

GACETA DISTRITAL



ALCALDÍA DE
BARRANQUILLA

No.742 • Enero 16 de 2021

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



BARRANQUILLA.GOV.CO



CONTENIDO

DECRETO No. 0818 DE 2020 (23 de diciembre de 2020) 3
POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL PLAN DE ORDENAMIENTO ZONAL RIOMAR





DECRETO DESPACHO DEL ALCALDE

**DECRETO No. 0818 DE 2020
(23 de diciembre de 2020)**

POR MEDIO DEL CUAL SE MODIFICA EL PLAN DE ORDENAMIENTO ZONAL RIOMAR

El Alcalde Mayor del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla

en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por los artículos 2, 209, 311, 314 y 315 de la Constitución Política de Colombia de 1991, el artículo 91 de la Ley 136 de 1994 modificado por el artículo 29 de la ley 1551 de 2012, los artículos 6, 8 y 15 de la Ley 388 de 1997, y los artículos 100, 101, 109 y siguientes del Decreto Distrital 0212 de 2014, y el Decreto 419 de 2017 y

CONSIDERANDO:

Que son fines del Estado servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución Política de Colombia.

Que la Ley 388 de 1997 señala en el artículo 3° que "(...) el ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública", y en su artículo 5° indica que "el ordenamiento del territorio municipal y distrital comprende un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los municipios o distritos y áreas metropolitanas, en ejercicio de la función pública que les compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales".

Que el artículo 6° de la Ley 388 de 1997 establece que "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 que afectan la estructura del territorio municipal o distrital."

Que el artículo 8° de la citada Ley 388 de 1997 dispone que "la función pública del ordenamiento del territorio local se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas que le son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo", siempre que éstas estén contenidas o autorizadas en los planes de ordenamiento territorial o en los instrumentos que los desarrollen o complementen, en los términos previstos en la Ley.

Que el artículo 109 del Decreto 0212 de 2014, POT, creo los planes de Ordenamiento Zonal o Planes Zonales como "instrumentos que establecen criterios, lineamientos y condiciones urbanísticas y de gestión del suelo de áreas estratégicas de la ciudad, tales como: zonas objeto de operaciones estratégicas, actuaciones urbanas integrales, áreas de renovación urbana y/o en tratamiento de desarrollo".

Que de acuerdo con el artículo 110 del POT, los planes zonales tienen como objetivo, entre otros, integrar acciones públicas y privadas para el desarrollo del conjunto urbano; y la inclusión de instrumentos de gestión y planificación del suelo.



Que de conformidad con lo anterior mediante el Decreto 419 de 9 de junio de 2017 se adoptó el Plan de Ordenamiento Zonal Ríomar el cual fue modificado por el Decreto 492 de 20 de diciembre de 2018 y por el Decreto 0438 de 2019.

Que teniendo en cuenta que el grupo Argos propietario de los predios que conforman el Plan Zonal Ríomar, está dispuesto a ceder de forma gratuita parte del área que requiere la empresa **TRIPLE A. S.A. E.S.P.** para la construcción del Tanque de Almacenamiento de Agua Potable se requiere la modificación del Plan Zonal Ríomar para la relocalización de algunas áreas de cesión y la reducción del área de afectación del plan, dado que dicha área no será adquirida por el Distrito de Barranquilla, sino que será objeto de cesión gratuita adicional por parte del propietario.

Que una vez analizados los aspectos técnicos y jurídicos de las modificaciones solicitadas de viabilidad a la modificación del Plan de Ordenamiento Zonal Ríomar y en mérito de lo expuesto el Alcalde del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla,

DECRETA

Artículo 1°- ALCANCE Y OBJETO DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO. El presente Decreto tiene por objeto modificar el Plan de Ordenamiento Zonal de Ríomar adoptado mediante el Decreto 419 de 9 de junio de 2017 y modificado por los decretos 492 de 2018 y 438 de 2019.

Artículo 2°- MODIFICACIÓN DE LA CARTOGRAFÍA DEL POZ RÍOMAR. Se modifican los siguientes planos que hacen parte integral del POZ Ríomar y que fueron adoptados en el artículo 3 del Decreto 419 de 2017 modificado por el artículo 2 del Decreto 492 de 2018 y por el artículo 2 del decreto 0438 de 2019.

Número del Plano	Descripción
Plano No. 02	Estructura urbana
Plano No. 05	Sistema de espacio público
Plano No. 06	Áreas de actividad
Plano No. 07	Edificabilidad- densidades urbanísticas
Plano No. 08	Polígonos normativos
Plano No. 09	Áreas de afectación
Plano No. 10	Servicios públicos: acueducto
Plano No. 11	Servicios públicos: alcantarillado

Artículo 3°- DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE. Hace parte integral de la presente modificación el documento denominado "*Adenda modificatoria al documento técnico de soporte del plan de ordenamiento zonal Ríomar*" que se constituye en el soporte técnico de la presente modificación.

Artículo 4°- Modificar el artículo 14 del Decreto 419 de 2017, el cual quedara así:

Artículo 14: MODELO DE ORDENAMIENTO. El modelo de ordenamiento adoptado para el POZ Ríomar propende por la constitución y promoción de un sector en donde se concentrarán ordenadamente zonas de vivienda con usos de comercio y servicios complementarios, organizados en función de una estructura clara y amplia de espacio público con un sistema eficiente de vías y servicios públicos.

Se adopta el siguiente cuadro de áreas para el desarrollo del Plan Zonal Ríomar.



USO	TOTAL		
	M2	Has	%
AREA TOTAL PLAN ZONAL RIOMAR	2.504.734,83	250,47	100,00
LICENCIA URBANISMO LAGO ALTO - ETAPA 1 (2013-03-21)	67.894,00	6,79	2,71
LICENCIA URBANISMO LAGO ALTO - ETAPA 16 (2013-04-01)	95.137,00	9,51	3,80
LICENCIA URBANISMO PORTAL EMPRESARIAL NORTE (2013-07-04)	107.842,83	10,78	4,31
AREA BRUTA	2.233.861,00	223,39	100,00
AFECTACIONES			
SUELO DE PROTECCIÓN (RESERVA AMBIENTAL)	181.287,86	18,13	8,12
RESERVAS MALLA VIAL ARTERIAL	202.756,52	20,28	9,08
<i>AVENIDA CIRCUNVALAR - AVC (REGIONAL)</i>	20.813,67	2,08	10,43
<i>CARRERA 75A - V2 (Ave. Circunv hasta la Cll 98)</i>	53.033,64	5,30	2,37
<i>CALLE 100 - V4</i>	57.233,36	5,72	2,56
<i>CARRERA 65 - V4</i>	71.675,85	7,17	3,21
RESERVA - SERVICIOS PÚBLICOS	1.793,48	0,18	0,08
ÁREA NETA URBANIZABLE	1.848.023,14	184,80	82,73
CESIONES PÚBLICAS	468.268,35	46,83	25,34
ZONAS VERDES 20%	369.604,63	36,96	20,00
LOTES EQUIPAMIENTO PUBLICO 5%	92.401,16	9,24	5,00
CESIÓN GRATUITA ADICIONAL PARA INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS.	6.262,56	0,63	0,34
MALLA VIAL	304.294,67	30,43	16,47
<i>CALLE 98 - V5</i>	15.293,83	1,53	0,83
<i>CALLE 94 - V5</i>	3.396,12	0,34	0,18
<i>CARRERA 75A - V3 (Cll 98 hasta la Cll 93)</i>	9.639,27	0,96	0,52
<i>CARRERA 71 - V3</i>	40.019,84	4,00	2,17
<i>CARRERA 59 - V3</i>	33.552,29	3,36	1,82
<i>CARRERA 64 - V5</i>	1.198,44	0,12	0,06
<i>CARRERA 59B - V5</i>	1.651,70	0,17	0,09
<i>VIAS LOCALES PROPUESTAS Y ZONAS MUNICIPALES</i>	199.543,18	19,95	10,80
ÁREA ÚTIL	1.075.460,13	107,55	58,20

Artículo 5º- Modificar el artículo 16 del Decreto 419 de 2017, el cual quedará así:

Artículo 16º- COMPONENTE DE LA ESTRUCTURA AMBIENTAL EN EL ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL POZ RIOMAR. La Estructura Ambiental está conformada por los siguientes elementos:



Estructura ambiental	Elementos	Escala	Área (m2)
Subsistema de parques y zonas verdes	1. Parque Metropolitano Riomar	Regional metropolitano y/o	319.516,08
	1.1 Zona de Protección	No aplica	181.287,90
	1.2 Áreas de Cesión sin zona de protección	Regional metropolitano y/o	138.228,18
	2. Parque y Alameda La Floresta	Distrital	51.179,17
	3. Parque Villa Carolina 2	Local	14.467,24
Total			385.162,49

Artículo 6°- Modificar el Artículo 18 del Decreto 419 de 2017, el cual quedará así:

Artículo 18°- SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 356 del POT, el 25% del Área Neta Urbanizable -ANU- del POZ Riomar que corresponde a **557.155,09** M2 será destinado a parques y zonas verdes, sin contabilizar las áreas que corresponden a equipamiento comunal público, así:

Espacio Público	Escala	Área m ²
Parque Riomar	Metropolitana	319.516,08
Parque y Alameda La Floresta	Distrital	51.179,17
Parque Villa Carolina 2	Local	14.467,24
Parkway Carrera 71		30.289,71
Zonas Verdes y parques		141.702,89
Total		557.155,09

En el Plano No. 05 "Sistema de Espacio Público" se identifican los parques y las zonas verdes definidas por el proyecto urbano del presente POZ Riomar.

Parágrafo 1. las áreas de explotación minera y de canteras urbanas en las que se realicen procesos de recuperación geomorfológica, podrán ser cedidas, entregadas, escrituradas y dotadas como parque al distrito de Barranquilla con el fin de acceder a mayor edificabilidad en otras áreas del plan zonal o ser objeto de traslado de cesiones para parques en los términos del artículo 361 del POT; con el fin de que sean incorporadas al sistema de elementos antrópicos, en el subsistema de parques de la ciudad como tales, siempre y cuando cumplan las condiciones establecidas en el artículo 363 del pot.

Parágrafo 2. El área del lago no se recibirá ni contabilizará como cesión obligatoria ni como cesión adicional para acceder a mayor edificabilidad. El Distrito solo recibirá esta área de forma gratuita y previo estudio de las condiciones de manejo, mantenimiento y operación del mismo".

Artículo 7°- Adicionar el artículo 32A al Decreto 419 de 2017, el cual quedará así:

Artículo 32A°- ÁREAS DE CESIÓN OBLIGATORIA. Las áreas de cesión obligatoria del plan parcial y su distribución es la siguiente:



	ÁREA EN M2	%
Área Neta Urbanizable	1.848.023,14	
Cesión Obligatoria	462.005,79	25%
1. Zonas Verdes	369.604,63	20%
2. Equipamiento público	92.401,16	5%

Artículo 8º- Adicionar el artículo 32B al Decreto 419 de 2017, el cual quedara así:

Artículo 32Bº- ÁREA DE CESIÓN ADICIONAL GRATUITA CON DESTINO A INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS. Con el fin de lograr la construcción del Tanque de Almacenamiento de Agua Potable que se requiere para proveer el servicio de acueducto al área objeto del POZ Riomar y otras zonas de la ciudad de Barranquilla, el promotor del Plan Zonal Riomar cederá a título gratuito al Distrito 6.262,56 M2 cuadrados destinados exclusivamente a la construcción de infraestructura de servicios públicos.

Artículo 9º- Modificar el artículo 37 del Decreto 419 de 2017, el cual quedará así:

“Artículo 37º- LOCALIZACIÓN Y ENTREGA DE ÁREAS DE CESIÓN. La localización de las áreas de cesión obligatoria y de las áreas de cesión para acceder a edificabilidad adicional, es la que se define en el presente instrumento.

La ejecución de las cesiones obligatorias para el presente POZ se deberá realizar en las siguientes fases:

Área de cesión obligatoria	Fase 1	Fase 2
Zonas verdes	124.707,32	251.159,87
Equipamiento	31.760,68	60.640,48
Total	156.468,00	311.800,35
50% de cesión en un solo globo requerido por el artículo 2.2.6.1.4.5 Decreto 1977 de 2015	78.234,00	155.900,18
50% de cesión en un solo globo que se entrega en el POZ Riomar	80.778,21	179.343,72

La identificación de las áreas de cesión por cada fase se encuentran en el Plano No. 5 Sistema de Espacio Público.

Las anteriores fases deberán ser incluidas dentro de las etapas que se definan en el o los Proyecto (s) Urbanístico(s) General (es) correspondientes.

La entrega de cesiones adicionales se priorizará según lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 41 del presente decreto. En cualquier caso, tanto las áreas de cesión obligatoria y como las correspondientes a cesión adicional, deberán cumplir con las condiciones urbanísticas señaladas en el artículo 358 del POT y deberán ser entregadas de acuerdo con los requisitos establecidos en los artículos 290, 291 y 294 del POT.

Parágrafo 1. El o los propietarios de áreas dentro del ámbito de aplicación y/o el urbanizador podrán entregar de manera anticipada a la administración distrital zonas de cesión obligatoria y adicional cumpliendo con los requisitos definidos en el presente artículo.

Parágrafo 2. Se deberá concertar ante la Secretaría Distrital de Planeación, las modificaciones a la localización de las áreas de cesión obligatoria y adicional establecidas en el presente decreto, antes de tramitar la licencia de urbanismo de acuerdo con lo previsto



en el Decreto Distrital 327 de 2015 o la norma, que lo modifique, adicione o sustituya. En ningún caso se podrá modificar la extensión de las áreas de cesión establecidas en el presente decreto.

Parágrafo 3. De acuerdo con lo previsto en el artículo 364 del POT las áreas de cesión destinadas para equipamiento comunal público que no se encuentren localizadas en el globo que concentra el 50% de cesiones de cada fase del presente plan podrán ser compensadas en dinero, para lo cual el urbanizador deberá concertar ante la Secretaría de Planeación previo a la solicitud de licencia de urbanismo, las condiciones para efectuar la compensación correspondiente en los términos definidos por el Decreto Distrital 327 de 2015 o la norma, que lo modifique, adicione o sustituya."

Artículo 10°- Modificar el artículo 30 del Decreto 419 de 2017, el cual quedará así:

Artículo 30°- USOS. Teniendo en cuenta la vocación del suelo de la Pieza Urbana Riomar en donde se ubica el ámbito de aplicación del POZ Riomar y según lo dispuesto en el plano U14_Areas_Actividad del POT, se define el siguiente régimen de usos:

Uso	Área (m2)	%	Descripción
Polígono Comercial	121.416,71	11%	Son áreas especializadas en el intercambio de bienes y servicios; según su vocación, combinan usos diferentes complementarios a las zonas residenciales o de servicios. Estas áreas de actividad se pueden organizar mediante polígonos comerciales que se concentran en diferentes zonas de la ciudad dependiendo del uso principal en el que se especialice y los corredores de actividad económica o C.A.E., que a través de los años han concentrado diversas actividades comerciales que se extienden a lo largo de vías con gran importancia dentro de la ciudad.
Corredor de Actividad Económica	85.095,64	8%	
Actividad Central	89.208,99	8%	Son las zonas destinadas al empleo, servicios e intercambios comerciales en diferentes intensidades y que por su localización estratégica dentro de la ciudad presentan una tendencia de mezcla de usos urbanos de bienes y servicios finales o intermedios, en calidad de comerciales mayoristas o detal.
Polígono Residencial	767.613,63	71%	Corresponde a las zonas que están destinadas predominantemente para los usos de vivienda.
Polígono Institucional	12.125,13	1%	Nodo de equipamientos: Son concentraciones de equipamientos urbanos de carácter colectivo con el propósito de generar eficiencias en la utilización de las infraestructuras en la administración y operación de los equipamientos. Nodos tipo 3: Son nodos de gran complejidad, con mayor cobertura y abarcan todos los tipos de equipamientos y por lo general demandan amplias áreas y se convierten en puntos de referencia para la totalidad del territorio.

Total	1.075.460,10	100%	Sumatoria de áreas útiles + cesiones públicas para equipamientos.
-------	--------------	------	---

Artículo 11°- Modificar el artículo 39 del Decreto 419 de 2017, el cual quedará así:

“Artículo 39°- CARGAS LOCALES DEL PLAN ZONAL RIOMAR. Las cargas locales del POZ Riomar son: las obligaciones correspondientes al sistema vial intermedio y local, sea vehicular o peatonal, parqueaderos, ciclorrutas, alamedas y vías para el transporte de uso público; las cesiones de espacio público y el área para la localización de equipamientos de educación, salud, cultura, centros asistenciales, seguridad y demás servicios de interés público y social, como se muestra en el siguiente cuadro:

CARGAS LOCALES	UNIDAD	CANTIDAD
MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL		
CARRERA 59	M2	33.552,29
CARRERA 75 A (CLL 93- CLL98)	M2	9.639,12
CARRERA 71	M2	40.019,84
CARRERA 59B	M2	1.651,70
CARRERA 64	M2	1.198,44
CALLE 98	M2	15.293,83
CALLE 94	M2	3.396,12
MALLA VIAL LOCAL	M2	199.543,18
SUBTOTAL		304.294,67
CESIONES DE ESPACIO PÚBLICO		
PARQUE RIOMAR	M2	138.228,18
PARQUE LA FLORESTA	M2	51.179,17
PARQUE VILLA CAROLINA 2	M2	14.467,24
PARKWAY CARRERA 71	M2	30.289,71
ZONAS VERDES	M2	141.702,89
SUBTOTAL	M2	357.867,19
EQUIPAMIENTOS		
EQUIPAMIENTO 1	M2	19.524,94
EQUIPAMIENTO 2	M2	31.760,68
EQUIPAMIENTO 3	M2	14.565,94
EQUIPAMIENTO 4	M2	26.549,60
SUBTOTAL	M2	92.401,16
TOTAL	M2	754.563,02

Parágrafo 1. Las obligaciones relativas al reparto equitativo de cargas y beneficios deberán ser asumidas por los titulares del derecho de dominio al momento de solicitar la licencia de urbanización, sin consideración a posibles cambios o mutaciones en la titularidad de los inmuebles que se presenten entre el momento de adopción del POZ Riomar y la solicitud de la correspondiente licencia.

Parágrafo 2. Los costos asociados a las obras públicas de redes secundarias de servicios públicos domiciliarios de escala local serán definidos al momento de la ejecución del POZ Riomar.

Artículo 12°- Modificar el artículo 40 del Decreto 419 de 2017, el cual quedará así:

Artículo 40°- BENEFICIOS DEL PLAN ZONAL RIOMAR. Los beneficios del POZ Riomar son el número de metros cuadrados de edificación autorizados, teniendo en consideración los usos previstos, como se muestra en el siguiente cuadro:

USOS	Edificabilidad básica aplicando índice construcción Básico	Edificabilidad aplicando construcción Máximo	Máxima índice
	M2 construidos	M2 construidos	
Residencial (PR1)	487.421,24	2.274.632,43	
Residencial (PR2)	663.999,21	2.213.330,70	
SUBTOTAL	1.151.420,45	4.487.963,13	
Comercio (PC-1)	51.016,29	170.054,30	
Comercio (PC-3)	131.108,78	437.029,25	
Comercio (CAE-1)	35.202,48	117.341,60	
Comercio (CAE-2)	42.536,46	141.788,20	
Comercio (CAE-4)	49.904,52	166.348,40	
Institucional (C-NORTE)	133.813,49	624.462,93	
Actividad Central (NODO 3)	18.187,70	84.875,91	
SUBTOTAL	461.769,71	1.741.900,59	
TOTAL	1.613.190,15	6.229.863,72	

Artículo 13°- VIGENCIAS Y DEROGATORIA. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación en la Gaceta Distrital de la Alcaldía de Barranquilla. El POZ Riomar 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 Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, el 23 de diciembre de 2020.

JAIME ALBERTO PUMAREJO HEINS

Alcalde Distrital de Barranquilla.

JUAN MANUEL ALVARADO

Secretario Distrital de Planeación.



Página en blanco





ALCALDÍA DE
BARRANQUILLA

Soy **BARRANQUILLA**