

# GACETA DISTRITAL



ALCALDÍA DE  
**BARRANQUILLA**

No. **866** • 19 de enero de 2022

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



## CONTENIDO

DECRETO 0304 DE 2021 (29 de diciembre de 2021) .....	3
POR MEDIO DEL CUAL SE REGLAMENTAN LOS CRITERIOS Y LINEAMIENTOS GENERALES PARA EL DESARROLLO LA OPERACIÓN ESTRATÉGICA RIBERA DEL RÍO MAGDALENA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES.	
RESOLUCIÓN N° 0001 DE 2022 (19 de enero de 2022) .....	46
“POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA LA RESOLUCIÓN 0022 DE 2021 “POR MEDIO DE LA CUAL SE IMPLEMENTA PROYECTO PILOTO QUE MODIFICA Y REGLAMENTA TEMPORALMENTE EL USO DE INFRAESTRUCTURA VIAL DE UNA VÍA EN EL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA””	

**DECRETO DESPACHO DEL ALCALDE****DECRETO 0304 DE 2021****POR MEDIO DEL CUAL SE REGLAMENTAN LOS CRITERIOS Y LINEAMIENTOS GENERALES PARA EL DESARROLLO LA OPERACIÓN ESTRATÉGICA RIBERA DEL RÍO MAGDALENA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES.**

**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, 314 y 315 de la Constitución Política 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 modificados por los artículo 2 de la ley 2037 de 2020, el artículo 27 de la ley 2079 de 2021 y el artículo 1 de la ley 902 de 2004 respectivamente, y los artículos 92, 95, 96 y 99 del Decreto Distrital 0212 de 2014, 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, modificado por la Ley 2037 de 2020, artículo 2°, establece que “*El ordenamiento del Territorio Municipal y Distrital tiene por objeto complementar la planificación económica y social con la dimensión territorial, identificar las necesidades de espacio público, priorizando los requerimientos de los niños, niñas, adolescentes, mujeres, adultos mayores y personas en condición de discapacidad, racionalizar las intervenciones sobre el territorio y orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible, mediante: Numeral 2- 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 de conformidad con el inciso final del Artículo 8 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 27 de la Ley 2079 de 2021, “*Las acciones urbanísticas deberán estar contenidas o autorizadas en los Planes de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que los desarrollen o complementen. En los casos en que aplique deberán sustentarse en estudios jurídicos, ambientales, de servicios públicos, o los demás que se requieran para garantizar el conocimiento pleno del territorio y su viabilidad financiera, con soporte en la infraestructura necesaria para promover el desarrollo de ciudades ordenadas y planificadas, de conformidad con la reglamentación expedida por el Gobierno nacional.*”



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 mediante el Decreto 212 de 2014, se adoptó el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Especial Industrial y Portuario de Barranquilla 2012 – 2032, previa concertación de los asuntos exclusivamente ambientales con el DAMAB y la Corporación Autónoma Regional de Atlántico (CRA).

Que conforme al artículo 8 del Decreto 212 de 2014, *“la visión del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla a largo plazo es la de una ciudad competitiva e integrada a la economía global, articulada en una visión de ciudad-región y ciudad-global, una ciudad verde, ambientalmente sostenible y adaptada al cambio climático, equitativa e incluyente, bien administrada, bien conectada y eficiente, una ciudad abierta al río, y con memoria...”*

Que conforme al Artículo 86 del Decreto 212 de 2014, las Operaciones Estratégicas, junto con las Centralidades, los Polígonos Especializados para la Competitividad (PEC), y los Corredores de Actividad Económica (CAE) conforman la estructura económica y de competitividad del Distrito de Barranquilla.

Que el Artículo 92 del Decreto 212 de 2014, establece que las operaciones estratégicas *“...son el instrumento que dispone, en un escenario geográfico urbano, un conjunto de intervenciones y actuaciones urbanísticas e instrumentos de gestión urbana, que se consideran necesarias para fortalecer la estrategia de ordenamiento, en aras de alcanzar una transformación urbanística estructural, mejora social y desarrollo ambiental del territorio., siendo un mecanismo del orden estratégico para la planificación del distrito y la implementación del Plan de Ordenamiento Territorial.*

Que el párrafo, del Artículo 92 del POT del Distrito de Barranquilla *“faculta al Alcalde para que defina, formule y adopte las operaciones estratégicas mediante planes zonales que deberán ser adoptados por decreto. Lo anterior sin perjuicio de los planes parciales ya aprobados, localizados en las áreas delimitadas por las Operaciones Estratégicas, los cuales podrán continuar su ejecución en los términos establecidos en su decreto de adopción”*.

Que los objetivos de las operaciones estratégicas de conformidad con el Artículo 93 del Decreto 212 de 2014, son: (i) Concentrar esfuerzos y recursos públicos y privados en concordancia con el modelo de ordenamiento; (ii) Orientar la inversión en los diversos planes de desarrollo distrital; (iii) Contribuir al desarrollo y consolidación de sectores estratégicos de la ciudad; (iv) Facilitar implementación de instrumentos de gestión; y, (v) Promover la renovación urbana.

Que conforme al Artículo 99 del Decreto 212 de 2014, Operación Estratégica Ribera del Río Magdalena, *“...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.”*

Que la Operación Estratégica del Río es considerada el mayor proyecto de renovación urbana del Distrito de Barranquilla que transformará una zona antes destinada a usos industriales en un referente que nos otorgue imagen de urbe de ribera, logrando un mayor aprovechamiento de nuestra ubicación geográfica, al contar además con definidos puntos urbanos en los que funcionen puertos fluviales de transporte de pasajeros, con servicios portuarios, espacios públicos que permitan el goce del

ecosistema del río y un desarrollo económico en el sector, generando cambios de usos del suelo que impulsen el asentamiento de usos residenciales, hoteles, centros comerciales y recreativos en cumplimiento del eje de la visión del distrito de “Una ciudad abierta al Río Magdalena” establecido en el artículo 9 del Decreto 0212 de 2012.

Que las Operaciones Estratégicas permiten la convergencia concertada de recursos públicos y privados, bajo la coordinación, orientación y regulación del Distrito, mediante acciones simultáneas y articuladas de carácter urbanístico, social y económico, de conformidad con el Parágrafo 2 del Artículo 95 del Decreto 212 de 2014.

Que, dentro del área de planificación de la Operación Estratégica Ribera del Río Magdalena, se encuentran porciones de suelo asociadas a diferentes instrumentos de planificación, de primer, segundo y tercer nivel, en los términos del Artículo 101 del Decreto 212 de 2014 y con diferentes tratamientos urbanísticos.

Que corresponde a la *Operación Estratégica Ribera del Río Magdalena*, definir los lineamientos y estrategias generales de planificación e intervención para toda el área de intervención; así como los programas, proyectos e instrumentos de gestión y financiación habilitados en el Decreto 212 de 2014.

Que de conformidad con lo establecido en el Artículo 94 del Decreto 212 de 2014, las operaciones estratégicas deberán ser desarrolladas mediante planes zonales, los cuales determinarán los instrumentos para su planeación y gestión, tales como, fichas reglamentarias, planes parciales, unidades de gestión, unidades de actuación urbanística, licencias de urbanismo.

Que corresponde a la Operación Estratégica Ribera del Río Magdalena, definir la delimitación en detalle de las subzonas del área de planificación y establecer los criterios generales para la formulación de Planes de Ordenamiento Zonales, los cuales, conforme al Artículo 109 del Decreto 212 de 2014, *“son 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. Sirven de base y marco general, estableciendo las determinantes para la adopción de los planes parciales de renovación urbana o desarrollo, licencias de urbanismo y/o construcción de su ámbito territorial.”*

Que, al interior del área de planificación de la Operación Estratégica Ribera del Río Magdalena, existen zonas que de conformidad con lo establecido en el Decreto 0212 de 2014, deben desarrollarse a través de instrumentos de planificación complementaria tales como; (i) Planes de Reordenamiento, y (ii) los subprogramas del Programa de Mejoramiento Integral de Barrios, los cuales se encuentran definidos por los Artículos 129; y, 309 y siguientes del Decreto 212 de 2014.

Que, corresponde a la operación estratégica determinar el proyecto de delimitación en detalle de las Subzonas de la Operación Estratégica, en función de la mínima superficie necesaria para la integración de lotes y según la estructura predial de cada polígono; y establecer las estrategias para la definición del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios en todas las escalas de planificación de la Operación Estratégica.

Que adicionalmente, al interior del área de planificación existen zonas que ya cuentan con procesos de planificación adoptados y vigentes, entre los que se encuentra la delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística adoptada a través del Decreto Distrital N° 0198 del 21 de febrero de 2014, Complejo Habitacional “La Loma”, Sectores Normativos 11, Sector Turístico La Loma SN-11, y,

12, Sector Residencial La Loma, SN-12, del Plan Parcial Barranquillita-La Loma-Barlovento Plan Parcial Decreto 123 del 12 de agosto de 2005; y, el Plan de Ordenamiento Zonal Ribera Vía 40 adoptado a través del Decreto Distrital N° 0752 del 30 de octubre de 2015.

Que conforme al Parágrafo del Artículo 97 del Decreto 212 de 2014, *“las operaciones estratégicas adoptadas deberán ser incluidas en la formulación de los Planes de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas con el fin de garantizar la continuidad de procesos y el cumplimiento de los objetivos de mediano y largo plazo del presente plan de ordenamiento territorial.”*

Que por la importancia del desarrollo integral de la operación estratégica y la multiplicidad de instrumentos de planificación y gestión que en ella convergen, se hace necesario establecer los lineamientos generales para la definición de normas en los Planes de Ordenamiento Zonal (POZ), Planes Parciales y demás instrumentos de planificación y gestión, así como para la ejecución mediante licencias urbanísticas según sea el caso.

Que de conformidad con el parágrafo 2 del artículo 99, la infraestructura pública de la Operación Estratégica de la Ribera se podrá financiar a través de Asociaciones Público-Privadas o a través de instrumentos tributarios o de crédito público.

Que para la adopción del presente Decreto se elaboró el correspondiente documento técnico de soporte, compuesto por los documentos de diagnóstico y formulación.

Que para la formulación de los criterios, lineamientos y estrategias generales de la operación se solicitaron determinantes ambientales a la CRA que fueron expedidas mediante Resolución 645 de 2019, que se constituyen en determinantes de ordenamiento territorial y normas de superior jerarquía.

Que de conformidad con el Artículo 384, del Decreto 0212 de 2014, mediante decreto del alcalde, se podrán incorporar nuevas áreas a renovación urbana cuando existan áreas delimitadas dentro del tratamiento de consolidación y/o mejoramiento integral que se encuentren estratégicamente localizadas, y que requieran procesos de transformación urbana y/o repotencialización de la estructura.

Que, de conformidad con el Artículo 165 del Decreto 0212 de 2014 faculta a la administración para que, por razones técnicas, realice ajustes a las vías, con el fin de dar cumplimiento a los objetivos y proyectos establecidos en el Plan de Ordenamiento territorial y sus instrumentos complementarios.

Que de conformidad con el Artículo 190 del Decreto Nacional 019 de 2012, y el Artículo 692 del Decreto 0212 de 2104 se podrán hacer precisiones a la cartografía del POT *“cuando los estudios de detalle permitan determinar con mayor exactitud las condiciones jurídicas, físicas, geológicas y morfológicas de los terrenos.”* Así mismo, de conformidad con el artículo 693 del mismo, se podrán realizar las actualizaciones a la cartografía que se requieran.

Que mediante el Decreto 607 de 2017 se reglamentó la expedición de certificados de derechos adicionales de construcción establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla para la adquisición del suelo necesario para espacio público en la operación estratégica *“Ribera del Magdalena”* y las condiciones para ser aplicado en proyectos arquitectónicos”.

Que de conformidad con el parágrafo 1 del artículo 268 del POT la delimitación de los nodos y equipamientos podrá ser ajustada en la Pieza Urbana correspondiente, en función del análisis de área requerida para equipamientos públicos y los costos de suelo a adquirir para desarrollarlos.

Que corresponde al alcalde distrital, conforme al Parágrafo del Artículo 92 del Decreto 212 de 2014, y precisar la delimitación de las Operaciones Estratégicas, y adoptar los lineamientos, criterios y normas urbanísticas para el desarrollo de los planes zonales y demás instrumentos de planificación y gestión.

En mérito de lo anterior, el alcalde del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla,

**DECRETA:**

**TÍTULO I.**

**DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1. OBJETO.** El presente decreto tiene por objeto establecer los lineamientos estratégicos y generales para el desarrollo de la ‘Operación Estratégica de la Ribera del Río Magdalena’ a través de los Planes de Ordenamiento Zonal (POZ) y los instrumentos de planificación complementaria que los desarrollen y complementen.

**ARTÍCULO 2 DOCUMENTOS Y PLANOS DE LA OPERACIÓN ESTRATÉGICA.**

Hacen parte integral del presente decreto, el documento técnico de soporte y cartografía oficial, la cual comprende los siguientes planos:

1. Plano 1. “Delimitación de la Operación Estratégica Ribera del Magdalena”.
2. Plano 2. “Delimitación por Subzonas de la Operación Estratégica Ribera del Magdalena”.
3. Plano 3. “Modelo de ocupación de la Operación Estratégica Ribera del Magdalena”
4. Plano 4. “Estructura Ecológica de la Operación Estratégica”
5. Plano 5. “Sistema de espacios públicos y equipamientos existentes y proyectados”
6. Plano 6. “Sistema de movilidad”
7. Plano 7. “Polígonos especiales de competitividad”
8. Plano 8. “Tratamientos Urbanísticos”
9. Plano 9. “Zonas Estratégicas”
10. Plano 10 “Proyectos Estratégicos”

**ARTÍCULO 3 ÁMBITO DE APLICACIÓN.** El ámbito de aplicación corresponde a los suelos al interior de la delimitación de la operación estratégica de la ribera del Río Magdalena definida en el Plano No.1 “Delimitación de la Operación Estratégica Ribera del Magdalena” que hace parte integrante del presente decreto

**Parágrafo.** Las normas del presente decreto serán de obligatorio cumplimiento en la reglamentación específica de la zona a través de Planes de Ordenamiento Zonal (POZ).

## TÍTULO II

### COMPONENTE ESTRATÉGICO

#### CAPÍTULO II

#### DELIMITACIÓN DE LA OPERACIÓN ESTRATÉGICA

**Artículo 4 DELIMITACIÓN GENERAL DE LA OPERACIÓN ESTRATÉGICA DE LA RIBERA DEL RÍO MAGDALENA.** La delimitación de la Operación Estratégica de la Ribera del Río Magdalena es el área definida en el plano No.1 “Delimitación de la Operación Estratégica Ribera del Magdalena” que hace parte integrante del presente decreto.

**Artículo 5 DELIMITACIÓN POR SUBZONAS DE LA OPERACIÓN ESTRATÉGICA DE LA RIBERA DEL RÍO MAGDALENA.** De conformidad con el párrafo 1 del Artículo 95 del Decreto 0212 de 2014 y con el fin de garantizar la futura reglamentación de cada Plan de Ordenamiento Zonal, la operación estratégica se divide en siete (7) subzonas que podrán ser reglamentadas de acuerdo con el Plano 2. “*Delimitación por subzonas de la Operación Estratégica Ribera Del Magdalena*” que hace parte integral de este decreto, en el cual se detalla la delimitación del instrumento, de conformidad con lo establecido en el Párrafo 1 del Artículo 95 del Plan de Ordenamiento Territorial y el numeral 5.5.1.4 de su documento técnico de soporte (libro i); y que comprende las siguientes superficies aproximadas:

Subzona		Superficie aproximada (hectáreas)	Relación porcentual con la Operación Estratégica (%)
1	Mallorquín	76,79	5,56%
2	Las Flores	39,14	2,84%
3	Portuaria Norte	283,18	20,52%
4	Siape	18,19	1,32%
5	Avenida del Río	216,90	16,29%
6	La Loma - Barranquillita - Barlovento	431,01	31,23%
7	Portuaria Sur - Zona Franca	306,79	22,23%
<b>TOTAL</b>		<b>1.372</b>	<b>100%</b>

**Parágrafo 1.** Conforme al inciso segundo del Artículo 99 del Decreto 212 de 2014, los instrumentos que desarrollen y complementen la *Operación Estratégica* deberán respetar los tratamientos urbanísticos y las áreas de actividad establecidas en el Decreto 0212 de 2014 y en el presente plan, con excepción de las incorporaciones que por decreto o en el mismo plan zonal realice el alcalde, conforme a la facultad establecida en el artículo 384 del Decreto 0212 de 2014.

**Parágrafo 2.** En aquellas áreas con características de desarrollo incompleto e inadecuado, se deberán adelantar ‘*planes de legalización y regularización urbanística*’, siempre y cuando se busque el reconocimiento de las condiciones existentes en pro del mejoramiento de la calidad de vida de población vulnerable, según lo estipulado en el Decreto 212 de 2014, y siguiendo el procedimiento establecido por el Decreto Único Nacional 1077 de 2015 y demás normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

**Parágrafo 4.** En aquellas áreas con tratamiento de Consolidación Especial, se deberán formular los correspondientes ‘*Planes de Reordenamiento*’ de conformidad con lo establecido en el Artículo 129, el numeral 4 del Artículo 412, y los artículos 418 y 419 del Decreto 212 de 2014.

**Parágrafo 5.** Las subzonas Mallorquín y las Flores hacen parte del área reglamentada por el Plan de Ordenamiento y Manejo de la cuenca de la Ciénaga de Mallorquín (POMCA), adoptado mediante el Acuerdo 001 de 2007 expedido por la Comisión Conjunta CRA-DAMAG-CORMAGDALENA, modificado por la Resolución 072 de 2017, “*Por medio de la cual se adopta la revisión y ajuste al Plan de Ordenamiento y Manejo de la Cuenca Hidrográfica de la Ciénaga de Mallorquín y los Arroyos grande y León y se dictan otras determinaciones*”. Por lo tanto, este instrumento o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, será una determinante para la formulación de los correspondientes Planes de Ordenamiento Zonal.

**Parágrafo 6.** La delimitación de las subzonas en lo que respecta a su superficie y su relación porcentual con la Operación Estratégica podrá ser redefinida en la formulación de los respectivos Planes de Ordenamiento Zonal, o sus instrumentos de planificación, cuando respecto a dichos suelos se adelante actualización de cabida y linderos, de conformidad con la Resolución Conjunta No. SNR 5204 – IGAC 479 del 23 de abril de 2019, el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC), y la Superintendencia de Notariado y Registro (SNR), y la Resolución Conjunta No. SNR 1732 – IGAC 221 del 18 mayo de 2018, que establece los lineamientos y procedimientos implementados para que los propietarios puedan incluir, corregir, aclarar, actualizar o rectificar las áreas y linderos de los bienes inmuebles; o las normas que los modifiquen o sustituyan.

**Parágrafo 7.** La delimitación de las subzonas en lo que respecta a su superficie y su relación porcentual con la Operación Estratégica podrá ser redefinida en la formulación de los respectivos Planes de Ordenamiento Zonal.

**Parágrafo 8.** De conformidad con el Decreto Distrital N° 0752 del 30 de octubre de 2015, la subzona Avenida del Río se divide en dos subzonas, una al costado suroccidental, que tienen una vocación comercial y de servicios y que se encuentra reglamentada por el Decreto Distrital N° 0752 del 30 de octubre de 2015 por el cual se adoptó el Plan de Ordenamiento Zonal Ribera Vía 40, y la otra, que deberá ser reglamentada mediante Plan de ordenamiento zonal que se adopte, con vocación residencial.

**Artículo 6 REGLAMENTACION DE LA SUBZONAS DE LA OPERACIÓN ESTRATÉGICA DE LA RIBERA DEL RÍO MAGDALENA.** La reglamentación urbanística específica de las subzonas de la Operación Estratégica De La Ribera Del Río Magdalena se hará a través de Planes De Ordenamiento Zonal (POZ), instrumentos que de conformidad con el artículo 109 del Decreto 0212 de 2014, fijan los criterios, lineamientos y las condiciones urbanísticas y de gestión del suelo para la planificación, gestión y ejecución de estas subzonas de la operación.

### CAPÍTULO III.

#### CLASIFICACIÓN DEL SUELO

**Artículo 7. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.** De conformidad con el plano identificado “G4: *Clasificación General Suelos*”, adoptado en el artículo 1 del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla 2014-2032, la totalidad de la Operación Estratégica se localiza al interior del suelo urbano

CLASE DE SUELO	Superficie (Hectáreas)	Porcentaje de la superficie de la Operación Estratégica (%)
Suelo Urbano	1.272,89	92,7%
Suelo de Protección	99,11	7,3%
<b>TOTAL</b>	<b>1372,00</b>	<b>100,00%</b>

**Parágrafo:** Dentro de la operación estratégica se encuentran algunas zonas clasificadas con categoría de suelo de protección de conformidad con la cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial, mapas G-6, U-10 y U-11.

## CAPÍTULO IV

### VISIÓN, OBJETIVOS, POLÍTICAS, ESTRATEGIAS

**ARTÍCULO 8. VISIÓN DE LA OPERACIÓN ESTRATÉGICA.** La visión de la operación estratégica de la Ribera del Río Magdalena es consolidar una ciudad abierta al río, que fortalezca y fomente la estructura ecológica mediante el desarrollo de espacios e infraestructura en forma tal que permita el goce de la panorámica hacia el Río Magdalena y de todos sus elementos ambientales integrando de manera armónica la mezcla de usos de vivienda, servicios, comercio y equipamientos con las actividades portuarias bajo un marco de desarrollo sostenible.

**ARTÍCULO 9. OBJETIVO GENERAL DE LA OPERACIÓN ESTRATÉGICA.** La Operación estratégica tiene como objetivo general establecer condicionantes urbanísticas, en armonía con las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla, para la intervención y desarrollo del nuevo frente del Río Magdalena, previendo su integración y articulación con las áreas consolidadas de la ciudad, los proyectos estratégicos planteados para el territorio y las dinámicas sociales y económicas actuales y proyectadas.

**ARTÍCULO 10. OBJETIVOS ESPECÍFICOS DE LA OPERACIÓN ESTRATÉGICA.** Para el desarrollo de la Operación Estratégica de la Ribera del Río Magdalena, además de los objetivos indicados en el Artículo 93 del Decreto 212 de 2014, se establecen los siguientes objetivos específicos:

- 1) Establecer estrategias urbanísticas y de gestión urbana que permitan concretar la intención de integración de la ciudad de Barranquilla con el Río Magdalena.
- 2) Definir los lineamientos y determinantes para la formulación de los Planes de Ordenamiento Zonal para cada una de las subzonas.
- 3) Integrar y precisar las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial con base en los alcances definidos para la Operación Estratégica, en aras de gestionar los procesos de transformación, a partir de procesos de reordenamiento, consolidación, mejoramiento integral, desarrollo y renovación del territorio.
- 4) Establecer los lineamientos generales que permitan consolidar un sistema público y colectivo en armonía con la Estructura Ambiental de Soporte, por medio de la distribución, articulación y localización de los diversos elementos que componen la Estructura Funcional y de Servicios de la Operación Estratégica.
- 5) Contribuir al desarrollo y consolidación de sectores estratégicos de la ciudad, poniendo en valor las características particulares de cada una de las subzonas que componen la Operación Estratégica.

- 6) Contribuir a la articulación para el desarrollo urbano de los diferentes planes, programas y proyectos que definan las diferentes autoridades distritales, metropolitanas, departamentales, ambientales y nacionales, en el marco de sus competencias,.
- 7) Promover y gestionar la formulación e implementación de instrumentos de planificación complementaria, de gestión y financiación, para el desarrollo de Planes de Ordenamiento Zonal.

**Parágrafo.** La descripción de cada uno de los objetivos se encuentra numeral en el 3.2.2. del Documento Técnico de Soporte que hace parte integral de este Decreto.

#### **ARTÍCULO 11 POLÍTICAS DE LA OPERACIÓN ESTRATÉGICA DEL RÍO MAGDALENA.**

En aras de concretar los ocho (8) ejes de la visión del Distrito y la voluntad ciudadana, detener los procesos de expansión de vivienda o asentamientos irregulares, restringir la proliferación de usos de alto impacto, restringir la ocupación de suelos con amenazas por remoción en masa o inundaciones, desarrollar un modelo de ocupación compacto y densificado, entre otros, las políticas de desarrollo de la operación son las siguientes:

- 1) **Desarrollo urbano sostenible:** La política de desarrollo urbano sostenible busca equilibrar la interacción de las relaciones sociales, económicas y ambientales, considerando el área de planificación en términos de capacidad de apoyo y disponibilidad de recursos y garantizando la existencia de estándares de ordenamiento necesarios para atender las necesidades materiales y no materiales de la población, promoviendo así, un espacio urbano más amigable para el ciudadano que respete la relación entre aquel y el ecosistema del lugar.
- 2) **Ocupación eficiente del territorio:** Esta política busca generar un modelo urbano basado en el principio de eficiencia, principalmente en relación con la disponibilidad y capacidad de soporte de los recursos naturales de base que mantienen la ciudad, así como en los principios de compacidad urbana, mixtura de usos y densificación.
- 3) **Gestión urbana eficiente y equitativa:** Esta política busca que, en los instrumentos de planificación complementarios, se consolide una gestión eficiente y equitativa, a través del trabajo conjunto entre el sector público, privado y comunitario que permita soluciones alternativas de financiamiento y asegure el desarrollo territorial por la vía de la participación ciudadana.
- 4) **Competitividad Económica:** Esta política busca promover el desarrollo de economías de escala, así como el desarrollo complementario de la economía y la sociedad, a través del ajuste estructural del área de intervención, otorgando importancia a las principales estructuras de desarrollo de la zona, tales como las plataformas e instalaciones portuarias, el sistema interconectado de equipamientos, las centralidades barriales, los ejes viales y otros elementos que brinden ventajas comparativas para lograr el mejor apoyo a la ciudad en términos de desarrollo económico, contribuyendo así a la creación de riqueza y recursos directos para los residentes existentes y proyectados, y la previsión de un sistema de ordenamiento que brinde bienestar a la ciudadanía en general.

**ARTÍCULO 12 ESTRATEGIAS DE LA OPERACIÓN ESTRATÉGICA DEL RÍO MAGDALENA.** Se establecen las siguientes estrategias según cada una de las políticas definidas en el artículo anterior, su descripción y alcances se encuentra definido en el numeral 3.3.2. del Documento Técnico de Soporte:

POLÍTICAS	ESTRATEGIAS
<p><b>Política de Desarrollo Urbano Sostenible</b></p>	<p>Consolidación, fortalecimiento y recuperación ambiental y paisajística de las áreas aledañas al Sistema Hidrográfico, especialmente las asociadas al Río Magdalena y sus respectivos caños, así como la Ciénaga de Mallorquín.</p>
	<p>Articulación e integración de la estructura ambiental de soporte con el sistema de espacio público proyectado</p>
	<p>Concreción de una red de espacios verdes urbanos que articulen piezas con importancia urbana en el área de planificación y de los sectores aledaños</p>
	<p>Promoción de la concreción y desarrollo de una ciudad más compacta y eficiente en el consumo de recursos que reduzca la presión sobre los suelos de expansión y las áreas con vocación agrícola del Distrito y su Área Metropolitana</p>
	<p>Consolidación y recuperación de la estructura ecológica principal para el aprovechamiento de sus servicios ecosistémicos</p>
	<p>Concreción de un modelo de ciudad ambientalmente sostenible y adaptada frente al cambio climático</p>
	<p>Reconocimiento de las condiciones de amenaza geológicas, de inundación, eólicas, técnicas y químicas, y definición de lineamientos estratégicos para su mitigación</p>
<p><b>Política de Ocupación Eficiente del Territorio</b></p>	<p>Localización y distribución del sistema de espacio público, equipamientos y movilidad, articulado con los sistemas estructurantes del Distrito y su Área Metropolitana</p>
	<p>Integración entre el Río Magdalena y la ciudad consolidada, a través de sistemas de espacios públicos y movilidad, priorizando espacios para la movilidad peatonal y ciclista:</p>
	<p>Inclusión de un sistema de transporte público fluvial que dinamice la oferta existente y ayude a reducir la dependencia al vehículo privado, integrándose con el espacio público proyectado y el sistema de movilidad existente y proyectado</p>
	<p>Localización estratégica de servicios colectivos que permita la concreción de un urbanismo de proximidad que ponga en valor la vida de barrio y aporte al mejoramiento de la calidad de vida de los ciudadanos</p>
	<p>Generación de espacios públicos de escala local y barrial que complemente la oferta de espacios de orden distrital como el Gran Malecón del Río Magdalena</p>
	<p>Consolidación de espacios destinados para la oferta urbana recreativa y cultural atractiva, que en especial fortalezca elementos tradicionales de la cultura de Barranquilla</p>
	<p>Mejoramiento del hábitat de la población que actualmente se asienta en barrios tradicionales de origen informal</p>
	<p>Definición de un sistema vial acorde con la demanda proyectada, los usos propuestos para cada una de las subzonas y la infraestructura existente</p>
	<p>Fomentar el desarrollo o el mejoramiento de redes de servicios públicos que permitan abastecer la demanda proyectada para el territorio</p>
	<p>Reconfiguración de estructuras urbanas tradicionales utilizadas para el desarrollo de actividades industriales, a través de procesos de renovación urbana</p>
<p>Definición de criterios de manejo para la coexistencia de actividades portuarias, industriales y logísticas, en armonía con las nuevas áreas comerciales, residenciales y de servicios</p>	

POLÍTICAS	ESTRATEGIAS
	<p>Establecimiento de las condiciones para el desarrollo de áreas de renovación y desarrollo que estimulen el uso de infraestructuras y estructuras existentes para la implementación de proyectos dinamizadores de zonas centrales en la ciudad</p> <p>Fortalecimiento de centralidades barriales y locales que permitan concretar actividades múltiples y generar pequeños centros con oferta atractiva de comercio y servicio, como soporte de los usos residenciales existentes y proyectados</p>
<b>Política de Gestión Urbana Eficiente y Equitativa</b>	<p>Aplicación del sistema de gestión del Plan de Ordenamiento Territorial en armonía con la estructura predial y actividades existentes que facilite el desarrollo progresivo de las áreas incluidas en la Operación Estratégica</p> <p>Lineamientos para la localización del sistema público proyectado en armonía con el potencial edificatorio de las subzonas, permitiendo el equilibrio entre las cargas y los beneficios</p> <p>Concentración de esfuerzos y recursos, públicos y privados, en el proceso de transformación del territorio de la Operación Estratégica</p> <p>Definición de bases para la implementación del Modelo Estratégico de Ocupación mediante instrumentos de planificación, gestión y financiación</p>
<b>Política de Competitividad Económica</b>	<p>Establecer criterios para el mejoramiento de las condiciones espaciales y de integración de los puertos marítimos y fluviales para la asociación y complementariedad con los municipios vecinos y los departamentos de Magdalena y Bolívar</p> <p>Incorporar en el modelo estratégico de ocupación las Centralidades, PEC y los CAE, para el fomento de la Estructura Económica y de Competitividad del Distrito y el Área Metropolitana</p>

## CAPÍTULO V

### ESTRUCTURA DE ORDENAMIENTO

**ARTÍCULO 13. MODELO DE OCUPACIÓN DE LA OPERACIÓN ESTRATÉGICA.** El Modelo de Ocupación de la operación reconoce el valor de los cuerpos de agua presentes al interior de la *Operación Estratégica* y especialmente la presencia del Río Magdalena, como elementos estructurantes del territorio, al tiempo que define las principales infraestructuras de movilidad y el desarrollo de ejes de conectividad entre el Río Magdalena y la ciudad consolidada. En torno a los ejes estructurantes longitudinales y transversales se desarrollarán sistemas de espacio público que prioricen al peatón y los medios de movilidad no motorizados; así mismo, el modelo formula la generación de nuevos nodos de equipamiento de diferentes escalas, en función de las redes de conectividad ecológica, los sistemas de espacio público y movilidad generales, como nodos detonantes del desarrollo urbano y en torno a los cuales se concentren los principales procesos de densificación y mixtura de usos.

Adicionalmente, el modelo de ocupación de la Operación Estratégica busca la consolidación de Polígonos Especializados de Competitividad –PEC- Portuarios Norte, Barranquillita y Zona Franca, asociados a la formulación del Plan Maestro Portuario; así como mejorar las infraestructuras físicas de soporte en los suelos de consolidación, además de promover el mejoramiento integral del barrio Las Flores; y consolidar el potencial de desarrollo de los suelos de renovación urbana y desarrollo urbano, a través de la formulación y gestión de planes parciales. El modelo y sus elementos se

encuentran espacializados en el Plano 3. “*Modelo de ocupación de la Operación Estratégica Ribera del Magdalena*” que hace parte integrante de este decreto.

**Parágrafo.** El ‘*modelo de ocupación*’ que se adopta será el marco de referencia de los procesos de planificación al interior *Operación Estratégica*. Las intervenciones sobre el suelo serán proyectadas de manera detallada por los instrumentos de planificación complementaria de segundo y tercer nivel de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla -Decreto 0212 de 2014.

**ARTÍCULO 14 COMPONENTES DEL MODELO DE OCUPACIÓN.** El Modelo de Ocupación se estructura a partir de diez (10) componentes jerarquizados, que enmarcan los principios de la Operación Estratégica, conforme se detalla en el numeral 3.4.1. del Documento Técnico de Soporte; y que se espacializan en el plano 3. “*Modelo de ocupación de la Operación Estratégica Ribera del Magdalena*”, que hace parte integrante de este decreto. Estos componentes son:

- 1) Un territorio que se ordena a partir de la estructura ecológica, asociada a sistemas de espacio público y movilidad.
- 2) Consolidación del Gran Malecón del Río Magdalena como principal escenario de actividad urbana en la Operación Estratégica.
- 3) Un sistema de movilidad longitudinal que articula todos los suelos de la Operación Estratégica.
- 4) Un sistema de conexiones transversales que conecte el Gran Malecón del Río Magdalena y los sistemas de movilidad longitudinales con el resto de la ciudad.
- 5) Un sistema de equipamientos articulado a los principales sistemas de movilidad y espacios públicos.
- 6) Una estación intermodal como proyecto estratégico detonante y articulador de otros sistemas de soporte.
- 7) Un sistema de equipamientos de movilidad, asociados al sistema de transporte público fluvial, localizados en el malecón del Río, donde se concentrarán actividades y usos complementarios a los desarrollos de los suelos privados.
- 8) Consolidación de Polígonos Especializados de Competitividad –PEC- Portuarios.
- 9) Suelos consolidados o en proceso de consolidación.
- 10) Suelos sujetos a procesos de urbanización o reurbanización, asociados a tratamientos de desarrollo o renovación urbana en la modalidad de redesarrollo.

**Parágrafo.** Los Planes de Ordenamiento Zonal (POZ) deberán definir los criterios, lineamientos y normas urbanísticas que concreten la estrategia de ordenamiento territorial de la Operación Estratégica, incluyendo los sistemas de áreas protegidas, de espacio público, de movilidad, de dotación de servicios y de equipamientos, la red de centralidades y demás sistemas urbanos, así como la inclusión de los elementos necesarios para el desarrollo la política habitacional.

## CAPÍTULO VI

### ZONAS Y PROYECTOS ESTRATÉGICOS Y/O ESTRUCTURANTES

**Artículo 15. ZONAS ESTRATÉGICAS Y/O ESTRUCTURANTES.** Para el desarrollo de los proyectos estratégicos y estructurantes de la operación, se delimitan zonas estratégicas, con el fin de asociar los proyectos estratégicos de la Operación Estratégica de la Ribera del Río Magdalena. Estas zonas se especializan en el Plano 9. “*Zonas Estratégicas*” que hace parte integrante de este decreto y son las siguientes:

- 1) Ribera del Río – Gran Malecón del Río Magdalena.
- 2) Cuerpos de agua y sus suelos de protección.
- 3) Polígonos Especializados de Competitividad –PEC- Portuarios.
- 4) Suelos sujetos a procesos de urbanización o reurbanización, asociados a tratamientos de desarrollo o renovación urbana.
- 5) Suelos consolidados o en proceso de consolidación.

**Artículo 16. PROYECTOS ESTRATÉGICOS Y/O ESTRUCTURANTES.** Los proyectos estratégicos y/o estructurantes de la Operación Estratégica de la Ribera del Río Magdalena, se desarrollan por zonas estratégicas. Las cuales desarrollarán los proyectos estratégicos y estructurante que se especializan en el Plano 10 “*Proyectos Estratégicos*” que hace parte integrante de este decreto y que son los siguientes:

- 1) Espacio Público General:
  - a. Gran Malecón del Río Magdalena.
  - b. Recuperación integral de rondas de caños, arroyos y cuerpos de agua.
- 2) Plan Maestro Portuario.
- 3) Mejoramiento Integral del barrio Las Flores.
- 4) Movilidad y Transporte:
  - a. Estación Intermodal de Transmetro.
  - b. Sistema de transporte público de la Vía 40.
  - c. Sistema de transporte público fluvial.
  - d. Tren Turístico Las Flores – Puerto Mocho.
- 5) Sistema de Mercados en el Sector de Barranquillita.

ZONAS ESTRUCTURANTES	PROYECTOS ESTRATÉGICOS Y/O ESTRUCTURANTES
Ribera del Río – Gran Malecón del Río Magdalena.	Gran Malecón del Río Magdalena.
Cuerpos de agua y sus suelos de protección.	Recuperación integral de rondas de caños, arroyos y cuerpos de agua.
Polígonos Especializados de Competitividad –PEC- Portuarios.	Plan Maestro Portuario.
Suelos sujetos a procesos de urbanización o reurbanización, asociados a tratamientos de desarrollo o renovación urbana.	Sistema de Mercados en el Sector de Barranquillita.
Suelos consolidados o en proceso de consolidación.	

**Parágrafo 1:** Los Planes de Ordenamiento Zonal, según la subzona donde se localizan los proyectos estratégicos, deberán incorporar estos proyectos dentro de sus modelos de ocupación y establecer los diferentes mecanismos de financiación y gestión para su consolidación.

**Parágrafo 2.** Para el desarrollo del proyecto “*Tren Turístico y Estacionamiento de las Flores*” que corresponde al proyecto estructurante “*Tren Turístico Las Flores – Puerto Mocho*”, se realiza el ajuste parcial de perfil de la vía oriental de acceso al puerto (Calle 106) de conformidad como se establece en el Documento Técnico de Soporte, con base en el Concepto Técnico N°0003 de febrero 15 de 2021 expedido por la Oficina de Gestión del Tránsito de la Secretaría Distrital de Tránsito y Seguridad Vial “Informe para ajuste de perfil vial y uso de vía del corredor denominado “*Vía Oriental Acceso al Puerto*””.

## CAPÍTULO VII

### ESTRATEGIA SOCIO ECONÓMICA

**ARTÍCULO 17. ESTRATEGIAS SOCIALES Y DE DESARROLLO ECONÓMICO.** Las siguientes estrategias deberán ser tenidas en cuenta en la formulación de los Planes de Ordenamiento Zonales que reglamentan la Operación Estratégica, al igual que los demás instrumentos de planificación complementaria, conforme se detalla en el numeral 4.4. Estrategia Socioeconómicas del Documento Técnico de Soporte:

- 1) Mejorar la oferta de Servicios públicos.
- 2) Mejorar la accesibilidad al transporte público.
- 3) Accesibilidad a equipamientos.
- 4) Protección a moradores y actividades económicas.
- 5) Aplicación de instrumentos de gestión para su regularización y legalización urbanística.
- 6) Acceso a espacios deportivos y de recreación.

## TÍTULO II

### COMPONENTE OPERATIVO

#### CAPÍTULO I

##### ESTRUCTURA AMBIENTAL Y GESTIÓN DEL RIESGO

**ARTÍCULO 18. ESTRUCTURA AMBIENTAL.** De conformidad con el artículo 55 del del Decreto 0212 de 2014, la estructura ambiental es la base sobre la cual descansa el desarrollo de la ciudad en armonía con el medio natural y en donde se da un gran soporte a uno de los principales pilares para su transformación que es la integración con el Río Magdalena y con los escenarios geográficos y paisajísticos que deben ser parte integral tanto del sistema de espacio público como del sistema creado en la estructura urbana para su disfrute. Sus elementos se encuentran espacializados en el Plano 4. “*Estructura Ecológica de la Operación Estratégica*” que hace parte integrante de este decreto.

**Artículo 19. ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DE LA ESTRUCTURA AMBIENTAL.** la estructura ambiental está conformada por el sistema de elementos de la estructura ecológica principal que hace parte del suelo de protección, el subsistema de Zonas de Amortiguación de los cauces de los Caños del Río Magdalena correspondientes al Caño de la Ahuyama, Caño de las Compañías, Caño de los Tramosos, Caño del Mercado, Caño de la Tablaza y Caño Arriba y el Subsistema de Parques y zonas verdes.

**Parágrafo:** Los Planes de Ordenamiento Zonal (POZ) y demás instrumentos complementarios deberán definir y delimitar tanto la estructura ecológica principal como los demás elementos de la estructura ambiental.

**Artículo 20. ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL.** La estructura ecológica principal y la estructura ambiental de la operación está conformada por los siguientes ecosistemas estratégicos: Las ciénagas, los manglares, el bosque seco tropical, las playas, los ríos y/o arroyos. Se dividen en tres (3) tipos, los cuales se encuentran descritos en el numeral 4.1.1.2. del Documento Técnico de Soporte que se adopta con este decreto:

- 1) Ecosistemas estratégicos para la conservación de la biodiversidad.
- 2) Ecosistemas estratégicos para la regulación y abastecimiento de agua.
- 3) Ecosistemas estratégicos para la adaptabilidad al cambio climático.

**Parágrafo 1.** En la formulación de los Planes de Ordenamiento Zonal (POZ) y demás instrumentos complementarios, aplicará lo definido en términos de usos del suelo y criterios de manejo asociados a los elementos de la Estructura Ambiental de Soporte del Distrito, contenidos en el Decreto 2012 de 2014, que fueron objeto de concertación con la autoridad ambiental previa adopción del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla 2014-2032.

**Parágrafo 2.** El Plan de Ordenamiento Zonal (POZ) de la subzona las Flóres deberá definir criterios de diseño urbano que favorezca la permeabilización del suelo, con el fin de recuperar la sostenibilidad del ecosistema estratégico para la conservación de la biodiversidad.

**Parágrafo 3.** Los ecosistemas estratégicos para la regulación y abastecimiento hídrico se encuentran constituidos por los bosques de galería y ripario ubicados sobre la faja paralela de protección a cada



lado a lo largo del límite de los cauces, las cuales deberán estar destinadas principalmente al manejo hidráulico y la conservación y restauración ecológica. Cuando estos ecosistemas estratégicos se localicen por fuera del suelo de protección, deberán formularse intervenciones para incorporarlos al sistema de espacio público en el marco de los instrumentos de planificación o actuaciones urbanísticas

**Parágrafo 4.** Los manglares y la zona pantanosa basal del Río Magdalena que conforman ecosistemas de transición entre el Mar Caribe – la plataforma continental y el Río Magdalena, en conjunto con los cuerpos de agua, ciénagas, arroyos y ecosistemas de transición deberán contar, al interior de los Planes de Ordenamiento Zonal (POZ) y demás instrumentos complementarios, con medidas de recuperación y conservación en consonancia con lo establecido por el Plan de Ordenamiento Territorial y la norma que lo complementa, modifique o sustituya.

**Artículo 21. RETIROS DE RÍOS, CAÑOS Y ARROYOS.** De conformidad con lo establecido en el Artículo 24 del Decreto 212 de 2014, el Decreto Nacional 2811 de 1974, Código de Recursos Naturales, y el Decreto Nacional 2245 de 2017, todos los instrumentos a través de los cuales se desarrolle y complementa la Operación Estratégica de la Ribera del Río Magdalena deberán respetar los retiros a corrientes de agua, los cuales constituyen la ronda de protección y corresponden a la faja paralela a cada lado a lo largo del límite del cauce, contados a partir de la cota máxima de inundación que defina la ‘*autoridad ambiental*’, que no puede ser edificada y que buscan la conservación tanto del ecosistema adyacente como del recurso hídrico, así:

ORDEN	TIPO	DIMENSIÓN DE LA RONDA
Primer Orden	Ríos principales (Magdalena, Granada, León y Grande) y Ciénaga de Mallorquín	30 metros medidos desde la cota máxima de inundación.
Segundo Orden	Ríos y caños (Afluentes principales de Granada, León y Grande, Caños del Río Magdalena)	30 metros medidos desde la cota máxima de inundación.
Tercer Orden	Arroyuelos y caños menores (Afluentes en suelo urbano, vías canal)	15 metros medidos desde la cota máxima de inundación.

**Parágrafo.** Los retiros de ríos, caños y arroyos se encuentran espacializados en el Plano 4. “Estructura Ecológica de la Operación Estratégica” que hace parte integrante de este decreto.

**ARTÍCULO 22. GESTIÓN DEL RIESGO.** La gestión del riesgo tiene como finalidad el desarrollo seguro del territorio propiciando una ocupación armónica del territorio en función de la zonificación de las amenazas y la exigencia de estudios detallados a realizarse, tanto en las áreas con condición de amenaza como con condición de riesgo que planeen desarrollarse. Todos los desarrollos en la zona deberán cumplir los lineamientos de prevención de riesgos establecidos en la ley 1523 de 2012 y sus decretos reglamentarios.

**Parágrafo.** En cumplimiento a lo establecido en el artículo 41 de la Ley 1523 de 2012 y el Decreto Nacional 2157 de 2017 o las normas que modifiquen o sustituyan, todas las entidades públicas o privadas encargadas de la prestación de servicios públicos, que ejecuten obras civiles mayores o que desarrollen actividades industriales o de otro tipo que puedan significar riesgo de desastre para la sociedad, así como las que específicamente determine la Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres, deberán realizar un análisis específico de riesgo que considere los posibles efectos de eventos naturales sobre la infraestructura expuesta y aquellos que se deriven de los daños de la misma en su área de influencia, así como los que se deriven de su operación. Con base en este análisis diseñará e implementará las medidas de reducción del riesgo y planes de emergencia y contingencia que serán de su obligatorio cumplimiento.

**ARTÍCULO 23 OBLIGATORIEDAD DE ESTUDIOS DE DETALLE PARA LAS ÁREAS CON CONDICIÓN DE AMENAZA Y RIESGO.** Para el desarrollo de las zonas en condición de amenaza y/o riesgo definidas en los Mapa U-10 y U-11 del POT que se localizan en el área objeto de la operación, se deberán atender las disposiciones establecidas en los artículos 27 y s.s. de la sección 2 áreas de amenaza y riesgo del Decreto 0212 de 2014 y en los artículos 2.2.2.1.3.3.3 y 2.2.2.1.3.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015.

Cuando el predio sobre el que se desee realizar algún desarrollo se encuentre ubicado en zonas de amenaza y/o riesgo alto y medio de origen geotécnico o hidrológico de conformidad con el Decreto 212 de 2014, y previo a la obtención de las correspondientes licencias urbanísticas, deberán realizar estudios de detalle, como requisito previo al licenciamiento, conforme a lo dispuesto por el artículo 2, numeral 1, literal d) de la Resolución 462 de 2017 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

De conformidad con el párrafo del Artículo 37 del Decreto 0212 de 2014, en las áreas clasificadas como amenaza media, alta y muy alta será obligatorio incluir estudios de vulnerabilidad y evaluación del riesgo para su intervención.

**Parágrafo 1.** Los estudios de detalle se elaborarán en cumplimiento de los requisitos de que trata El Decreto Nacional 1077 de 2015 y el Decreto Distrital 212 de 2014 o la norma que los reglamente, adicione, modifique o sustituya.

**Parágrafo 2.** Para el cambio de uso industrial a uso residencial, de comercio o servicios o a uso institucional, se deberá solicitar concepto técnico a Barranquilla Verde o la autoridad ambiental que haga sus veces, para que determine, teniendo en cuenta el uso histórico y actual del inmueble, la necesidad de realizar estudios de amenaza y/o riesgo por factores químicos y la ejecución de medidas de mitigación para la ejecución del respectivo desarrollo. De ser necesarios los estudios, estos se elaborarán de conformidad con los lineamientos que la entidad responsable de la Gestión de Riesgos y la Dirección de Prevención y Atención de Desastres o la entidad que haga sus veces determine.

## CAPÍTULO II

### COMPONENTES DE LA ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS

#### Sección I. Sistema de Movilidad

**ARTÍCULO 24 SISTEMA DE MOVILIDAD.** El sistema de movilidad se compone por los subsistemas, *‘el vial y el de transporte’* que se encuentran espacializados en el Plano 6. *“Sistema de movilidad proyectado”* que hace parte integrante de este decreto.

**Artículo 25 OBJETIVO GENERAL DEL SISTEMA DE MOVILIDAD.** Asegurar el acceso a los lugares donde se satisfacen las necesidades esenciales y los deseos de la ciudadanía, por medio de las diversas formas de transporte y la infraestructura urbana que los posibilite.

- Facilitar la movilización hacia zonas comerciales y de servicios, mejorando su accesibilidad; para ello aprovechará la ejecución del Sistema Integrado de Transporte Masivo.
- Facilitar la movilización hacia las centralidades, mejorando su accesibilidad.

**Artículo 26 SUBSISTEMA VIAL.** Configura la comunicación entre las áreas urbanas y rurales del municipio. A partir de este se articulan también los sistemas regionales y nacionales. Dentro de este sistema general, se clasifican las vías de acuerdo con su papel en la dinámica distrital, considerando su funcionalidad, localización y sus características técnicas, como diseño geométrico, trayectorias y las características espaciales urbanas.

El subsistema vial fortalecerá las relaciones distritales y metropolitanas, subsanando los problemas de movilidad. Los Planes de Ordenamiento Zonal (POZ) deberán definir acciones enfocadas a la consecución de los objetivos propuestos en el Artículo 68 del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla 2014-2032.

**Parágrafo.** Los proyectos del subsistema vial definidos en el Distrito de Barranquilla, deberán desarrollarse sobre la base de los lineamientos de que trata el Artículo 164 del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla 2014-2032.

**ARTÍCULO 27 SUBSISTEMA DE TRANSPORTE.** El subsistema de transporte es el conjunto de medios o alternativas articuladas que incluye el transporte de cargas y mercancías y el Sistema Integral de Transporte Público (SITP), y que permiten el movimiento y desplazamiento de personas, bienes o mercancías entre diversos lugares del territorio, así como los servicios de recepción, entrega y manipulación de los mismos, dentro de un marco institucional regulado y controlado por las autoridades competentes.

**Parágrafo 1.** En la formulación de los Planes de Ordenamiento Zonal (POZ) y sus instrumentos complementarios, se deberá articular un sistema de transporte público con cobertura y accesibilidad. Además, se propenderá por la integración de todos los nodos dentro del sistema de transporte y en especial de los sistemas de transporte alternativos, generando estructuras de calidad para que sea un modelo atractivo y eficiente al interior de las zonas y subzonas dispuesta al interior de la Operación Estratégica.

**Parágrafo 2.** En el marco de los Planes de Ordenamiento Zonal (POZ) y sus instrumentos complementarios, se deberá tener en cuenta el sistema de transporte multimodal, que pretende articular el transporte terrestre con el fluvial a través del sistema Metro Río.

**Parágrafo 3.** En la reglamentación de los Planes de Ordenamiento Zonal (POZ), se podrán precisar las áreas necesarias para la localización de infraestructura de transporte público y establecer una edificabilidad y usos acorde con la reglamentación del área de actividad y tratamiento urbanístico donde se encuentre, con el fin de aplicar el derecho de superficie para infraestructura de transporte establecido en el Artículo 33 numeral 8 de la Ley 1753 de 2015, modificado por el Artículo 97 de la Ley 1955 de 2019.

**ARTÍCULO 28 LINEAMIENTOS GENERALES DEL SISTEMA DE MOVILIDAD.**

Con el fin de contribuir a la consolidación del Modelo Estratégico de Ordenamiento, así como los objetivos, políticas y estrategias de la Operación Estratégica de la Ribera del Río Magdalena, se establecen los siguientes lineamientos, en concordancia con los objetivos del sistema de movilidad de que tratan los artículos 67, 68 y 71 del Decreto 0212 de 2014:

- 1) Facilitar la integración territorial a través del sistema de movilidad como eje conector del sistema público. Esto, posibilitado a través del desarrollo de un sistema articulado de transporte público masivo sobre la Vía 40, como eje de mayor jerarquía dentro de la Operación Estratégica. Este sistema se integrará con la propuesta de transporte turístico y recreativo de Metro Río y el tren Turístico Puerto Mocho - Las Flores. Además de la articulación con la

red de movilidad alternativa asociada a zonas peatonales y ciclistas.

- 2) Favorecer el desarrollo de las demás infraestructuras y equipamientos necesarios para la vinculación del sistema de transporte masivo intermodal, ampliando la cobertura del servicio proyectado a las subzonas ubicadas al norte de la Operación Estratégica, e incluyendo en toda el área de planificación, un sistema de bahías, pasos seguros desde y hacia las estaciones y paradas, estacionamientos, garajes o talleres, lugares donde pernoctan los vehículos, entre otros elementos que deben ajustarse según estudios de demanda y cobertura.
- 3) Estructurar la ocupación y usos del suelo, de acuerdo a la capacidad del sistema vial, entendiendo que la Vía 40, además del sistema de transporte masivo, por su jerarquía, puede albergar equipamientos y usos de escala metropolitana y distrital, y una mayor proporción de mixtura de usos. Sobre este eje, también se proponen las mayores alturas y densidades de los nuevos desarrollos de la Operación Estratégica dentro del modelo de ocupación territorial. Este frente activo, permite hacer la transición entre la ciudad existente y los desarrollos propuestos.
- 4) Conformar un frente activo de equipamientos y otros usos, asociados al espacio público del Malecón, estructurados sobre el eje vial Avenida del Río, donde se pueden disponer unas alturas inferiores a las propuestas sobre la Vía 40.
- 5) Conformación de un sistema de vías transversales que permitan la articulación del sistema público conformado en el borde del Río Magdalena con la ciudad existente. Estos ejes transversales permitirían tráficos vehiculares intermedios. Se propone además el desarrollo de usos comerciales, de servicios, de equipamientos de escala zonal o barrial, que sirven como transición y conforman centralidades barriales que atiendan la población existente y venidera, acompañado de sistemas de espacios públicos. Estos ejes servirán como referencia para la delimitación del área de planificación de los Planes de Ordenamiento Zonales.
- 6) Promover el desarrollo de supermanzanas, delimitadas por los ejes viales principales y los ejes transversales. Al interior de las supermanzanas, se propone una red vial de tráfico calmado, con redes peatonales, acompañado de sistemas de parques de bolsillo y comercios vecinales. Al interior de las supermanzanas se propone la localización de usos predominantemente residenciales. Este modelo de ocupación a través de las supermanzanas, trae beneficios en términos de la accesibilidad y conectividad y, principalmente, favorece la disminución de la contaminación auditiva y atmosférica.
- 7) Favorecer la conformación de una red de circulaciones peatonales que brinden continuidad, confort y seguridad en los desplazamientos, y que tenga en cuenta las acciones necesarias para mitigar los factores ambientales naturales como la humedad, la temperatura, la radiación solar, la ventilación, y los factores negativos derivados de actividades que generan contaminantes atmosféricos y acústicos, a través del desarrollo de infraestructura verde.
- 8) Desarrollar nuevas vías transversales que den continuidad con la malla vial existente, permitiendo generar condiciones de accesibilidad y cobertura urbana, en concordancia con los proyectos viales formulados por el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla -Decreto 0212 de 2014-, y lo establecido en el Anexo 6 del mismo. Esto, con el fin de cumplir con los criterios y conceptos urbanos orientadores desarrollados en el presente ejercicio de formulación de la Operación Estratégica Ribera del Río.

**Parágrafo 1.** En la reglamentación de los planes de ordenamiento zonal (POZ) y de conformidad con lo establecido en los artículos 99, 155 y 165 del Decreto 0212 de 2014, se podrán hacer los ajustes a los trazados y perfiles de las vías proyectadas en el POT, con base en los estudios técnicos que apruebe la Secretaria de Tránsito y Seguridad vial del Distrito, con el fin de mejorar la movilidad del área objeto de la operación y cumplir con los objetivos y contenidos en el presente decreto.

**Parágrafo 2.** Con el fin de cumplir con los objetivos de la Operación Estratégica se ajusta la vía oriental de acceso al puerto (Calle 106) con un perfil vial compuesto por una franja para un tren, una franja para ciclistas y una franja de circulación peatonal, siempre que se garantice en todo momento la accesibilidad de los predios.

## Sección II.

### Sistema De Servicios Públicos

**ARTÍCULO 29 SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS.** El sistema de servicios públicos está compuesto por los servicios Públicos Esenciales de Acueducto, Alcantarillado sanitario, Alcantarillado pluvial, Energía eléctrica, Gas, Aseo, Telecomunicaciones e internet y el servicio público complementario de telefonía celular; que comprende todas las instalaciones e infraestructura necesaria para la prestación de cada servicio.

**Parágrafo:** El aprovechamiento económico de las infraestructuras de servicio público, se encuentran reglamentadas en el Plan Maestro de Espacio Público adoptado mediante el Decreto 0355 de 2019, los decretos que reglamenten materia y podrá ser precisado en los planes zonales.

**Parágrafo 2.** Los planes de ordenamiento zonal podrán autorizar que las cargas generales de infraestructura de servicios públicos puedan ser financiadas por los desarrolladores de los planes parciales, en las condiciones establecidas en el Artículo 36 de la ley 2079 de 2021.

**Artículo 30 LINEAMIENTOS GENERALES PARA EL SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS.** Con el fin de contribuir a la consolidación del Modelo Estratégico de Ordenamiento, así como los objetivos, políticas y estrategias de la Operación Estratégica de la Ribera del Río Magdalena, se establecen los siguientes lineamientos:

- 1) Para las infraestructuras asociadas al sistema de servicios públicos domiciliarios se establece:
  - a) Vinculación de los equipamientos para la prestación de servicios públicos, como la Bocatoma de Acueducto Norte y las subestaciones eléctricas, con la red de espacios públicos propuestos, de manera que no se generen barreras en la continuidad urbana.
  - b) Vinculación de las zonas de retiros de las líneas de alta tensión con los sistemas de espacio público y movilidad.
  - c) Los planes zonales podrán hacer las precisiones de la localización de elementos necesarios de la infraestructura de servicios públicos de conformidad con los estudios técnicos y previa aprobación de la empresa prestadora de servicios públicos.
- 2) En materia de eficiencia en los servicios públicos, se establece que en los nuevos desarrollos se implementen los siguientes lineamientos:
  - a) Orientación adecuada de los nuevos desarrollos urbanísticos con el fin de reducir el soleamiento de las edificaciones y propiciar la ventilación cruzada. Esto contribuirá a reducir

el gasto energético en sistemas de aire acondicionado, que en una ciudad como Barranquilla es alto debido a las condiciones climáticas.

- b) Promover el reúso de aguas grises mediante la implementación de canales de recolección diferenciados para aguas grises y aguas negras en los nuevos desarrollos urbanísticos de la Operación Estratégica. Esto con el fin de generar un consumo eficiente de agua potable exclusivamente para los usos que así lo requieren.
- c) Incentivar el uso y aprovechamiento de aguas lluvias en los nuevos urbanismos al interior de la Operación Estratégica con el fin principal de generar reducciones en el consumo y manejo eficiente en el recurso de agua potable, aprovechando el régimen de lluvias.
- d) Implementación de energías sostenibles en las nuevas edificaciones, cubriendo total o parcialmente la demanda energética de estos nuevos desarrollos, con el fin de contribuir al uso eficiente de los recursos y el aprovechamiento de las condiciones ambientales de la zona en temas de radiación solar, mediante el uso de paneles solares u otras alternativas.
- e) Incentivar el uso de energías sostenibles termo solar y fotovoltaica como alternativas para la satisfacción de las necesidades energéticas urbanas dentro de la Operación Estratégica.
- f) Promover por la implementación de muros y terrazas verdes en los nuevos desarrollos urbanísticos al interior de la Operación Estratégica, bajo criterios de ecoeficiencia, habitabilidad e integralidad, compuestos por especies nativas que no demanden el uso de agua potable, fertilizantes pesticidas. Esto con el fin de la creación de microclimas al interior de las edificaciones propiciando una regulación térmica, acorde con las condiciones climáticas del Distrito de Barranquilla, y con el fin de reducir consumos energéticos de los sistemas de aire acondicionado.
- g) Los Planes parciales deberán establecer, en la medida de las posibilidades financieras, físicas y técnicas del instrumento, la localización de redes de transmisión de energía y telecomunicaciones de manera soterrada o subterránea, las cuales deberán cumplir con el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas -RETIE-.

### Sección III.

#### Sistema de Equipamientos

**ARTÍCULO 31 SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.** Los equipamientos corresponden al conjunto de servicios e instalaciones físicas necesarias para el buen funcionamiento de una actividad, lo cual representa bienestar a la comunidad que lo utiliza, en concordancia con lo establecido en el numeral 5.4.5.2.3. del Documento Técnico de Soporte del Decreto 212 de 2014.

**Artículo 32 COMPONENTES DEL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.** De acuerdo con el artículo 78 del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla 2012-2032, este sistema se conforma en varios grupos: administración, salud, educación, bienestar social, cultura, recreación, culto, cementerios y servicios complementarios, abastecimiento y seguridad y defensa. En la escala territorial estos pueden desarrollarse por diversos sectores de la ciudad de manera aislada, en predios individuales, en polígonos normativos permitidos o en agrupaciones de donde se encuentran equipamientos similares o de diversos tipos, estos últimos el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla -Decreto 0212 de 2014- los denomina Nodos de Equipamientos. Los componentes del sistema se

encuentran espacializados en el Plano 5. “*Sistema de espacios públicos y equipamientos existentes y proyectados*” que hace parte integrante de este decreto.

**ARTÍCULO 33 LINEAMIENTOS GENERALES PARA EL SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.** Con el fin de contribuir a la consolidación del Modelo Estratégico de Ordenamiento, así como los objetivos, políticas y estrategias de la Operación Estratégica de la Ribera del Río Magdalena, se establecen los siguientes lineamientos, en concordancia con los objetivos del sistema de equipamientos de que trata el artículo 79 del Decreto 212 de 2014:

Para el desarrollo de los nuevos equipamientos al interior de la operación estratégica a través de los instrumentos de planificación complementaria, se tendrán en cuenta lo definido en los componentes del Modelo de Ocupación Estratégico, así:

- 1) Localizar equipamientos en las zonas aledañas a la estructura hídrica a fin de propiciar una gradación entre los usos privados y la estructura pública, y con vistas a generar un sistema público interconectado con los demás sistemas componentes de la estructura general y de servicios. Lo anterior, siguiendo los principios de los conceptos urbanos orientadores definidos para la Operación Estratégica, en especial los contenidos en el urbanismo ecológico y la ciudad de los 15 minutos.
- 2) Definir la ubicación de equipamientos distritales y zonales asociados al espacio público del Gran Malecón del Río Magdalena. De igual manera, la localización de equipamientos de esta escala, deberá formularse asociados a las vías transversales de mayor jerarquía.
- 3) Definir el desarrollo de nuevos nodos de equipamientos, en el marco de la formulación de los Planes de Ordenamiento Zonal, especialmente para la localización de equipamientos de ‘*escala metropolitana o regional*, y de acuerdo a lo establecido en los artículos 80, 268, 271, 272, del Decreto Distrital 0212 de 2014.
- 4) Para el desarrollo de equipamientos de escala metropolitana, aplicará lo establecido en la tabla del artículo 613 del Decreto Distrital 0212 de 2014, es decir, para los equipamientos de Administración, Educación, Salud, Bienestar social, Cultural, Recreativo, de Abastecimiento y de Seguridad y Defensa, no se exigirá un área mínima ni máxima de lote.
- 5) Localizar equipamientos de escala zonal en los límites de los barrios consolidados y los nuevos desarrollos con la finalidad de propiciar una transición entre estos sectores con los nuevos desarrollos. Lo anterior con el fin de contribuir a mejorar la capacidad de soporte, tanto al interior de la Operación Estratégica como de los asentamientos consolidados de su entorno.
- 6) Desarrollar equipamientos en torno a las vías transversales de menor jerarquía, de manera que este tipo de espacios atiendan las necesidades de la población existente y la que se asentará en las áreas desarrollables de la Operación Estratégica.
- 7) Posibilitar el desarrollo de los elementos propuestos dentro del Sistema de Equipamientos del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla -Decreto 0212 de 2014-, y los proyectos estratégicos del Distrito, evaluando las condiciones de cobertura, y siguiendo las apuestas de integración de los nodos de equipamientos con el sistema público propuesto desde la Operación Estratégica. Se resalta la importancia del proyecto de intervención de los mercados proyectados por la Empresa de Desarrollo Caribe Puerta de Oro, (Mercado Mayorista, Mercado Barranquillita, Mercado Gran Bazar y Lote Edubar).

**Parágrafo.** En el evento en que se desarrolle un equipamiento en el marco de un *'Plan de Reordenamiento'* y en los términos del artículo 419 del Decreto Distrital 0212 de 2014, será este el instrumento que defina las condiciones de desarrollo tales como: la definición de su edificabilidad, las normas sobre usos, índices de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, alturas y demás normas de construcción, así como los instrumentos de gestión que permitan el desarrollo de la actuación urbanística.

#### Sección IV.

#### Sistema de Espacio Público

**ARTÍCULO 34 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.** De acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla 2012-2032, el espacio público se define como el conjunto de inmuebles públicos y elementos arquitectónicos y naturales de carácter privado que por su naturaleza o uso contribuyen a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses privados de los habitantes. Lo que implica al espacio público como parte constitutiva y eje integrador de la ciudad que articula toda la interacción social de los habitantes. Los componentes del sistema se encuentran espacializados en el Plano 5. *"Sistema de espacios públicos y equipamientos existentes y proyectados"* que hace parte integrante de este decreto.

#### ARTÍCULO 35 LINEAMIENTOS PARA EL SISTEMA DE ESPACIOS PÚBLICOS.

Con el fin de contribuir a la consolidación del Modelo Estratégico de Ordenamiento, así como los objetivos, políticas y estrategias de la Operación Estratégica de la Ribera del Río Magdalena, se establecen los siguientes lineamientos, en concordancia con los objetivos del sistema de qué trata el numeral 5.4.5.2.2.1. del Documento Técnico de Soporte del Decreto 212 de 2014:

- 1) Lineamientos generales para el sistema de espacios públicos:
  - a. Propender por la generación de espacios públicos de escala distrital, zonal y local, vinculados al sistema hídrico, representado por los caños y arroyos de la ciudad al igual que el Río Magdalena y la Ciénaga de Mallorquín. Esto posibilita un sistema urbano con base en la estructura hídrica y ambiental, entendido el Distrito como una ciudad del agua, de acuerdo con el componente 1 del modelo de ocupación para la Operación Estratégica.
  - b. Facilitar la articulación del sistema de espacio público a los demás sistemas estructurantes de ciudad, como lo son el sistema de equipamientos y el sistema de movilidad, con la finalidad de crear un sistema público principal asociado al agua, siguiendo los conceptos urbanos orientadores propuestos, entre los que se destacan la resiliencia climática, la ciudad esponja y el incremento de la permeabilidad de los suelos a favor de la retención, infiltración y evaporación de las aguas.
  - c. Favorecer la asociación del sistema de espacio público del Río Magdalena, con un primer frente de equipamientos de menor altura, que permitan la conformación de un paisaje a escala panorámica, ampliando gradualmente la distancia del observador desde el espacio público hacia las mayores alturas de los nuevos desarrollos. A la vez que se conforma un frente activo asociado al espacio público del malecón con visuales hacia el río.

- d. Priorizar la localización de parques de bolsillo al interior de los desarrollos urbanísticos, con el objetivo de crear un sistema interconectado de parques de escala barrial y zonal, siguiendo los conceptos urbanos orientadores del urbanismo ecológico, principalmente lo referente a la ocupación en supermanzanas que permitan una interacción sana, segura y cercana entre los habitantes del sector.
- e. Facilitar la accesibilidad a los espacios públicos a través de la conexión con el sistema vial y de transporte, que posibiliten el disfrute de estos escenarios tanto a la población que habitará los desarrollos delimitados en la operación estratégica, como a todos los habitantes de la ciudad. Esto será posible con la propuesta de un sistema articulado de transporte público masivo, complementado con los sistemas de transporte turístico y recreativo como Metro Río y el Tren turístico Puerto Mocho - Las Flores. Además de la interconexión de los espacios públicos de menor jerarquía a través de caminos y vías de tráfico calmado en las zonas internas de las supermanzanas.
- f. Viabilizar el desarrollo de los elementos propuestos dentro del Sistema de Espacio Público del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla -Decreto 0212 de 2014-, de escala distrital, zonal y local, que se encuentran consignados dentro del corto plazo del plan de ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla -Decreto 0212 de 2014-. En especial, el Parque Base Naval, por su carácter de integrador entre el Malecón del Río Magdalena y la Vía 40, y el sistema de equipamientos que se concentra en esta zona. Adicionalmente, por sus dimensiones considerables, presenta una oportunidad en el aumento del índice de espacio público y por ende de la calidad de vida de los habitantes del sector y el Distrito.

2) Lineamientos para los elementos naturales estructurantes del espacio público:

- a. Definir, en la formulación de los Planes de Ordenamiento Zonales, estrategias, proyectos e intervenciones tendientes a conservar, generar y conectar zonas arborizadas en los espacios públicos de forma articulada, con el fin de consolidar redes verdes a lo largo del entorno urbano, vinculadas de forma directa a la estructura ambiental del Distrito de Barranquilla, presente en el área de la Operación Estratégica, representada por la Ciénaga de Mallorquín, el Río Magdalena y los caños y arroyos.
- b. Procurar el establecimiento de márgenes y retiros prudentes de las rondas hídricas, representadas en caños, arroyos y el río Magdalena que, acompañados de infraestructuras como pavimentos permeables, permitan consolidar un sistema de drenajes sostenibles que ayuden a mitigar los posibles eventos de inundaciones.
- c. Implementar infraestructuras verdes tales como jardines de agua y zonas de bioretención en las áreas cercanas a las rondas hídricas que posibiliten la recolección de aguas lluvias, para su utilización en actividades de limpieza y/o agricultura y jardinería.
- d. Acompañar las zonas asociadas a los cuerpos de agua, con redes camineras y ciclistas a fin de incentivar la movilidad alternativa con recorridos asociados a la estructura ambiental, interconectada por medio del espacio público generando conexiones tanto al interior de la Operación Estratégica como con el resto del Distrito.
- e. Apostar por la sana mezcla de usos en los primeros pisos frente a los espacios

públicos, con el fin de dinamizar estos sectores mediante la actividad económica y generar recorridos seguros para transeúntes y ciclistas. Lo anterior, con el fin de incentivar la movilidad limpia.

- f. Impulsar la generación de estaciones de transporte público en zonas estratégicas al interior de la Operación Estratégica, que posibiliten la conexión y articulación entre las rondas hídricas y el sistema integrado de transporte, complementándose entre sí.
- 3) Lineamientos para los elementos constitutivos artificiales del espacio público:
- a. Promover la biodiversidad vegetal y la arborización adecuada de los parques, plazas y plazoletas al interior de la Operación Estratégica, priorizando las especies nativas que permitan generar valores paisajísticos y ambientales, garantizar el confort térmico, y reducir filtración de la contaminación atmosférica y la contaminación por ruido.
  - b. Promover la conexión de los espacios públicos artificiales, existentes y propuestos en el área de la Operación Estratégica, a través de redes ciclistas y camineras, articuladas además con los sistemas de transporte, equipamientos y servicios, posibilitando una movilidad alternativa que facilita el acceso a la satisfacción de las necesidades de la población y el disfrute del espacio público.
  - c. Desarrollar espacios públicos con zonas para el deporte y la actividad, ya que estas permiten formar estilos de vida saludable y una interacción social sana.
  - d. Incentivar el uso de energías alternativas en las luminarias del espacio público artificial como parques, plazas y alamedas, aprovechando factores climáticos y ambientales como la radiación solar y el régimen de vientos, que gracias a la ubicación de la ciudad de Barranquilla son fuentes factibles de energía limpia.
  - e. Favorecer la implementación de infraestructura en los espacios públicos como plazas y parques, que ayuden a constituir sistemas de recolección de agua y drenajes eficientes al interior de la Operación Estratégica, propiciando un uso eficiente de los recursos naturales.
  - f. Desarrollar espacio público a manera de parque lineal que sea paralelo a vía 40 y el Malecón del Río.

**Parágrafo:** De conformidad con el artículo 421 del Decreto 0212 de 2014 ‘*en los tratamientos de consolidación y mejoramiento integral*’ los propietarios de los inmuebles que hagan parte del costado de manzana de las Centralidades, Corredores de Actividad Económica o Polígonos Especializados de Competitividad, podrán solicitar al distrito que autorice la no exigencia de antejardín, siempre y cuando se ceda gratuitamente al distrito un porcentaje que no podrá ser inferior al 60% de las zonas consideradas antejardín previamente a la formulación del proyecto de espacio público para que haga parte integral del andén.

## Sección V.

### Sistema de Patrimonio Cultural Inmueble

**Artículo 36 SISTEMA DE PATRIMONIO CULTURAL INMUEBLE.** Conforme al Artículo 326 del Decreto 212 de 2014, el patrimonio inmueble lo constituyen las edificaciones aisladas y los sectores, los espacios públicos de valor urbanístico, arquitectónico, estético, histórico, documental o referencial localizado en el territorio distrital los cuales deberán ser objeto de protección patrimonial.

El Sistema de Patrimonio Cultural Inmueble se compone por elementos arquitectónicos, urbanísticos, paisajísticos y arqueológicos, que se articulan entre sí a través de otros componentes como el de espacio público, movilidad y equipamiento.

Al interior de la Operación Estratégica se localizan los siguientes Bienes de Interés Cultural con declaratoria:

Identificación	Declaratoria	Subgrupo patrimonial
Antiguo aeropuerto de Veranillo – Escuela Naval de Suboficiales ARC	Res. 797 del 16 de junio de 2000	Inmueble

**Parágrafo.** El Plan de Ordenamiento Zonal de la subzona que contenga elementos del sistema patrimonial o haga parte de áreas de influencia declaradas por la autoridad competente con posterioridad a la expedición de este decreto, deberá incorporar las determinantes de Ordenamiento Territorial necesarias para concretar Programa Integral de Conservación y Recuperación del Patrimonio Cultural de que tratan los artículos 324 y siguientes del Decreto 0212 de 2014.

### CAPÍTULO III

#### ESTRUCTURA ECONÓMICA Y DE COMPETITIVIDAD

**ARTÍCULO 37 ESTRUCTURA ECONÓMICA Y DE COMPETITIVIDAD.** La estructura económica y de competitividad se sustenta en las ventajas comparativas y competitivas de Barranquilla, asociadas en gran medida a las infraestructuras viales, que garantizan su conectividad con los demás municipios del Área Metropolitana de Barranquilla y el resto del país, así como su localización estratégica en la ribera occidental del Río Magdalena. Su desarrollo se centra en la consolidación de usos del suelo diferentes a la vivienda, agrupados en tres grandes componentes; las Centralidades y los Polígonos Especializados para la Competitividad (PEC), de conformidad con el artículo 86 del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla 2012-2032.

**Parágrafo.** Para la consolidación de usos del suelo previstos desde el Plan de Ordenamiento Territorial en los elementos de la Estructura Económica y de Competitividad, deberán tenerse en cuenta el Plan Maestro Portuario y demás planes maestros de que trata el artículo 102 del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla 2012-2032.

**ARTÍCULO 38 ELEMENTOS DE LA ESTRUCTURA ECONÓMICA Y DE COMPETITIVIDAD.** Los elementos de la estructura económica y funcional de la operación estratégica son:

- 1) Centralidades. Incluye parcialmente la Centralidad de la Ribera y aquellas que lleguen a desarrollarse en el marco de los Planes Zonales
- 2) Polígonos Especializados para la Competitividad (PEC):
  - a. PEC Portuario Mallorquín
  - b. PEC Portuario Norte
  - c. PEC Río (La Loma)
  - d. PEC Portuario Barranquillita

## e. PEC Portuario Zona Franca

- 3) Los Corredores de Actividad Económica, C.A.E., que incluye aquellos que lleguen a desarrollarse en el marco de los Planes Zonales

**ARTÍCULO 39 CENTRALIDADES.** De conformidad con lo dispuesto en el literal a) del numeral 5.4.5.3.3.1. del Documento Técnico de Soporte del Decreto 0212 de 2014; las centralidades buscan brindar un equilibrio territorial y lugares de convocatoria ciudadana a través un sistema de espacios donde se logren concentrar y ofrecer instalaciones, servicios y actividades económicas en el ámbito general de la estructura urbana, al mismo tiempo que se promueve y apoya el desarrollo de programas de renovación urbana, donde se mejora y adecúa la infraestructura de servicios de estos sectores.

**Parágrafo:** En los Planes de Ordenamiento Zonal que se expidan para las subzonas de la operación estratégica, se podrán crear nuevas centralidades, teniendo en cuenta las estrategias generales establecidas en el artículo 40 del presente decreto.

**ARTÍCULO 40 ESTRATEGIAS GENERALES PARA LAS CENTRALIDADES.** Se establecen las siguientes estrategias asociadas a los sistemas de centralidades con el objetivo de promover un desarrollo de ciudad compacta, sostenible, con movilidad sostenible, y una sana mezcla de usos, incentivando la generación de otras centralidades complementarias que agrupen oferta de usos complementarios a la vivienda:

- 1) Generación de centralidades de escala barrial, cuyo desarrollo estará ligado a la gestión de los suelos sujetos a procesos de desarrollo o redesarrollo urbanístico, con el fin de reducir la necesidad de grandes desplazamientos, desplazamientos y mitigando la dependencia del centro tradicional y u otras centralidades comerciales, de servicios o dotacionales, consolidadas o propuestas por el Plan de Ordenamiento Territorial.
- 2) Desarrollar un modelo de ciudad con una sana mezcla de usos, definiendo, en el marco de la formulación de los Planes de Ordenamiento Zonales, criterios de manejo que permitan el desarrollo de usos residenciales en áreas próximas a suelos donde se desarrollen actividades generadoras de impactos ambientales. En tal sentido, es importante establecer las condiciones de transitoriedad de los desarrollos, armonizando los usos existentes en el territorio y los usos proyectados.
- 3) Aunado a lo anterior, se hace necesario implementar los Planes de Recuperación Geomorfológica, asociados a áreas mineras u otros terrenos degradados al interior de la Operación Estratégica, con el fin de mitigar sus impactos ambientales y vincularlos a procesos de desarrollo futuro. Lo anterior, atendiendo a las disposiciones del parágrafo segundo del artículo 143 del Plan de Ordenamiento Territorial.
- 4) Desarrollo de áreas con ofertas de usos complementarios a la vivienda, tanto comerciales y de servicios como dotacionales, articulados al sistema de espacios públicos proyectados, especialmente en torno al Gran Malecón del Río Magdalena y a los espacios Públicos proyectados en torno al sistema de caños. Lo anterior, con el fin de aportar vitalidad a los nuevos espacios públicos y zonas verdes. Igualmente, se buscará la articulación de las nuevas centralidades barriales con sistema de movilidad principal, especialmente el sistema de transporte, con el fin de garantizar la accesibilidad de la población a los servicios urbanos que concentran estas áreas.
- 5) Destinar usos diferentes a la vivienda en torno a los ejes transversales, de manera que se

consoliden centralidades barriales con adecuadas condiciones de accesibilidad, y articuladas a los sistemas de espacios públicos complementarios a dichos ejes. De acuerdo a lo anterior, se propone que los primeros pisos de las edificaciones en torno a los ejes transversales se destinen a actividades comerciales, dotacionales y de servicios.

**ARTÍCULO 41 POLIGONOS ESPECIALIZADOS DE COMPETITIVIDAD (PEC).** De conformidad con el anexo No. 3 del Decreto 0212 de 2014, los polígonos económicos de competitividad son sectores que concentran actividades especializadas y algunos usos complementarios generando una propuesta de servicios particular de alto nivel para los ciudadanos. Los PEC que se localizan en el área objeto de la operación se identifican en el Plano 7. “Polígonos especializados de competitividad” que hace parte integrante del presente Decreto.

**ARTÍCULO 42 LINEAMIENTOS GENERALES PARA LOS CORREDORES DE ACTIVIDAD ECONÓMICA -CAE-** Se adoptan los siguientes lineamientos generales que deberán tenerse en cuenta en la formulación de los Planes de Ordenamiento Zonales:

- 1) Consolidar una mayor proporción de mixtura de usos en torno a la Vía 40, asociado a proyectos inmobiliarios que concentren las mayores alturas al interior de la Operación Estratégica, con el fin de desarrollar un frente activo que permita la transición entre la ciudad existente y los nuevos desarrollos.
- 2) Conformar un frente activo comercial, de servicios y dotacional, asociados al espacio público del Malecón, estructurados sobre el eje vial Avenida del Río, donde se propone disponer alturas de las edificaciones inferiores a las propuestas sobre la Vía 40.

**Parágrafo 1.** De conformidad con el Parágrafo del Artículo 340 del decreto 0212 de 2014, los Planes de Ordenamiento Zonal podrán definir nuevos CAE, teniendo en cuenta la continuidad de las vías que se desarrollan al interior de la operación y que ya cuentan con la definición de CAE en sus áreas aferentes.

## CAPÍTULO IV

### ESTRUCTURA MORFOLÓGICA Y PREDIAL

**Artículo 43 ESTRUCTURA MORFOLÓGICA Y PREDIAL.** La estructura morfológica y predial de la Operación Estratégica se define como una estrategia para el aprovechamiento intensivo del suelo, para lo cual se hace necesario reciclar las estructuras urbanas existentes, especialmente de aquellos suelos que hoy albergan usos industriales, a través de procesos de reurbanización o desarrollo ligados a la implementación de instrumentos de planificación complementaria y gestión del suelo. Con esto, se busca desarrollar una nueva estructura predial que, además de generar nuevos espacios públicos, equipamientos y sistemas de movilidad de soporte, permitan hacer uso de los aprovechamientos urbanísticos definidos por el Plan de Ordenamiento Territorial.

**Parágrafo.** Los Planes de Ordenamiento Zonal deberán definir determinantes para el desarrollo de proyectos de usos mixtos que, de una parte, conserven la vocación en otros usos de dicho polígono, pero que al tiempo permitan la consolidación de desarrollos residenciales. Lo anterior, aprovechando su cercanía con el Centro Tradicional del Distrito, con el PEC Portuario de Barranquillita, y sus condiciones de accesibilidad desde las infraestructuras de movilidad consolidadas, especialmente la Vía 40.

**Artículo 44 ESTRATEGIAS GENERALES PARA LA ESTRUCTURA MORFOLÓGICA Y PREDIAL.** Se adoptan los siguientes lineamientos generales que deberán tenerse en cuenta en la formulación de los Planes de Ordenamiento Zonales:

- 1) Definición de una nueva estructura predial en los suelos industriales, a través de la implementación de instrumentos de planificación complementaria y gestión del suelo, de manera que puedan albergar nuevos usos y actividades de acuerdo a las proyecciones del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito, y a las apuestas generales de la Operación Urbana Estratégica.
- 2) Desarrollar un modelo armónico entre la Estructura Funcional y de Servicios con los nuevos desarrollos urbanísticos e inmobiliarios, de manera que, a través de mecanismos e instrumentos de gestión del suelo, aporten en la consolidación de sistemas públicos, al tiempo que se hace uso de los aprovechamientos urbanísticos definidos por el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla -Decreto 0212 de 2014-, por medio de la implementación de sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios a diferentes escalas.
- 3) Proponer un desarrollo urbanístico con mayores edificabilidades y densidades habitacionales en el polígono comercial de Barranquillita, a través de proyectos de usos mixtos que conserven la vocación en otros usos de este sector de la Operación Estratégica, y permitiendo la consolidación de desarrollos residenciales. Lo anterior, asociado a la generación de nuevas espacialidades públicas que mejoren su capacidad de soporte.
- 4) Consolidar mayores alturas de las edificaciones en torno al eje de la Vía 40, con desarrollo de proyectos de usos mixtos, que oferten usos comerciales y de servicios tanto al interior de la Operación Estratégica como a los asentamientos en su entorno, sirviendo además de transición entre la ciudad consolidada y los nuevos desarrollos.
- 5) Consolidar menores alturas frente a la Avenida del Río, con proyectos predominantemente residenciales, pero concentrando usos complementarios a la vivienda en torno al Gran Malecón del Río y a los demás sistemas de espacio público generales, principalmente aquellos asociados a los elementos de la Estructura Ecológica Principal.

## CAPÍTULO V

### SISTEMA DE OCUPACIÓN

**ARTÍCULO 45 CONFORMACIÓN DEL SISTEMA-NORMA URBANÍSTICA.** El Sistema de Ocupación se conforma por las disposiciones del Subsistema Habitacional, la norma general de usos del suelo y los aprovechamientos y obligaciones en términos de índices de construcción, ocupación, alturas, retiros de construcción, estacionamientos y demás normas volumétricas y específicas asociadas al perfil urbano.

Estas normas serán desarrolladas en detalle a través de cada Plan de Ordenamiento Zonal y según las determinantes que al respecto definió el Decreto 212 de 2014. Las normas que determinan los aprovechamientos y obligaciones en términos de los índices de construcción y áreas de cesión para espacio público y equipamientos se definen a partir del reparto equitativo de cargas y beneficios para cada POZ y cada Plan Parcial al interior de sus correspondientes áreas de planificación.

**Artículo 46 TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS Y ÁREAS DE ACTIVIDAD.** Los tratamientos urbanísticos aplicables en el área objeto de la Operación Estratégica se sujetarán a lo señalado en el capítulo de Tratamientos Urbanísticos del Decreto 212 de 2014 Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla 2012-2032.

**Parágrafo.** Para el caso de las Áreas de Actividad Portuaria, su reglamentación corresponderá a lo que establezca el Plan Maestro Portuario. Mientras esta reglamentación se decide la norma aplicable es la establecida en el Decreto 0212 de 2014.

**Artículo 47 INCORPORACIÓN AL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA EN LA MODALIDAD DE REACTIVACIÓN ÁREAS DELIMITADAS DENTRO DEL TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN Y/O MEJORAMIENTO INTEGRAL.** De conformidad con el Artículo 384 del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla 2012-2032 y con lo señalado en el numeral 2.7 del artículo 15 de la Ley 388 de 1997, los Planes de Ordenamiento Zonal (POZ) podrán incorporar al tratamiento de renovación áreas delimitadas dentro del tratamiento de consolidación y/o mejoramiento integral que se encuentren estratégicamente localizadas, y que requieran procesos de transformación urbana y/o repotencialización de la estructura por factores de deterioro físico, económico y/o social, sobrevinientes a la entrada en vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla 2012-2032.

**Parágrafo 1.** En los Polígonos Industriales Tipo 1, PIND-1, se permitirá la permanencia de los usos industriales existentes a la entrada en vigencia del presente decreto; previo cumplimiento de las acciones y condiciones definidas y establecidas por el Plan de Mitigación correspondiente. En todo caso, en el momento de realizar modificaciones y/o adecuaciones éstas no podrán ser desarrolladas para ampliar el área de producción en más de 50%.

**Parágrafo 2.** De conformidad con la facultad establecida en el artículo 384 de Decreto 0212 de 2014, mediante el presente decreto se incorporan zonas al tratamiento de renovación urbana que se identifican en el Plano 8. “Tratamientos urbanísticos”

**Artículo 48 EDIFICABILIDAD.** La edificabilidad será la establecida en los artículos 378 del Decreto 0212 de 2014 para el tratamiento de renovación urbana, 370 para el tratamiento de desarrollo, 386 mejoramiento integral y 413 para el tratamiento de consolidación.

**Parágrafo 1.** De conformidad con el parágrafo 4 del artículo 109 del POT los Planes de Ordenamiento Zonal podrán autorizar una altura máxima de hasta 40 pisos en aquellos predios en ‘*tratamiento de renovación urbana modalidad de reactivación*’ siempre y cuando cumplan con las compensaciones por intercambio de mayor edificabilidad reglamentadas en el tratamiento de renovación urbana modalidad reactivación del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla 2012-2032.

**Parágrafo 2:** De conformidad con los artículos 109 y 119 los Planes de Ordenamiento Zonal (POZ) podrán definir, en el marco del sistema de reparto de cargas y beneficios, que los suelos localizados en tratamientos de Desarrollo con plan parcial puedan acceder a mayores edificabilidades, de conformidad con el reparto de cargas y beneficios que se apruebe en el plan parcial.

**Parágrafo 3:** Los planes parciales de renovación urbana deberán cumplir con las cargas establecidas en el Artículo 379 del Decreto 0212 de 2014 que podrán ser precisadas en los planes de ordenamiento zonal.

**Parágrafo 4.** En el área objeto de la operación se podrá dar aplicación al Decreto 672 de 2017 por el

cual se reglamentó la compensación de edificabilidad por la cesión de áreas de antejardines no solo para que se integren a los andenes existentes de la ciudad, sino también para ampliar aquellos que se generen por procesos de urbanización.

**Artículo 49 ESTACIONAMIENTOS.** Los Planes de Ordenamiento Zonal (POZ) deberán definir las condiciones normativas sobre estacionamientos públicos y privados aplicables a cada subzona de la Operación Estratégica. Para ello deberán tener en cuenta lo establecido en ellos artículos 187, 191, 374, y 518 al 534 y demás normas concordantes del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla 2012-2032.

**Parágrafo 1.** Las condiciones definidas en los artículos 187, 191, 374, y 518 al 534 y demás normas concordantes del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla 2012-2032, deberán ser tenidas en cuenta para la formulación de los Planes de Ordenamiento Zonal y demás instrumentos de planificación complementaria a su interior, y serán condicionante para el desarrollo en detalle del componente de movilidad de estos instrumentos.

**Parágrafo 2.** Se permitirá el desarrollo de edificaciones especializadas para estacionamientos siempre y cuando el primer piso se destine a uso comercial o de servicios o uso institucional. La altura máxima permitida para la edificación será la asignada al tratamiento urbanístico correspondiente.

**Parágrafo 3:** En los planes de ordenamiento zonal se podrán generar estrategias de cumplimiento de cuotas de estacionamientos para los usos institucionales que se localicen en nodos de equipamientos, con el fin de buscar soluciones integrales de estacionamiento, que permitan un uso eficiente del suelo.

**Artículo 50. LINEAMIENTOS DE DISEÑO DE LA OPERACIÓN ESTRATÉGICA.** De conformidad con el parágrafo 1 del artículo 99 del Decreto 212 de 2014, para el desarrollo de esta operación estratégica se deberán tener en cuenta estos lineamientos de diseño:

1. Se permitirá como máximo índice de ocupación 0,40/m<sup>2</sup> de área de predio cuando se desarrollen bajo las tipologías de edificación continua, pareada y aislada, de que tratan los numerales 1, 2 y 3 del Artículo 499 del Decreto 0212 de 2014. En estos casos, los aislamientos serán resultantes de esta ocupación, independientemente de la altura a desarrollar.
2. Cuando las edificaciones se desarrollen en la tipología de plataforma y torre, el índice máximo de ocupación será del 0,50/m<sup>2</sup> de área de predio. En todo caso deberán respetar los aislamientos mínimos exigidos acorde a su altura entre edificaciones y contra predios vecinos.
3. De conformidad con el Artículo 99 del POT distrital se podrán desarrollar plataformas para usos institucionales, comerciales y/o de la obligación de estacionamientos del proyecto hasta máximo en cuatro (4) pisos, caso en el cual, no se contabilizarán como parte de las áreas o pisos útiles de la edificación los dos primeros pisos, siempre y cuando se destine al menos el 70% del área del primer piso a usos institucionales y/o comerciales, si se destinan a estacionamientos y otros usos diferentes a los establecidos se contabilizarán en la altura y en los índices de construcción. No obstante, los metros cuadrados construidos del uso deberán dar cumplimiento con la cuota mínima de estacionamientos. Los otros dos pisos de plataforma podrán destinarse a equipamiento comunal, estacionamientos o a cualquier uso permitido en el plan de ordenamiento territorial (POT), pero siempre contará dentro de la altura permitida y por tanto serán objeto de compensaciones por edificabilidad.}
4. No se permite el acceso directo vehicular sobre la vía Avenida de Río, a la entrada en vigencia

del presente decreto, a excepción de aquellos predios que solo cuenten con acceso por este costado y que para su desarrollo no requieran gestión asociada y se puedan desarrollar de forma independiente, mediante licencia de construcción.

**Parágrafo.** Para los predios que han realizado cesiones anticipadas en virtud de lo dispuesto en el Artículo 2.2.6.1.4.8 del Decreto 1077 de 2015 o en virtud de la aplicación del Decreto Distrital 607 de 2017, el índice de ocupación se contabilizará sobre el área del predio antes de realizar la respecta cesión al Distrito.

**Artículo 51 ALINEAMIENTOS QUE DEFINEN LA LÍNEA DE CONSTRUCCIÓN O ALINEAMIENTO URBANO.** Los Planes de Ordenamiento Zonal (POZ) deberán definir las condiciones normativas sobre alineamiento urbano para cada una de las subzonas que componente la Operación Estratégica.

**Parágrafo:** Se mantienen vigentes los alineamientos que en el área objeto de la operación estratégica realizó el Decreto 0823 de 2015 para los barrios Las Flores, Siape, Barlovento, Barranquillita, Villanueva y ciertos predios sobre la vía 40. Estos alineamientos seguirán vigentes mientras en los respectivos planes de ordenamiento zonal no los modifiquen.

### TÍTULO III

#### INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN, FINANCIACIÓN Y GESTIÓN

#### CAPÍTULO I.

#### INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN

**ARTÍCULO 52 INSTRUMENTOS.** Conforme al Artículo 94 del Decreto 212 de 2014, cada subzona de la Operación Estratégica de la Ribera del Río Magdalena se desarrollará mediante Plan de Ordenamiento Zonal, el cual determinará los instrumentos para su planeación y gestión, tales como, fichas reglamentarias, planes parciales, unidades de gestión, unidades de actuación urbanística, licencias urbanísticas.

Así mismo, cada área dentro del perímetro de planificación asociada a otros instrumentos aplicables según su nivel de especificidad, se formularán según los criterios y determinantes del Plan de Ordenamiento Zonal (POZ), tales como los Planes de Reordenamiento para los suelos con tratamiento de Consolidación Especial, y los Planes de Legalización y Regularización urbanística asociados a los polígonos con tratamiento de Mejoramiento Integral.

**Artículo 53 INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN DE LA OPERACIÓN ESTRATÉGICA.** De acuerdo a lo definido en el Decreto 0212 de 2014, los instrumentos de planificación complementario que aplican en la zona de la operación estratégica son los siguientes:

1. Planes de Ordenamiento Zonal (Art 109 Decreto 0212 de 2014)
2. Planes de Recuperación Geomorfológica (Art 143 Decreto 0212 de 2014)
3. Planes Parciales (Art 118 Decreto 0212 de 2014)

4. Planes de Reordenamiento (Art 129 Decreto 0212 de 2014)
5. Esquemas Básicos de Implantación (Art 140 Decreto 0212 de 2014)
6. Legalización de asentamientos (Art 470 Decreto 0212 de 2014)

**Parágrafo 1:** Los planes parciales de renovación urbana o desarrollo se ejecutarán a través de *Unidades de Gestión* o de *Unidades de Actuación Urbanística* de conformidad con los artículos 456 y 457 del Decreto 0212 de 2014 y de según con lo establecido en el Decreto 1077 de 2015.

**Parágrafo 2:** Para el área delimitada en el Plan de Ordenamiento Zonal Ribera Vía 40, se aplicarán las normas establecidas en su acto administrativo de adopción Decreto Distrital N° 0752 del 30 de octubre de 2015 que mantienen su vigencia.

#### **ARTÍCULO 54 OBLIGATORIEDAD DE FORMULACIÓN DE PLANES PARCIALES.**

Estarán obligados a la formulación de Planes Parciales en los casos a que hacen referencia los artículos 122 y 355 del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla 2012-2032 y el artículo 2.2.2.1.4.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, sin perjuicio de las siguientes condiciones:

- 1) En suelos con tratamiento de Desarrollo: En predios con área igual o superior a 5 ha, y que:
  - a. No cuenten con disponibilidad inmediata de servicios públicos.
  - b. No se encuentren delimitados por áreas consolidadas o urbanizadas o por predios que tengan licencias de urbanización vigentes y garanticen las condiciones de accesibilidad y continuidad del trazado vial.
  - c. Que para su desarrollo requiera de gestión asociada y no pueda ser aprobado como un sólo proyecto urbanístico general de acuerdo con lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla 2012-2032.
  - d. Que contenga suelos cuya actuación de urbanización sea objeto de concertación con la autoridad ambiental.
  - e. Que contenga suelos en los que no se haya formulado el respectivo plan de recuperación geomorfológica y estén obligados a formularlo de conformidad con el artículo 143 del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla 2012-2032.
- 2) En suelos con tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo:
  - a. Para las zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo, de conformidad con lo establecido en el artículo 112 del Plan de Ordenamiento Territorial, o la norma que lo modifique, sustituya o complemente.

**ARTÍCULO 55 CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN DE PLANES PARCIALES.** Se establecen los siguientes criterios para la delimitación de planes parciales, a ser precisados por los respectivos Planes de Ordenamiento Zonales:

- 1) En suelos con tratamiento de Desarrollo:
  - a. El área mínima para la delimitación de un Plan Parcial será de tres (3) Hectáreas y área máxima será de cincuenta (50) Hectáreas.

- b. La delimitación del área de planificación no puede localizarse en dos planes de ordenamiento zonal diferentes. La delimitación del plan parcial completo deberá estar inmerso en el área objeto de un solo Plan de Ordenamiento Zonal (POZ)
  - c. La delimitación debe coincidir preferiblemente entre elementos naturales y ejes viales consolidados.
  - d. La delimitación del área de planificación debe garantizar que el plan parcial tenga accesibilidad desde vía pública.
  - e. Se debe garantizar que, por fuera de la delimitación del plan parcial, no queden predios o áreas remanentes que al no contar con las condiciones necesarias para su desarrollo individual o para la formulación de un plan parcial independiente se inviabilice su potencial de desarrollo; de acuerdo al parágrafo 2 del Artículo 122 del Plan de Ordenamiento Territorial,
  - f. El área neta desarrollable deberá corresponder como mínimo al 50% del área total del plan parcial, luego de descontar del área bruta los suelos de protección y las áreas de reserva para infraestructura pública de carácter general.
- 2) En suelos de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo:
- a. El área mínima para la delimitación de un Plan Parcial será de 4 hectáreas y área máxima será de diez (10) Hectáreas.
  - b. La delimitación del área de planificación debe abarcar predios completos y contiguos, al interior del Plan de Ordenamiento Zonal (POZ).
  - c. La delimitación del área de planificación debe garantizar que el plan parcial tenga accesibilidad desde vía pública.
  - d. Se debe garantizar que, por fuera de la delimitación del plan parcial, no queden predios o áreas remanentes que no cuenten con las condiciones necesarias para su desarrollo individual o para la formulación de un plan parcial independiente y que como consecuencia de esto se inviabilice su potencial de desarrollo; de acuerdo a las disposiciones del parágrafo 2 del artículo 122 del Plan de Ordenamiento Territorial,
  - e. El área neta desarrollable, resultado de descontar del área bruta los suelos de protección y las áreas de reserva para infraestructura pública de carácter general, deberá corresponder como mínimo al 50% del área total del plan parcial.

**Parágrafo 1.** Se exceptúan de la condición de áreas máximas para la delimitación de planes parciales, en el área de la Operación Estratégica, aquellos planes parciales que abarquen predios o áreas en más de un tratamiento urbanístico o aquellos planes parciales destinados para el desarrollo de equipamientos de escala metropolitana.

**Parágrafo 2.** Debido a que los Planes de Ordenamiento Zonal tienen el alcance de definir determinantes para la formulación de instrumentos de planificación complementaria a su interior, estos podrán precisar la delimitación de los planes parciales.

**Parágrafo 3.** Para la formulación de los planes parciales deberán seguirse las disposiciones contenidas en los artículos 457, 458 y 459 del Decreto 212 de 2014, el Decreto Nacional 1077 de 2015, la ley 388 de 1997, el Decreto ley 19 de 2012 y la Ley 2079 de 2021.

## CAPÍTULO II.

### INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN

**Artículo 56 IDENTIFICACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN.** Se identifican como instrumentos de financiación para el desarrollo de la Operación Estratégica, sin perjuicio de aquellos contemplados en la normativa nacional, y los artículos 467 y siguientes del Decreto 212 de 2014, los siguientes:

1. Financiamiento por incremento en la recaudación impositiva (Titularización Impuesto Predial Futuro -TIF-)
2. Derechos adicionales de construcción y desarrollo
3. Recursos provenientes de la Participación en plusvalía
4. Contribución de valorización
5. Transferencia y Compensación de Obligaciones Urbanísticas
6. Aprovechamiento económico del espacio público
7. Cesión voluntaria a título gratuito para ejecución de infraestructura vial y de transporte
8. Financiación de espacios públicos por dación en pago.
9. El reparto de cargas y beneficios en el marco de Planes de ordenamiento Zonal y los Planes Parciales.

### **ARTÍCULO 57 FINANCIAMIENTO POR INCREMENTO EN LA RECAUDACIÓN IMPOSITIVA O TITULARIZACIÓN DE IMPUESTO PREDIAL FUTURO O TIF.**

Teniendo en cuenta que la *Operación Estratégica del Río Magdalena* es un proyecto estratégico de renovación urbana de conformidad con lo establecido en los artículos 93 y 99 del Plan de Ordenamiento Territorial, la infraestructura urbana que se requiere ejecutar en el área objeto de la operación, se podrá financiar a través de la utilización de la *titularización del impuesto predial futuro* (TIF), de conformidad con lo establecido en Artículo 278 de la ley 1955 de 2019 reglamentado mediante el Decreto 1382 de 2020, así como en el artículo 468 del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla 2012-2032.

**Parágrafo.** En los Planes de Ordenamiento Zonal (POZ) se podrán definir y precisar los proyectos que se podrán financiar bajo este mecanismo, cumpliendo todos las condiciones, autorizaciones y requisitos que establezca el gobierno nacional y distrital sobre la materia.

**Artículo 58 DERECHOS ADICIONALES DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO.** Con los recursos de las compensaciones de intercambio de edificabilidad que recauden los fondos establecidos en el Artículo 476 del POT se podrán financiar obras de espacio público, en los términos establecidos en el Decreto Distrital 638 de 2014 o la norma que lo modifique o complemente.

**Parágrafo 1:** Para adquirir el suelo necesario para espacio públicos de la operación estratégica, se podrá utilizar el instrumento de expedición de certificados de derechos adicionales de construcción reglamentado mediante el Decreto Distrital 607 de 2017.

**Parágrafo 2:** Para el cumplimiento de las compensaciones por intercambio de edificabilidad los *Planes de Ordenamiento Zonal* podrán establecer suelos donde se puedan trasladar estas obligaciones

de cesiones con el fin de financiar el suelo para la ejecución de proyectos del ámbito de la operación.

**Artículo 59 ASOCIACIONES PÚBLICO PRIVADAS.** Para la financiación de obras de carga general de la Operación Estratégica y de conformidad con el Artículo 471 del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla 2012-2032, se podrán utilizar las asociaciones público privadas de que trata la Ley 1508 de 2012.

**Parágrafo.** Los Planes de Ordenamiento Zonal (POZ) definirán, en el marco de sus competencias, la infraestructura pública y/o las actuaciones urbanísticas que pueden ser financiadas por medio de este instrumento.

**Artículo 60 PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.** Conforme Artículo 469 del Decreto 212 de 2014, y en concordancia con los artículos 73 y siguientes de la Ley 388 de 1997, las obras de infraestructura se podrán financiar con recursos de Participación en Plusvalía.

**Parágrafo 1.** En el marco del estatuto tributario Decreto Distrital 0119 de 2019, se podrá establecer la participación en plusvalía por obra pública en las zonas beneficiarias por las obras que se ejecuten de la Operación Estratégica de la Ribera del Río Magdalena, conforme lo defina el decreto de adopción del Plan Zonal correspondiente, o en las zonas beneficiarias de acciones por intervención del sistema integrado de transporte público distrital.

**Artículo 61 DESTINO DE LOS RECURSOS PROVENIENTES DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.** De conformidad con los artículos 127, 307, 308, 473 y 476 del Decreto 212 de 20014; y el artículo 198 del Estatuto Tributario Distrital (Decreto Distrital 0119 de 2019), el destino de los recursos provenientes de la participación en Plusvalía se hará a través de un fondo distrital, según la reglamentación que para tales efecto haga el alcalde.

**Parágrafo.** En los planes de ordenamiento zonal, se podrá autorizar que las cargas generales de infraestructura vial y de transporte puedan ser financiadas con los recursos de la participación en plusvalía que generen los mismos planes parciales en los términos establecidos en el Estatuto Tributario Distrital, Decreto Distrital 0119 de 2019, o la norma que lo modifique o sustituya, siempre y cuando la propiedad de la infraestructura sea entregada al Distrito.

**ARTÍCULO 62 CONTRIBUCIÓN EN VALORIZACIÓN.** Para la financiación de obras de infraestructura de la operación estratégica se podrá utilizar el instrumento de contribución a la valorización en los términos establecidos en el *Estatuto Distrital de Valorización*, Decreto N.º 0223 del 25 de febrero de 2011 “*Por el cual se ajusta y actualiza el régimen jurídico para la determinación, recaudo, discusión, cobro de la contribución de valorización y ejecución de las obras en el Distrito Especial Industrial y Portuario De Barranquilla*”, demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

**Artículo 63 TRANSFERENCIA Y COMPENSACIÓN DE OBLIGACIONES URBANÍSTICAS.** En los suelos objeto de la operación estratégica, se podrán cumplir las obligaciones urbanísticas que se trasladen por desarrollos urbanísticos o constructivos que se adelanten en otras áreas del suelo urbano o de expansión, independiente del tratamiento en el que se encuentren.

Este instrumento se puede materializar, o bien desde el pago de áreas de cesión de otros proyectos en las intervenciones de espacio público proyectadas por la Operación Estratégica o los Planes de Ordenamiento Zonales, o bien a través del destino de los recursos del fondo de obligaciones urbanísticos, para el caso de los aportes en dinero como compensación de obligaciones urbanísticos con que cuente el Distrito.

**Parágrafo.** Corresponde a cada Plan de Ordenamiento Zonal (POZ) evaluar la pertinencia en aplicar este instrumento, así como la ruta de gestión, tanto con la administración distrital como con otros entes privados.

#### **Artículo 64 APROVECHAMIENTO ECONÓMICO DEL ESPACIO PÚBLICO.**

De conformidad con lo establecido en el artículo 7 de ley 9 de 1989, modificada por el Artículo 40 de la Ley 2079 de 2021, y de acuerdo con el Artículo 296 del Decreto 0212 de 2014, el distrito o la entidad que delegue podrá celebrar contratos o actos destinados al aprovechamiento económico de los espacios públicos del área objeto de la operación, con el fin de realizar actividades temporales de carácter cultural, deportivo, recreacionales o comerciales.

El objetivo de este instrumento es generar recursos para el mantenimiento, administración, recuperación o dotación de los espacios públicos con el fin de aportar a la sostenibilidad de los mismos y a generar actividades que garanticen su vitalidad.

**Parágrafo 1:** El aprovechamiento económico de los espacios públicos, se encuentran reglamentado en el Plan Maestro de Espacio Público adoptado mediante el Decreto Distrital 0355 de 2019 y el Decreto Distrital 076 de 2021 “Por el cual se regula el aprovechamiento económico del espacio público” y podrá ser precisado en los planes de Ordenamiento Zonal.

**Parágrafo 2.** Las áreas susceptibles de aprovechamiento económico del espacio público en el área objeto de la operación estratégica, sus lineamientos de intervención, así como la entidad administradora y el destino de los recursos, serán definidos en los planes de ordenamiento zonal,

**ARTÍCULO 65 DERECHO REAL ACCESORIO DE SUPERFICIE.** Para financiar la infraestructura de transporte y su operación, en la operación estratégica, se podrá aplicar el Derecho Real de Superficie de la Infraestructura de Transporte establecido en el artículo 97 de la Ley 1955 de 2019, Plan Nacional de Desarrollo, y el artículo 54 de la Ley 2079 de 2021.

Los planes de ordenamiento zonal podrán establecer las normas aplicables a las infraestructuras de transporte teniendo en cuenta las normas urbanísticas del sector donde se localicen.

#### **ARTÍCULO 66 CESIÓN VOLUNTARIA A TÍTULO GRATUITO DE AREAS NECESARIAS PARA INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE Y SISTEMA VIAL.**

En virtud de lo establecido en el artículo 32 de la ley 1682 de 2013, los propietarios de los predios requeridos para la ejecución de proyectos de infraestructura podrán ceder de manera voluntaria y a título gratuito en favor del ente adquirente los inmuebles que se requieran para el desarrollo de esta infraestructura, sin que previamente tenga que mediar oferta formal de compra.

**Artículo 67 FINANCIACIÓN DE ESPACIOS PÚBLICOS POR DACIÓN EN PAGO.** Con el propósito de permitir la conformación de los sistemas de espacios públicos o colectivos o la legalización y regularización urbanística de asentamientos humanos en el Distrito de Barranquilla, y conforme al artículo 429 del Estatuto Tributario Distrital, Decreto 0119 de 2019; en el marco de los Planes de Ordenamiento Zonal (POZ) se permitirá la dación en pago de bienes inmuebles, que sean necesarios para la conformación de la estructura de ciudad, planes, programas y proyectos en el marco de la Operación Estratégica del Río Magdalena, como pago de las deudas por sanciones e intereses.

**Artículo 68 DEL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS EN EL MARCO DE PLANES ZONALES, PLANES PARCIALES Y PLANES DE REORDENAMIENTO.** De conformidad con el principio de Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios, los Planes de Ordenamiento Zonal,

los Planes de Reordenamiento, las Fichas Reglamentarias, los Planes Parciales, deberán desarrollar el correspondiente reparto al interior de su área de planificación, de conformidad con las áreas de actividad, polígonos normativos, y tratamientos urbanísticos definidos en el Decreto 212 de 2014 y en el presente decreto.

### CAPÍTULO III. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN

**Artículo 69 INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN DEL SUELO.** Son aquellos instrumentos que permiten viabilizar la ejecución del modelo de ocupación y los programas y proyectos de la Operación Estratégica de la Ribera del Río Magdalena, en aplicación del principio de reparto equitativo de cargas y beneficios. Comprende instrumentos para intervenir y modificar la estructura predial, instrumentos para la intervención en la propiedad privada y aquellos que, vía mandato administrativo, intervienen en las decisiones de la administración pública bajo la imposición de la normativa o controles al desarrollo urbanístico.

Se identifican como instrumentos de gestión para el desarrollo de la Operación Estratégica de la Ribera del Río Magdalena, sin perjuicio de aquellos contemplados en la normativa nacional, y los contemplados en el Artículo 455 y siguientes del Decreto 212 de 2014, los siguientes:

1. Adquisición de suelo por motivos de utilidad pública (Enajenación voluntaria y/o Expropiación.
2. Cesiones urbanísticas gratuitas y cesiones anticipadas
3. Adquisición de suelo con la expedición de certificados de desarrollo adicionales construcción
4. Afectación por obra pública.
5. Anuncio de proyectos
6. Declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria

**Parágrafo 1.** Todos los instrumentos de gestión se desarrollan en cumplimiento de la norma nacional y/o que los reglamente.

**Parágrafo 2.** La adquisición de inmuebles por entidades públicas del orden distrital se regirá por las disposiciones contenidas en los artículos 463 y siguientes del decreto 212 de 2014.

**ARTÍCULO 70 ANUNCIO DE PROYECTO Y AVALÚOS DE REFERENCIA.** De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.5.4.3 del decreto 1077 de 2015 el anuncio de los proyectos se podrá hacer en los actos administrativos que adoptan los planes de ordenamiento zonal o en actos administrativos independientes previa o concomitante a la declaratoria de utilidad pública.

Los procedimientos para los avalúos de referencia están determinados por los artículos 2.2.5.4.4 y 2.2.5.4.5 del Decreto Nacional 1077 de 2015 o norma que lo modifique o sustituya.

**Parágrafo:** La vigencia del anuncio de proyecto está sujeta a la terminación del programa, proyecto u obra y los avalúos de referencia deben ser actualizados siguiendo el procedimiento establecido en el numeral 2, del Artículo 2.2.5.4.5, del Decreto 1077 de 2015.

**Artículo 71 CESIONES URBANÍSTICAS GRATUITAS.** Las cesiones urbanísticas son obligaciones que se constituyen en una contraprestación que el propietario efectúa en favor del distrito, en cumplimiento de la función social de la propiedad, por la autorización que recibe de éste para urbanizar su predio. Buscan cumplir el mandato constitucional de lograr el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de cargas y beneficios y la preservación de un ambiente sano.

**Artículo 72 ENTREGA ANTICIPADA DE CESIONES.** De conformidad con lo establecido en el Artículo 2.2.6.1.4.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 4 del Decreto 583 de 2017, los propietarios de predios urbanizables no urbanizados de predios que se encuentren al interior de la operación estratégica, podrán proponer al distrito, o este a aquellos, la cesión de porción o porciones de dichos predios que, sin sustituir totalmente el reparto de cargas y beneficios que se deba efectuar al momento de solicitar la licencia urbanística, que reciban a título de zonas de cesión anticipada de desarrollos urbanísticos futuros, siempre y cuando, resulten convenientes para proyectos de utilidad pública o interés social que estén previstos en el plan de ordenamiento territorial, en el presente decreto, en los planes de ordenamiento zonal o en el plan de desarrollo.

La entidad distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público efectuará el recibo físico de la zona de cesión anticipada indicando su destino, para lo cual suscribirá con el propietario la respectiva acta de entrega a la cual deberá anexarse documento que permita la plena identificación física del predio, de acuerdo con los lineamientos que defina el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio.

Para la transferencia del área de cesión anticipada para equipamientos públicos, se procederá a otorgar y registrar la escritura de división material dando aplicación al numeral 2 del artículo 2.2.2.1.4.1.4 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Para solicitar la respectiva licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para el desarrollo de equipamientos en suelos objeto de entrega de cesiones anticipadas, se deberá adjuntar la disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica, expedidos por los respectivos prestadores de servicios. En el proyecto se deberá garantizar el acceso directo desde una vía pública vehicular y accesibilidad al transporte público en las condiciones de la norma urbanística correspondiente.

**Artículo 73 ADQUISICIÓN DE SUELO CON LA EXPEDICIÓN DE CERTIFICADOS DE DESARROLLO ADICIONALES DE CONSTRUCCIÓN.** El decreto distrital 672 de 2017 de expedición de certificados de desarrollo adicionales de construcción para la adquisición de suelo para el desarrollo de proyectos de espacio público en el área objeto de la operación estratégica seguirá vigente y se podrá aplicar en los términos del mencionado decreto, hasta que no sea modificado o sustituido.

**ARTÍCULO 74 DECLARATORIA DE UTILIDAD PÚBLICA.** En los planes de ordenamiento zonal o en los actos administrativos de anuncio de proyectos, se podrán realizar las declaratorias de utilidad pública de las áreas necesarias para la infraestructura pública y desarrollo de programas y proyectos de la operación estratégica, en el marco de los motivos de utilidad pública establecidos en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, modificado por la Ley 2044 de 2020 y Ley 2079 de 2021, o de otros motivos de utilidad pública establecidos en otras leyes.

**Artículo 75 DECLARATORIA DE DESARROLLO Y/O CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA.** De conformidad con lo establecido en el Artículo 52 de la Ley 388 de 1997, adicionado por el

artículo 64 de la Ley 1537 de 2012, y en concordancia con los artículos 462 y 463 del Decreto 0212 de 201, en los Planes de Ordenamiento Zonal respectivo o en acto administrativo independiente, se podrá hacer la declaratoria de desarrollo y construcción prioritaria para inmuebles que se localicen en el ámbito de la operación estratégica, con el fin de obligar a su desarrollo en los plazos que señala la ley y so pena de la enajenación en pública subasta.

**Parágrafo:** En los planes parciales que se desarrollen en el ámbito de la operación estratégica, se podrán declarar de desarrollo prioritario Unidades de Actuación Urbanística en los términos del parágrafo del artículo 53 de la Ley 388 de 1997, siempre y cuando que se requiera para el cumplimiento de los fines y propósitos de la operación.

**Artículo 76 DERECHO DE PREFERENCIA A FAVOR DE BANCOS DE TIERRA O INMOBILIARIOS.** En desarrollo de lo establecido en el artículo 73 de la Ley 9 de 1989, la Secretaria de Planeación o la entidad delegada por el Alcalde Distrital, podrá establecer a su favor el derecho de preferencia en la enajenación de los inmuebles que cumplan con los motivos de utilidad pública de los literales d,i,j,k,l,m del artículo 58 de la Ley 388 de 1997 de predios que se encuentran en el ámbito de la operación.

**Parágrafo.** En los actos administrativos que adopten los planes de ordenamiento zonal, se podrá establecer el derecho de preferencia, o hacer la delegación de la entidad por parte del alcalde.

#### TÍTULO IV COMPONENTE PROGRAMÁTICO

**Artículo 77 ACTUACIÓN CONJUNTA ENTRE EL SECTOR PÚBLICO Y PRIVADO.** La operación Estratégica fomentará alianzas público-privadas para consolidar la visión estratégica del desarrollo Distrital, con miras a resolver problemáticas espaciales conjuntamente con los actores presentes en el territorio.

Se definen los siguientes mecanismos de actuación conjunta entre el sector público y privado:

- 1) **Desde los procesos de socialización de la planificación complementaria:** Administración distrital y/o los curadores urbanos según sea el caso, garantizarán el cumplimiento de los espacios de socialización de los proyectos de planes parciales, y velarán por el cumplimiento de las exigencias normativas para el trámite y ejecución de las licencias urbanísticas.
- 2) **Desde la inversión de capital privado en el desarrollo de los proyectos de desarrollo urbanístico:** La formulación de instrumentos de planificación deberá establecer mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios, a diferentes escalas, de manera que se garantice el equilibrio entre los nuevos usos del suelo y las estructuras urbanas de soporte, tanto generales como locales; para permitir la gestión conjunta del Distrito, como garante de la consolidación de las especialidades públicas y veedor del cumplimiento de la norma urbanística, y del sector privado, como aportante de recursos para la concreción del potencial normativo y el pago de las áreas de cesión obligatoria, como compensación a los mismos derechos de construcción y desarrollo.
- 3) **Compensaciones:** en el marco de la formulación de los Planes de Ordenamiento Zonal se deberá identificar los suelos que no puedan vincularse a planes parciales, con el fin de ver reflejados sus aprovechamientos en el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, y establecer los mecanismos de compensación adecuados, de acuerdo con los artículos 48 y 49 de la Ley 388 de 1997; y, artículos 2.2.5.2.2 y 2.2.5.2.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y demás normas que los modifiquen o sustituyan.

- 4) **Asociaciones Público-Privadas:** De conformidad con las Leyes 1508 de 2012 y 80 de 1993, y demás normas que los modifiquen o sustituyan; se podrá definir la aplicación de Asociaciones Público-Privadas con el fin de vincular capital privado para la ejecución de los proyectos estratégicos de la Operación Estratégica, o aquellos proyectos considerados estratégicos por los Planes de Ordenamiento Zonal,

**ARTÍCULO 78 PROGRAMAS Y METAS PARA EL DESARROLLO DE LA OPERACIÓN ESTRATÉGICA.** El programa de ejecución de la Operación Estratégica define las actuaciones previstas en el territorio, a ejecutar en el período correspondiente de cada Administración Distrital en el corto, mediano y largo plazo. Corresponde tanto a las proyecciones definidas desde el Modelo Estratégico de Ocupación como los proyectos definidos por el Plan de Desarrollo del Distrito vigente que tienen impacto en el área de planificación.

Serán proyectos necesarios para el logro de los objetivos y metas propuestos en cada uno de los ejes y temas del Plan de Ordenamiento, y sus posibles fuentes de financiación, los siguientes:

PLAZO	PROGRAMA	PROYECTO	INDICADOR	LÍNEA BASE	META
C o r t o plazo	Programa de ordenamiento territorial	Número de barrios con planes de mejoramiento adoptados	Número de barrios con Planes de Mejoramiento Adoptados	NA	Plan de Mejoramiento del barrio Las Flores adoptado
C o r t o plazo	Programa de ordenamiento territorial	Gestión de instrumentos de planificación	Número de instrumentos de planificación urbana gestionados	NA	Dos instrumentos de planificación urbana gestionados
C o r t o plazo	Programa Conexión a nuevos mercados	Integración del río con las comunidades ribereñas	Porcentaje de avance de la formulación y gestión de proyecto con la entidad competente	NA	Alcanzar el 50% de la formulación y gestión de proyecto ante la entidad competente
C o r t o plazo	Programa Conexión a nuevos mercados	Plan Maestro Portuario	Porcentaje de avance de la formulación del Plan Maestro Portuario	NA	Lograr el 50% de la formulación del Plan Maestro Portuario
C o r t o plazo	Programa Conexión a nuevos mercados	Sistema de Mercados en el Sector de Barranquillita	Análisis y prefactibilidad del sistema de mercados de Barranquillita	NA	Alcanzar el 100% en los análisis y prefactibilidad del sistema de mercados de Barranquillita
C o r t o plazo	Conectividad ágil, eficiente y segura	Plan malla vial	Porcentaje de avance en la formulación del Plan malla vial formulado	0	Alcanzar el 100% en la formulación del plan malla vial

PLAZO	PROGRAMA	PROYECTO	INDICADOR	LÍNEA BASE	META
C o r t o plazo	Conectividad ágil, eficiente y segura	Tren Turístico Las Flores – Puerto Mocho	Análisis y prefactibilidad del tren turístico Las Flores - Puerto Mocho	NA	Alcanzar el 50% en los análisis y prefactibilidad del tren turístico Las Flores - Puerto Mocho
C o r t o plazo	Programa Espacios Públicos de calidad	Construcción del Gran Malecón del Río	K i l ó m e t r o s construidos	2,2 km	Construir 2.8 KM nuevos
C o r t o plazo	Programa ciudad de agua	Recuperación integral de rondas de caños, arroyos y cuerpos de agua	Hectáreas de parques lineales construidos	NA	Alcanzar el 50% en los análisis y prefactibilidad de la recuperación integral de las rondas de los caños y arroyos y cuerpos de agua al interior de la OER.
C o r t o plazo	Programa ciudad de agua	Drenaje pluvial efectivo	Porcentaje de avance de la elaboración del Plan maestro	NA	Alcanzar el 50% de la elaboración del Plan maestro
L a r g o Plazo	Conectividad ágil, eficiente y segura	E s t a c i ó n Intermodal de Metrobus	Formulación de proyecto estratégico de la Estación Intermodal de Metrobus	NA	Alcanzar el 100% en la formulación del proyecto
L a r g o plazo	Programa ciudad de agua	Recuperación integral de rondas de caños, arroyos y cuerpos de agua	Hectáreas de parques lineales construidos	NA	Construir 2,4 hectareas de parque lineal.
L a r g o Plazo	Conectividad ágil, eficiente y segura	Sistema de transporte público de la Vía 40	Prefactibilidad del Sistema de transporte público de la Vía 40	NA	Alcanzar el 100% en los análisis y prefactibilidad del sistema de transporte público de la Vía 40
L a r g o Plazo	Conectividad ágil, eficiente y segura	Sistema de transporte público fluvial	Prefactibilidad del Sistema de transporte público fluvial del Río Magdalena	NA	Alcanzar el 100% en los análisis y prefactibilidad del sistema de transporte público fluvial del Río Magdalena

**ARTÍCULO 79 DEFINICIÓN DE PERIODOS PARA EL PROGRAMA DE EJECUCIÓN.**

El programa de ejecución de la Operación Estratégica se desarrollará teniendo en cuenta los periodos constitucionales del alcalde distrital y la vigencia del Plan de ordenamiento territorial, para ello se fijan como los periodos de corto, mediano y largo plazo para la ejecución del componente programático de la Operación Estratégica los siguientes:

PLAZO	PERIODO
Corto plazo	2020 – 2023
Mediano plazo	2024 – 2027
Largo Plazo	2028 – 2032

## TÍTULO V DISPOSICIONES FINALES

**ARTÍCULO 80 REGIMEN DE TRANSICIÓN.** Los Planes Parciales y las Unidades de Actuación Urbanística localizados en las áreas delimitadas por la Operación Estratégica, podrán continuar su ejecución en los términos establecidos en su decreto de adopción, sin perjuicio que puedan ser modificados para acogerse a las nuevas condiciones urbanísticas que se adopten en el plan zonal y en este decreto, conforme al parágrafo del Artículo 92 del Decreto 212 de 2014.

Las licencias urbanísticas radicadas en legal y debida forma deberán decidirse conforme a las normas vigentes en el momento en que fueron radicados de conformidad con el Decreto 1077 de 2015, o la norma que lo modifique o sustituya.

**ARTÍCULO 81 PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.** El presente decreto no es generador de participación en plusvalía.

**ARTÍCULO 82 VIGENCIA Y PUBLICACIÓN.** El presente Decreto rige a partir de la fecha de su expedición y publicación en Gaceta Oficial, y deroga todas las disposiciones de igual o menor jerarquía que le sean contrarias.

### PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Barranquilla el día 29 de diciembre del 2021

**JAIME ALBERTO PUMAREJO HEINS**  
Alcalde Distrital de Barranquilla

**JUAN MANUEL ALVARADO**  
Secretario de Planeación



**RESOLUCIÓN SECRETARÍA DISTRITAL DE TRÁNSITO Y SEGURIDAD VIAL****RESOLUCIÓN N° 0001 DE 2022**

**“POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA LA RESOLUCIÓN 0022 DE 2021 “POR MEDIO DE LA CUAL SE IMPLEMENTA PROYECTO PILOTO QUE MODIFICA Y REGLAMENTA TEMPORALMENTE EL USO DE INFRAESTRUCTURA VIAL DE UNA VÍA EN EL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA””**

**EL SUSCRITO SECRETARIO DISTRITAL DE TRÁNSITO Y SEGURIDAD VIAL EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES, EN ESPECIAL LAS CONFERIDAS POR LA LEY 769 DE 2002 Y SUS MODIFICACIONES, EL DECRETO ACORDAL No. 0801 DE 2020**

**Y**

**CONSIDERANDO:****ANTECEDENTES:**

Que el Secretario Distrital de Tránsito y Seguridad Vial en ejercicio de sus facultades y competencias expidió la Resolución N° 0022 del 10 de diciembre de 2021 *“Por medio de la cual se implementa proyecto piloto que modifica y reglamenta temporalmente el uso de infraestructura vial de una vía en el Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla”*.

Que a través de la mencionada resolución se puso en operación un proyecto piloto que consiste en implementar un carril preferencial para el transporte público colectivo y masivo en el carril occidental de la calle 76 entre carreras 43 y 59, con el fin de recopilar información primaria y verificar las condiciones de dicha vía, a través del análisis de tránsito de la zona, volúmenes vehiculares y operatividad del transporte público, tomar las medidas necesarias para mejorar la movilidad e identificar oportunidades de mejora de la intervención en cuestión.

Que a lo largo de la implementación de la medida, se ha realizado las validaciones en campo y no se ha evidenciado detrimentos en la operación del tránsito en el área de influencia, por lo cual se considera técnicamente viable prorrogar la medida, con el fin de continuar recopilando información primaria y analizar el comportamiento de la medida con las nuevas dinámicas del tránsito típicas de los primeros meses del año.

Que debido a las circunstancias anteriores, se hace necesario modificar la Resolución N° 0022 del 10 de diciembre de 2021 en su artículo 4° y 6°, tal como se dirá en la parte resolutive del presente acto.

En mérito de lo expuesto este Despacho,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1°.-** Modifíquese el Artículo 4° de la Resolución N° 0022 del 10 de diciembre de 2021 *“Por medio de la cual se implementa proyecto piloto que modifica y reglamenta temporalmente el uso de infraestructura vial de una vía en el Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla”*, el cual quedara así:

*“ARTÍCULO 4°.- Fíjese como fecha en que finaliza la operación de los nuevos usos de infraestructura vial, el miércoles dos (02) de marzo de 2022.”*



**ARTÍCULO 2°.-** Modifíquese el párrafo del Artículo 6° de la Resolución N° 0022 del 10 de diciembre de 2021 *“Por medio de la cual se implementa proyecto piloto que modifica y reglamenta temporalmente el uso de infraestructura vial de una vía en el Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla”*, el cual quedara así:

*“**PARÁGRAFO.** A partir del lunes diez (10) de enero de 2022 y hasta miércoles dos (02) de marzo de 2022 se iniciará las actividades pedagógicas y de control por parte de las autoridades de Policía de Tránsito con ocasión del uso inadecuado de la infraestructura vial.”*

**ARTÍCULO 3°:** Las demás disposiciones contenidas en la Resolución No 0022 del 10 de diciembre de 2021 *“Por medio de la cual se implementa proyecto piloto que modifica y reglamenta temporalmente el uso de infraestructura vial de una vía en el Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla”* continúan sin modificación alguna y por consiguiente tienen plenos efectos.

**ARTICULO 4°:** La presente Resolución rige a partir de su publicación.

Dado en el D.E.I.P.B el diecinueve (19) de enero del año 2022.

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

**ERNESTO JOSÉ CAMARGO VARGAS**

Secretario Distrital de Tránsito y Seguridad Vial





ALCALDÍA DE  
**BARRANQUILLA**

---

*Soy* **BARRANQUILLA**