrollo urbanístico, económico y social, y se constituya en un referente en la ciudad y en el área metropolitana en la Ribera del Magdalena coadyuvando en la dinámica de su renovación y reconfiguración.

Urbanísticamente, busca reestructurar la zona para mejorar la movilidad y la accesibilidad de las personas y articularse a la Ribera del Magdalena y los procesos de renovación urbana que se desarrollarán a futuro, y permitir el desarrollo de los usos que se consideren adecuados desde el punto de vista económico.

**Artículo 10. ESTRUCTURA AMBIENTAL.** En el sector delimitado del Plan de Ordenamiento Zonal “RIBERA-VIA 40” se identifican como elementos de la Estructura Ambiental: La presencia de dos escorrentías pluviales sin canalizar (vías canales), la primera sobre la Calle 68 la cual desemboca en el Río Magdalena en las inmediaciones del predio de la Base Naval, y la segunda escorrentía sobre la Calle 58, la cual desemboca en el Caño de las Compañías, brazo natural del Río Magdalena.

Así mismo, existen otros elementos artificiales que complementan la capa natural, los cuales se refieren a los parques, plazas, plazoletas, bulevares y demás infraestructura de recreación pasiva y activa, que se identifica a mayor detalle en el capítulo de Sistema de Espacio Público del documento técnico de soporte que hace parte integral del presente decreto. Estos elementos se regularán por las disposiciones de la subsección D “*Sistema de espacio Público*” del POT

Las acciones para la conservación y protección de la estructura ambiental específicamente del sistema construido de áreas verdes y recreativas que influyan de manera fructífera sobre el componente ambiental del plan y por ende del territorio, deben ser potencializadas y aumentadas dentro del componente de espacio público.

**Parágrafo 1.** El área delimitada del POZ RIBERA-VIA 40 se encuentra dentro del área que abarca el POMCA de la Cuenca del Río Magdalena, el cual en versiones preliminares estableció que carece de restricciones ambientales a ser tenidas en cuenta para la formulación del plan zonal. Sin embargo, una vez expedido el acto administrativo que regule dicho POMCA, el presente POZ debe ser actualizado en el capítulo ambiental para ceñirse a lo establecido por la entidad pertinente.

**Parágrafo 2.** De conformidad con el artículo 664 del POT, para el manejo de las escorrentías, los urbanizadores, deberán insertar en sus proyectos, las alternativas de solución para el drenaje pluvial, dentro de las que se podrán incluir las canalizaciones hacia cauces naturales de las vertientes del terreno como destino final de la red pluvial o el sistema de alcantarillado pluvial. En todos los casos se prohíbe la descarga directa

superficial sobre vías vehiculares, peatonales, alamedas y/o cualquier otro elemento de espacio público.

**Parágrafo 3.** Para el otorgamiento de licencias en las modalidades de urbanizaciones y/o de construcciones nuevas; o cuando se trate de obras de adecuación, modificación y/o restauración; o en la modalidad de reconocimiento de edificaciones unifamiliares, bifamiliares o trifamiliares; se deben cumplir con las normas mínimas de construcción, urbanización y diseño urbano para la gestión sustentable de las escorrentías superficiales urbanas que señala el artículo 497 del POT.

**Artículo 11. ÁREAS BAJO AMENAZA Y RIESGO BAJO.** De conformidad con los Mapas U-10 y U-11, “Amenazas por Remoción en Masa” y “Amenazas por Inundación” respectivamente, del Plan de Ordenamiento Territorial, Decreto Distrital No. 0212 de 2014, en el sector delimitado del Plan de Ordenamiento Zonal “RIBERA-VIA 40” se identifica un nivel bajo de amenaza por remoción en masa e inundación y se destaca la presencia de dos vías canales que atraviesan el sector (Vía canal calle 68 y Vía canal calle 58) las cuales entregan aguas hacia el Río Magdalena. El manejo de estas áreas está determinado por los artículos 41, 46, 51 y 52 del POT Decreto Distrital No. 0212 de 2014.

**Parágrafo 1.** La integración de alternativas de implementación de alcantarillado pluvial se constituye en una determinante para mitigar los impactos ocasionados por éstos en épocas de invierno.

**Artículo 12. OBJETIVOS PARA LA ESTRUCTURA AMBIENTAL.** En el sector delimitado del Plan de Ordenamiento Zonal “RIBERA-VIA 40” se tienen como objetivos en su estructura ambiental, los siguientes:

1. Orientar la protección de los elementos ambientales existentes en el sector y el desarrollo de aquellos que hacen parte del espacio público como componente complementario, para estructurar y articular el territorio intervenido.
2. Regular acciones encaminadas al mejoramiento e integración adecuada de los canales de agua lluvias que influyan en el sector dentro del componente ambiental, de espacio público y movilidad, debido al impacto urbanístico y ambiental que generan en la zona.
3. Llevar a cabo intervenciones de mejoramiento e integración adecuada para los canales pluviales presentes en el sector, que permitan coordinar el componente ambiental con la propuesta urbanística general.

**Artículo 13. ESTRUCTURA FUNCIONAL.** En cuanto a los elementos de la estructura funcional se identifican los existentes y proyectados según la propuesta del modelo de ordenamiento del Plan de Ordenamiento Zonal “RIBERA-VIA 40”, así:

1. **Sistema de Espacio Público.** Los elementos constitutivos artificiales de espacio público, de propiedad pública o privada, en el área del Plan de Ordenamiento Zonal “RIBERA-VIA 40”, se estructuran mediante la articulación espacial de su contexto inmediato y los elementos exógenos que influyen en el desempeño del mismo, específicamente: los andenes, las vías vehiculares, las fachadas y cubiertas de las edificaciones, los separadores verdes de la Calle 68 y Calle 58 y demás elementos constitutivos del espacio público que se generen en el marco del POZ, está regulado por los artículos 82 y subsiguientes.
2. **Sistema de Movilidad.** El sistema de movilidad está conformado por los subsistemas, vial y de transporte público. Tiene como fin garantizar la conectividad del sector del plan con el resto de la ciudad, con su Área Metropolitana, la región y el resto del país y atender los requerimientos de transporte de pasajeros y de carga en el mismo, se regula por el artículo 67 y s.s. del Decreto Distrital No. 0212 de 2014.

**3. Subsistema vial.** El Subsistema Vial está compuesto por la malla vial arterial, semiarterial y colectora:

JERARQUIA	NOMBRE VIA
Arteria	Vía 40 y Calle 72
Semiarterial	Calle 76, Calle 70 y Calle 68
Colectora	Calle 75, Calle 74, Calle 64 y Calle 58

**4. Subsistema de transporte.** Conformado por la red de transporte masivo, la red de transporte público colectivo, así como transporte individual privado y público, los cuales tienen como ejes principales los siguientes:

MODALIDAD	SERVICIO	IDENTIFICACIÓN	RECORRIDO
Transporte Masivo	Ruta Alimentadora	A-83	Carrera 58 y 54 la cual conecta con la Estación Catedral localizada en la Carrera 46 con Calle 53.
Transporte Colectivo			Vía 40, Calle 68, Calle 58, Calle 74, Calle 75, Calle 76 y Carrera 72
Transporte Individual Público y Privado			Estaciones de taxi presentes en la zona, como la ubicada en el Parque Cisneros (Calle 66 entre Carreras 66 y 64

**5. Sistema de Equipamientos.** Se propende por su permanencia, no obstante, en el evento de modificaciones de usos del suelo, como parte de la gestión y financiación de los mismos se podrán utilizar los instrumentos de planificación de POT, en especial, los Esquemas Básicos de Implantación o los Planes de Reordenamiento según sea el caso. Dichos equipamientos corresponden a los siguientes:

TIPO DE EQUIPAMIENTO	NOMBRE	LOCALIZACIÓN
EDUCATIVO	Institución Educativa Distrital – IED	Calle 75 con Vía 40 esquina
SEGURIDAD	Escuela Naval de Suboficiales A.R.C. Barranquilla	Manzana delimitada entre la Vía 40 con Carrera 70 entre Calle 58 y 68

**6. Sistema de Servicios Públicos.** La totalidad de manzanas incluidas dentro del territorio delimitado para el Plan de Ordenamiento Zonal “RIBERA-VIA 40”, se encuentra con cobertura de servicios públicos domiciliarios (acueducto, alcantarillado, electricidad y gas natural).

**Artículo 14. OBJETIVOS PARA LA ESTRUCTURA FUNCIONAL.** En el sector delimitado del Plan de Ordenamiento Zonal “RIBERA-VIA 40”, se tiene como objetivo: articular los elementos que hacen parte de los sistemas de espacio público, de movilidad, de equipamientos y de servicios públicos, con el fin de contribuir al fortalecimiento de la Estructura de Servicios establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial, a partir de los siguientes objetivos específicos en especial:

- 1. Sistema de Movilidad.** El sistema de movilidad del POZ "RIBERA-VIA 40" deberá:
  - Mejorar la infraestructura del sector de intervención y la interconexión de la malla vial distrital, optimizando la conectividad, en especial para los peatones y personas que se desplazan en medios alternativos de transporte, tales como el SITM y las bicicletas.
  - Brindar accesibilidad e integración a los predios que conforman el plan con el resto de la ciudad.
- 2. Sistema de espacio público.** el sistema de espacio público del POZ "RIBERA-VIA 40" deberá:
  - Generar áreas destinadas a la recreación que contribuyan al incremento del índice de espacio público por habitante en la ciudad, a través de la coordinación entre instrumentos de gestión y financiación de suelo para ello.
  - Integrar el planteamiento urbanístico y de espacios libres nuevos a la red de espacio público existente en el sector mejorando las condiciones de circulación peatonal y facilitando la accesibilidad al proyecto.
  - Soportar las nuevas densidades que se desarrollaran con el POZ implementado
- 3. Sistema de Equipamientos:** El sistema de equipamientos del POZ "RIBERA-VIA 40" deberá:
  - Articular los equipamientos con los elementos del espacio público
  - Garantizar a través del sistema de reparto de cargas y beneficios el suelo necesario para la dotación de equipamientos.
- 4. Sistema de Servicios Públicos:** Para el sistema de Servicios Públicos en el área delimitada del POZ "RIBERA-VIA 40" , se busca:
  - Mejorar y ampliar los servicios públicos condicionados a procesos de renovación urbana y generar las redes pluviales necesarias para mitigar los impactos de las escorrentías pluviales y arroyos temporales en vía canal.

**Artículo 15. ESTRUCTURA ECONÓMICA Y DE COMPETITIVIDAD.** Se refiere al establecimiento lógico de la integración de los diversos espacios que determinan la forma de aglomeración o disposición de las diferentes áreas como el centro, las centralidades de diferentes escalas y las áreas donde se generan los empleos y aquellos que nos permiten intercambiar y adquirir bienes y servicios de consumo desde donde habitamos de conformidad con el art. 57 del Decreto Distrital No. 0212 de 2014. Esta estructura en el área del POZ está conformada por dos Corredores de Actividad Económica, CAE.

**Artículo 16. COMPONENTES DE LA ESTRUCTURA ECONÓMICA Y DE COMPETITIVIDAD.** En concordancia con lo establecido en el artículo 86 del POT, en el área delimitada del Plan de Ordenamiento Zonal "RIBERA-VIA 40" se identifican como componentes de la estructura económica y de competitividad:

1. La Operación Estratégica Ribera del Magdalena dentro de la cual se identifica la SUBZONA RIBERA-VÍA 40 que tiene como finalidad desarrollar en forma equilibrada el área de la ribera del río Magdalena atendiendo sus potencialidades económicas a través de la mezcla de usos y respetando sus valores ambientales, teniendo en cuenta su ubicación estratégica como polo de competitividad del Distrito.
2. Los Corredores de Actividad Económica localizados en la Calle 76 y Calle 72 A, que corresponden a aquellas agrupaciones de predios que dan frente a corredores viales de importancia y logran generar sectores de usos enfocados al desarrollo de bienes y servicios:

Vía	Tipo de CAE	Descripción
<b>Calle 76</b>	CAE 1	Corredor de escala zonal donde se concentran comercio de bienes y servicios complementarios al uso de la vivienda.
<b>Calle 72</b>	CAE 2	Corredor de alcance distrital con comercio de bienes y servicios con presencia de industria de bajo impacto complementarios a la vivienda

**Artículo 17. OBJETIVOS DE LA ESTRUCTURA ECONÓMICA Y DE COMPETITIVIDAD.** En el sector delimitado del Plan de Ordenamiento Zonal, son objetivos para la estructura económica y de competitividad los siguientes:

1. Aumentar la competitividad del área urbana de intervención y su desarrollo socioeconómico

mediante el incentivo de un ambiente territorial que permita absorber, transformar y ampliar la inversión en relación con los usos comerciales y de servicios en los polígonos especializados para ello.

2. Integrar la cercanía con los mercados comerciales locales y de otros ámbitos que permitirán mejorar las condiciones dinámicas de productividad y eficiencia del sector urbano del POZ, generando unas ventajas específicas en su área
3. Acrecentar la productividad del área en función de las nuevas calidades urbanísticas generadas y el aprovechamiento eficiente y estratégico del área de intervención
4. Generar un núcleo atractivo que permita mejorar la relación calidad-costos, con la innovación, el servicio y la nueva imagen de ciudad abierta al río.

### TÍTULO III

### NORMA URBANÍSTICA

### CAPÍTULO I

### TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS Y EDIFICABILIDAD

**Artículo 18. TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS.** De conformidad con el Mapa U-13 “Tratamientos Urbanísticos”, y el Mapa U-16 “Edificabilidad-Densidades”, al área delimitada del POZ “RIBERA-VIA 40”, le es aplicable el Tratamiento de Renovación Urbana, en la modalidad de Reactivación y una manzana bajo el Tratamiento Urbanístico de Consolidación Especial.

**Parágrafo 1.** De conformidad con el parágrafo del artículo 376 y el parágrafo del artículo 379 DEL POT, los propietarios podrán solicitar a la Secretaria de Planeación, cuando las condiciones urbanísticas del sector lo ameriten, que una zona a la cual se le ha asignado el Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de Reactivación, se desarrolle mediante plan parcial en la modalidad de Redesarrollo en las condiciones establecidas en el POT, especialmente en lo que a áreas mínimas para el desarrollo de plan parcial se refiere y al cumplimiento cesiones obligatorias.

**Parágrafo 2.** De llegar a presentarse un englobe de predios en el área delimitada del POZ, las normas urbanísticas en cuanto a usos y edificabilidad serán las establecidas para cada predio; no se exigirán aislamientos laterales entre las edificaciones de predios englobados

**Artículo 19. EDIFICABILIDAD.** De conformidad con lo establecido en el parágrafo 4 del artículo 109 del Decreto Distrital No. 0212 de 2014, en el Plan de Ordenamiento Zonal “RIBERA-VIA 40”, se podrá autorizar una altura máxima para predios en tratamiento de renovación urbana modalidad de reactivación, hasta cuarenta (40) pisos, siempre y cuando cumplan con las compensaciones por intercambio de mayor edificabilidad reglamentadas en el tratamiento de renovación urbana modalidad reactivación del POT y cuando se desarrolle en predios con áreas superiores a los tres mil (3.000) M2.

En cuanto a la manzana a la que le es aplicable el tratamiento de consolidación especial, teniendo en cuenta que en la actualidad se desarrolla un uso dotacional, deberá conservar el uso dotacional o adelantar el procedimiento reglamentado mediante el Decreto Distrital No. 0327 del 8 de mayo de 2015.

El cuadro de edificabilidad aplicable en el ámbito del POZ “RIBERA-VIA 40”, corresponde al siguiente:

TIPO DE EDIFICABILIDAD	TRATAMIENTO	NIVEL DE TRATAMIENTO	RANGO DEL AREA DEL PREDIO (M2)	DENSIDAD MAX. (Viv/ M2 Área Predio)	ALTURA MAXIMA (Pisos)
<b>BÁSICA</b>	RENOVACION	Reactivación	Hasta 600 M2	0,010	2
			Entre 601 M2 y 800 M2	0,012	2
			Entre 801 M2 y 3000 M2	0,020	2
			Mayor a 3000 M2	0,020	2
	CONSOLIDACIÓN	Especial	TODOS	De conformidad con lo señalado en el Decreto Distrital No. 0327 de 2015	
<b>MÁXIMA</b>	RENOVACION	Reactivación	Hasta 600 M2	0,012	3
			Entre 601 M2 y 800 M2	0,040	5
			Entre 801 M2 y 3000 M2	0,060	8
			Mayor a 3000 M2	0,070	40
	CONSOLIDACIÓN	Especial	TODOS	De conformidad con lo señalado en el Decreto Distrital No. 0327 de 2015	

**Parágrafo 1:** Para las edificaciones de hasta 8 pisos el índice de ocupación será el resultante de la aplicación de los aislamientos establecidos en el artículo 502 del Decreto Distrital No. 0212 de 2014, para alturas superiores el índice de ocupación será de 0,5 siempre y cuando se construya una plataforma para usos comerciales y/o parqueaderos de conformidad con lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 99 Decreto Distrital No. 0212 de 2014, en caso de que no se construya la plataforma comercial y/o de parqueaderos el índice de ocupación será máximo de 0.4.

**Parágrafo 2.** Las plataformas para usos comerciales y/o parqueaderos que se construyan para aumentar el índice de ocupación para alturas superiores a ocho (8) pisos, solo podrán ocupar el 50% del área del predio.

**Artículo 20. ACCESIBILIDAD A LA EDIFICABILIDAD ADICIONAL.** En predios en tratamiento de renovación urbana en la modalidad de reactivación y en tratamiento de consolidación especial, para acceder a la edificabilidad adicional, se deberá ceder al distrito como compensación de suelo y dotación de espacio público y de infraestructura vial por intercambio de mayor edificabilidad, como sistema de distribución de cargas y beneficios, según la reglamentación establecida en el Decreto Distrital No. 0638 del 24 de septiembre de 2014 y sus decretos modificatorios.

**Artículo 21. LINEAMIENTOS PARA LA LOCALIZACIÓN DE ZONAS DE CESIÓN URBANÍSTICA OBLIGATORIAS.** El cumplimiento de cesiones para espacio público y sistema vial arterial para acceder a edificabilidad adicional, se podrá hacer de conformidad con el artículo 9 del Decreto Distrital No. 0638 de 2014:

1. En el mismo proyecto o en las zonas definidas por el presente decreto.
2. Si no hubiese lugar en el proyecto o zona porque no se encuentran en las áreas priorizadas de reparto, sólo se podrán localizar en zonas deficitarias de la ciudad que se identifiquen como áreas de reparto, por la Junta Directiva del Fondo de Compensaciones.
3. Realizando un pago de su equivalente en un fondo de compensación con destinación específica, que se autoriza en el presente plan.

**Parágrafo 1.** La localización de las zonas de espacio público para acceder a la edificabilidad adicional o compensaciones generadas a partir de dicho cálculo será concertada con la Secretaría de Planeación Distrital y estarán en función del plano de Espacio Público del Plan Zonal y de la priorización de proyectos establecida en el Decreto Reglamentario correspondiente.

**Parágrafo 2.** De conformidad con el artículo 3 del Decreto Distrital No. 0638 de 2014, en el plano PF-02 “Estructura Urbana Propuesta” del presente decreto, se delimitan los ámbitos de reparto, es decir las áreas donde se deben concentrar las obligaciones urbanísticas. Dicha delimitación de zonas al interior del POZ, es el resultado de los correspondientes estudios territoriales, que se efectuaron siguiendo los lineamientos del mencionado artículo 3.

## CAPÍTULO II

### ÁREAS DE ACTIVIDAD Y USOS

**Artículo 22. ÁREAS DE ACTIVIDAD.** De conformidad con lo señalado en los Mapas U-14 “Áreas de Actividad” y U-15 “Polígonos Normativos”, las áreas de actividad definidas por el POT corresponden a Área de Actividad Residencial, Área de Actividad Comercial y Área de Actividad Industrial, en las cuales se definen los usos específicos en función del cuadro de polígonos normativos.

AREA DE ACTIVIDAD	CONJUNTO DE USOS
<b>Residencial</b>	Vivienda
<b>Comercial</b>	Bienes y Servicios
<b>Institucional</b>	Dotacional público
<b>Industrial</b>	Transformación, Producción y Almacenamiento

**Artículo 23. USOS DEL SUELO.** Para cada uno de los polígonos normativos que se localizan en el área delimitada del Plan Zonal de “RIBERA VÍA 40”, identificado en el

Plano PF-05 “*Polígonos Normativos*”, los usos y actividades permitidas son las definidas en el cuadro de polígonos normativos adoptado mediante el Decreto Distrital No. 0212 de 2014 y que se compilan en la ficha normativa que hace parte integral del presente acto administrativo.

POLÍGONOS DE USOS	DESCRIPCIÓN
Polígonos Residenciales (PR)	Dentro del POZ se encuentra el <b>Polígono Residencial Tipo 2 – PR2</b> , el cual posee como uso principal el residencial y permite usos complementarios institucionales de escala local de tipo educativo y de seguridad, junto con un comercio de bienes y servicios de escala local de tipo alimenticio, víveres y textiles
Polígonos Comerciales (PC)	En la Subzona Vía 40 del POZ, se presenta el <b>Polígono Comercial Tipo 3 – PC3</b> , el cual desarrolla usos comerciales y de servicios de escala local, zonal, distrital y metropolitana, con uso residencial, institucional e industrial de escala local y zonal compatible.
Polígonos Industriales (PID)	En el POZ, <b>Polígono Industrial Tipo 1 – PIND1</b> , se caracteriza por usos industriales de bajo y mediano impacto en escala local y zonal, con usos residenciales, comerciales, de servicios e institucionales de escala zonal y distrital compatibles, lo cual fomenta la transformación de los usos actuales cercanos a la ribera, acorde a lo proyectado en el modelo de ordenamiento de la ciudad.

**Artículo 24. ACCESO A LOS USOS DEL SUELO.** Para todos los casos, un predio sólo adquirirá el derecho a desarrollar un uso permitido una vez cumplidas todas las obligaciones normativas generales y específicas del Plan de Ordenamiento Territorial y el Plan de Ordenamiento Zonal, y, previa obtención de la correspondiente licencia urbanística, en la modalidad correspondiente, con el lleno de los requisitos, de lo contrario no se considerará permitido.

#### TÍTULO IV

#### INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN, GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

**Artículo 25. LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN.** En las áreas determinadas en tratamiento de consolidación y tratamiento de renovación por reactivación (RA) se podrán desarrollar nuevas edificaciones a través de licencias de construcción, en cualquiera de las modalidades que señala el Decreto Nacional No. 1077 de 2015 de conformidad con las normas establecidas en el presente plan.

**Artículo 26. PLANES PARCIALES.** Los planes parciales en tratamiento de renovación urbana en modalidad reactivación podrán desarrollarse sólo por iniciativa de los propietarios. Para ello deben sujetarse a las áreas mínimas para el desarrollo de plan parcial y al cumplimiento cesiones obligatorias que señala el artículo 379 del Plan de Ordenamiento Territorial.

**Parágrafo.** La reglamentación específica de cada plan parcial, unidad de actuación urbanística y/o licencia urbanística que se desarrolle en la zona deberá seguir los lineamientos señalados por el Plan Zonal.

**Artículo 27. UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA Y/O UNIDADES DE GESTION.** Cuando se desarrollen planes parciales estos se ejecutarán mediante unidades de actuación urbanística y/o unidades de gestión de conformidad con lo establecido en el artículo 19 y 20 del Decreto Nacional No. 2181 de 2006.

Las normas urbanísticas específicas para las unidades de actuación y/o gestión serán las señaladas en el Plan Parcial correspondiente.

De conformidad con lo previsto en la ley 388 de 1997, el título 4, capítulo 1 sección 6 del Decreto Nacional No. 1077 de 2015 y el artículo 458 del Plan de Ordenamiento Territorial, se delimitarán unidades de actuación urbanística y se tendrán en cuenta los siguientes criterios y, en todo caso, como mínimo deberán tener un área de una (1) manzana:

- a. Las condiciones financieras y económicas que hagan posible el reparto de las cargas y beneficios y su ejecución.
- b. La división predial.

**Parágrafo 1.** Los propietarios de los predios que se delimiten como unidad de actuación urbanística podrán constituir una entidad gestora o un negocio fiduciario que facilite el desarrollo conjunto de la unidad y que, además, sirva de soporte para las compensaciones a que haya lugar y para asegurar el reparto equitativo de cargas y beneficios.

**Parágrafo 2.** En el Plan parcial se podrá declarar el desarrollo y/o construcción prioritaria de inmuebles ubicados en algunas unidades de actuación urbanística, en los términos del artículo 40 de la Ley 388 de 1997.

**Parágrafo 3.** Pasados los términos establecidos en el artículo 53 de la Ley 388 de 1997, sin que se desarrollen los predios declarados desarrollo y/o construcción prioritaria, la entidad competente del Distrito de Barranquilla procederá a adelantar las expropiaciones por vía administrativa que sean del caso, dando cumplimiento a lo dispuesto en el parágrafo 1º del artículo 61 de la Ley 388 de 1997, en el Decreto Distrital No. 0212 de 2014 y en este Decreto.

**Artículo 28. DETERMINANTES DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** En el evento en que se desarrollen Unidades de Actuación Urbanística en el ámbito de un plan parcial, deberán cumplir con la definición del trazado y características del espacio público y las vías, en especial, la red vial secundaria; redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; localización de espacios públicos y zonas verdes, alamedas y demás propuestos que están destinados a parques,



complementarios del planteamiento urbanístico del sector delimitado, señalados en los planos que hacen parte integral del presente decreto.

**Artículo 29. LICENCIAS DE URBANISMO.** De conformidad con el artículo 2.2.6.1.1.4 del Decreto Nacional No. 1077 de 2015, la licencia de urbanización es la autorización previa para ejecutar en uno o varios predios localizados en suelo urbano, la creación de espacios públicos y privados, así como las vías públicas y la ejecución de obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios que permitan la adecuación, dotación y subdivisión de estos terrenos para la futura construcción de edificaciones con destino a usos urbanos. En el área delimitada del POZ la Ribera Vía 40, se deberán llevar a cabo este tipo de licencias en el evento en que los propietarios de los predios se encuentren en tratamiento de desarrollo u opten por desarrollarse a través de planes parciales o planes de reordenamiento.

**Artículo 30. ALTERNATIVAS DE FINANCIACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS VIALES, DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS Y DE ESPACIO PÚBLICO.** La construcción de las redes de servicios públicos, la infraestructura vial y la dotación de espacio público, requiere del suelo necesario para la ejecución de las respectivas obras y de los recursos que cubran los costos de su ejecución, los cuales se obtendrán por cualquiera de los siguientes mecanismos:

1. Las compensaciones producto de las compensaciones para acceder a edificabilidad adicional establecidas en el POT y reglamentadas mediante el Decreto Distrital No. 638 de 2014.
2. De manera complementaria, los recursos de la participación en plusvalía, de conformidad con las normas que rigen dicha participación. Así como la contribución por valorización, que requerirá la aprobación por parte del Concejo Distrital, y que aplicará a los propietarios de suelo sin urbanizar.

**Artículo 31. CARGAS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO ZONAL.** Son cargas generales del POZ Vía 40-RIBERA las vías definidas por el Plan de Ordenamiento Territorial, categorizadas como infraestructura vial principal, que incluye tanto el suelo como el costo de construcción correspondiente a:

PROYECTO	MEDIDAS	PPTO (COP)
Alameda Tipo A (Calle 58)	287,1 ML	\$ 1.004.850.000
Alameda Tipo B (Calle 68)	350,55 ML	\$ 1.226.925.000
Alameda Tipo C (Calle 76)	290,11 ML	\$ 1.365.385.000
Conexión Vial Calle 74 hasta Vía 40 (V 6)	0,155 KM	\$ 3.100.000.000
Conexión Carrera 70 hasta Calle 68 B (V 6)	0,123 KM	\$ 2.460.000.000
Intersecciones Viales con Vía 40	3 Empalmes	\$ 750.000.000
Canalización Arroyo Calle 58 desde Cra 66 B hasta Vía 40	0,315 KM	\$ 10.395.000.000
Canalización Arroyo Calle 66 desde Cra 67 hasta Vía 40	0,383 KM	\$ 12.639.000.000
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>\$ 32.941.160.000</b>



PROYECTO	MEDIDAS	PPTO (COP)
Adecuación Carrera 67 entre calles 58 y 68	0,477 KM	\$ 9.540.000.000
Adecuación Carrera 70 entre calles 68 y Calle 70	0,198 KM	\$ 3.960.000.000
<b>VALOR TOTAL</b>		<b>\$ 13.500.000.000</b>

**Parágrafo 1.** Las cifras presentadas en esta tabla son estimaciones que se prevén en aplicación del principio de transparencia, sin perjuicio de la necesidad de actualizar los respectivos valores al momento de la ejecución de las correspondientes obras e inversiones y los valores específicos estarán definidos de conformidad con el diseño geométrico, diseños de detalle, estudios de suelo y el levantamiento topográfico en sitio.

**Parágrafo 2.** Las cifras presentadas se desarrollaron de conformidad con costos tomados del reporte general de Análisis de Precios Unitarios y las tablas y valores de referencia del Distrito de Barranquilla, desarrollados por la Secretaría de Infraestructura.

**Artículo 32. FINANCIACIÓN DE LAS CARGAS DEL PLAN ZONAL.** Los elementos de la malla vial que aparecen identificados en el presente Plan, se podrán financiar con recursos del fondo de espacio público, recursos de la participación en plusvalía, recursos del presupuesto nacional o distrital asignados a la entidad competente, o mediante la contribución de valorización, la sobretasa a la gasolina u otras fuentes de financiación que el Concejo Distrital autorice.

**Parágrafo 1.** Cuando se trate de Planes Parciales estos deberán asumir las cargas locales establecidas en el artículo 379 del POT.

**Parágrafo 2.** Cuando se trate de servicios públicos, el suelo necesario para la ubicación de estas infraestructuras deberá ser adquirido por la empresa correspondiente, atendiendo a las definiciones de precios del suelo que se deriven de la estrategia de gestión del suelo prevista en este Plan.

**Artículo 33. ESTRATEGIA DE GESTIÓN DEL SUELO.** Con el propósito de cumplir con los lineamientos del diseño urbanístico y los sistemas generales presentes en el área del Plan Zonal RIBERA - Vía 40, se podrán utilizar los instrumentos de gestión del suelo previstos en la Ley 388 de 1997 y en especial:

1. Cuando se requiera, para el desarrollo de programas, proyectos u obras de utilidad pública y/o interés social, se realizará Anuncio de Proyecto y se cumplirá con lo señalado en el Capítulo 4 del Decreto Nacional No.1077 de 2015, según el cual las entidades competentes para adquirir por enajenación voluntaria o decretar la expropiación de inmuebles para la ejecución de proyectos u obras de utilidad pública o interés social, harán el anuncio del respectivo programa, proyecto u obra, mediante acto administrativo de carácter general que deberá publicarse en los términos del artículo 65 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.
2. Cuando se realicen anuncios de proyectos, se realizarán los avalúos de referencia

que servirán de base para regular la compra de suelo por parte de las entidades públicas y cuantificar los incrementos en los precios del suelo producidos como efecto del desarrollo de los proyectos del Plan de ordenamiento Zonal en cumplimiento del Decreto Nacional No. 2729 de 2012 compilado por el Decreto Nacional No. 1077 de 2015.

3. En cualquier caso, los inversionistas públicos, privados o de carácter mixto, podrán utilizar la figura de la fiducia mercantil como instrumento que facilite y concrete la integración inmobiliaria y/o el reajuste de tierras necesario en los diferentes ámbitos de las unidades de actuación urbanística de los planes parciales, cuando corresponda.
4. Cuando en un plan parcial se delimiten Unidades de Actuación urbanística de conformidad con lo establecido en el artículo 20 del Decreto Nacional No. 2181 de 2006, se podrá recurrir a la utilización de la expropiación por vía administrativa, en cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 459 y s.s. del Decreto Distrital No. 0212 de 2014, y de conformidad con las reglas y procedimientos establecidos para el efecto por la Ley 388 de 1997.

**Artículo 34. ADQUISICIÓN DE SUELOS.** Podrán utilizarse como mecanismos de adquisición de suelos, entre otros, los siguientes: Enajenación voluntaria, enajenación forzosa cuando previamente se haya utilizado el instrumento de declaratoria de desarrollo y/o construcción prioritaria, compra directa por parte del sector privado, aporte de tierras, cesiones por cumplimiento de normas urbanísticas, donación de tierras, dación en pago y/o enajenaciones voluntarias y expropiaciones por vía judicial o vía administrativa; los cuales se desarrollarán y efectuarán de conformidad con los procedimientos establecidos a nivel nacional y en función del marco jurídico correspondiente.

**Artículo 35. ESQUEMAS BÁSICOS DE IMPLANTACION.** De conformidad con el artículo 140 del plan de ordenamiento territorial y el Decreto Distrital No. 0327 de 2015, se deberán adelantar los esquemas básicos de ordenamiento territorial cuando a ello haya lugar.

**Artículo 36. SUSTITUCIÓN DE ESPACIO PÚBLICO.** Cuando un plan parcial requiera la sustitución de espacio público de que tratan los artículos 297 y s.s. del Plan de Ordenamiento Territorial, este deberá realizarse en el ámbito del POZ RIBERA - Vía 40 y en las zonas delimitadas como espacios públicos según el Plano PF-04, "*Espacio Público Propuesto*", que hace parte integral de este decreto.

## TÍTULO V

### GESTIÓN PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO ZONAL

**Artículo 37. HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA.** La participación en plusvalía se aplicará de conformidad con lo previsto en los artículos 73 y siguientes de la ley 388 de 1997 y las normas que la reglamentan y con el Acuerdo 30 de 2008, y las normas distritales que lo modifican o reglamentan, en articulación con la aplicación de compensaciones urbanísticas por intercambios de mayores

aprovechamientos establecidas en este Plan.

En consecuencia no serán objeto de liquidación de efecto plusvalía, todas aquellas zonas que apliquen compensaciones por intercambios de mayores aprovechamientos, salvo las zonas desarrolladas a través de planes parciales, en los cuales en aplicación de las normas concernientes se produzca un incremento en la edificabilidad y/o cambios en los usos del suelo a un uso más rentable, en cuyo caso, la plusvalía será liquidada en el momento de la solicitud de licencia, de conformidad con el Acuerdo 30 de 2008 o las normas que lo modifiquen o complementen.

**Parágrafo 1.** Los precios del suelo que serán tenidos como valores de referencia para los avalúos y valoraciones puntuales que sea necesario realizar para la estimación del efecto plusvalía y para la valoración de los aportes en suelo en los esquemas de reparto de los planes parciales o en cualquier otro instrumento, son aquellos obtenidos en el proceso de avalúo adoptado mediante este decreto. Para la realización de avalúos para cualquier finalidad, se verificará que se tenga en cuenta la reglamentación urbanística vigente en el momento de la realización del avalúo, y que en ningún caso se incorporen meras expectativas en los precios de los inmuebles avaluados (artículo 61 de la Ley 388 de 1997 y artículo 21 del Decreto Nacional No.1420 de 1998).

**Parágrafo 2.** Los decretos que adopten planes parciales, así como las resoluciones que adopten esquemas básicos de implantación definirán el hecho generador de plusvalía que en ellos se presente, de conformidad con las reglas de este artículo.

**Artículo 38. COORDINACIÓN INTERINSTITUCIONAL.** Cuando se requiera la instalación, mantenimiento, reparación, ampliación y mejoramiento de los distintos sistemas que impliquen intervenciones de la infraestructura vial y de espacio público del Distrito, en aras de coordinar las acciones a realizar por cada una de las partes para la adecuada ejecución de las obras; la Secretaría de Planeación deberá coordinar con las entidades e instancias necesarias, en cumplimiento de los principios de eficiencia y eficacia, reuniones que permitan realizar un análisis transversal de dichas intervenciones, en especial, Secretaría de Movilidad, Comité Técnico Transversal de Servicios Públicos, y, Secretaría de Infraestructura.

## TÍTULO VI

### DISPOSICIONES FINALES

**Artículo 39. ADOPCION DE DISEÑOS DEFINITIVO DE LA INFRAESTRUCTURA VIAL.** En caso de ajustes o cambios a lo señalado en el POT, la Secretaría Distrital de Planeación mediante resolución adoptará los diseños definitivos de la malla vial del POZ RIBERA-VIA 40, los cuales deberán ser tenidos en cuenta para la adopción de los instrumentos de planificación que se desarrollen en el marco del presente plan y para la aprobación de las licencias de urbanismo y construcción del sin que se requiera la modificación del plan zonal.

**Parágrafo 1.** Cuando se diseñen vías en el marco de instrumentos de planificación del POT, como son los Planes Parciales de Desarrollo y Renovación o Planes Zonales, entre otros, se exigirá que el diseño



vial propuesto, como mínimo, ofrezca una capacidad y nivel de servicio tal que sirva a la demanda proyectada a veinte (20) años del volumen futuro de manera cómoda y segura, los cuales serán definidos en los Estudio de Demanda de Atención a Usuarios o Estudios de Tránsito complementarios a estos instrumentos.

**Parágrafo 2.** Igualmente, si de conformidad con estudios de movilidad (Estudio de demanda y atención a usuarios o Estudio de Tránsito) como instrumento de detalle, se requiera el ajuste de las secciones viales por consideraciones urbanísticas y técnicas, dichas modificaciones se podrán realizar en forma directa con autorización de la Secretaría de Planeación.

**Artículo 49. VIGENCIAS Y DEROGATORIAS.** El presente decreto rige a partir de la fecha de su expedición y deroga todas las disposiciones de igual o menor jerarquía que le sean contrarias.

Dado en el D.E.I.P. de Barranquilla, a los 30 días del mes de octubre de 2015.

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

**ELSA MARGARITA NOGUERA DE LA ESPRIELLA**

Alcaldesa Distrital de Barranquilla



**ALCALDÍA DE BARRANQUILLA**  
Distrito Especial, Industrial y Portuario

**¡Barranquilla florece para todos!**