

GACETA DISTRITAL



No. 607 • Diciembre 27 de 2019

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





CONTENIDO

DECRETO No.0438 DE 2019 (20 diciembre de 2019) 3
"Por medio del cual se modifica el Decreto 419 del 9 de junio de 2017 mediante el cual se adoptó el Plan de Ordenamiento Zonal Riomar, el cual fue modificado mediante el Decreto 492 de 20 de diciembre de 2018"

**DECRETO DESPACHO DEL ALCALDE****DECRETO No.0438 DE 2019**
(20 diciembre de 2019)

“Por medio del cual se modifica el Decreto 419 del 9 de junio de 2017 mediante el cual se adoptó el Plan de Ordenamiento Zonal Riomar, el cual fue modificado mediante el Decreto 492 de 20 de diciembre de 2018”

**EL ALCALDE MAYOR DEL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE
BARRANQUILLA**

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

CONSIDERANDO:

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

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

Que el artículo 6° de la Ley 388 de 1997 establece que “*el ordenamiento del territorio tiene por objeto el diseño y adopción de los instrumentos y procedimientos de gestión y actuación que permitan ejecutar actuaciones urbanas integrales y articular las actuaciones que afectan la estructura del territorio municipal o distrital*.”

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

Que el artículo 109 del Decreto 0212 de 20014, POT, creo los Planes de Ordenamiento Zonal o Planes Zonales como “*instrumentos que establecen criterios, lineamientos y condiciones urbanísticas y de gestión del suelo de áreas estratégicas de la ciudad, tales como: zonas objeto de operaciones estratégicas, actuaciones urbanas integrales, áreas de renovación urbana y/o en tratamiento de desarrollo*”.

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

Que de conformidad con lo anterior mediante el Decreto 419 de 9 de junio de 2017 se adoptó el Plan de Ordenamiento Zonal Riomar, el cual fue modificado Decreto 492 de 20 de diciembre de 2018.

Que la empresa **TRIPLE A. S.A. E.S.P.** y el grupo Argos propietario de los predios que conforman el Plan Zonal Ríomar, mediante radicado EXT-QUILLA-19-123906 del 4 de julio de 2019, solicitaron la modificación del Plan Zonal Riomar, para incluir un área adicional de 1.500m² colindando con los Polígonos SP-1 y SP-2 (Servicios Públicos) que hace parte de la Manzana 35 para la construcción por Etapas del Tanque de Almacenamiento de Agua Potable, así mismo se solicita incluir la actualización del trazado de la Carrera 65.

Adicionalmente la administración ha evidenciado la necesidad de aclarar la aplicación de la limitación de densidad por nivel de tratamiento urbanístico, dado que el POZ Ríomar está conformado por un solo predio.

Que dado lo anterior, la modificación, versa sobre los siguientes aspectos:

- Se incluirá un área adicional de 1.500 m² (SP-4) de la manzana 35 a los Polígonos SP-1 y SP-2 (Servicios Públicos), los cuales tienen un área de 13.922 m². El total del predio para la construcción por Etapas del Tanque de Almacenamiento de Agua Potable será aproximadamente de 15.000 m².
- El polígono SP-4 que hacía parte de la Manzana 35 se contabilizará como una reserva (afectación) de servicio públicos y por tanto se modifican los cuadros de áreas y el reparto de cargas y beneficios.
- Se incorpora la actualización del trazado de la Carrera 65.
- Se incorpora un área de espacio público propuesto (C32) que actualmente hace parte del área útil la manzana 24 (M24)
- Aclarar la aplicación de la limitación del potencial de unidades de vivienda por niveles de tratamiento para el licenciamiento urbanístico.

Que una vez analizados los aspectos técnicos y jurídicos de las modificaciones solicitadas se da viabilidad a la modificación del POZ y en mérito de lo expuesto el alcalde del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla,

DECRETA

Artículo 1°- ALCANCE Y OBJETO DEL PRESENTE ACTO ADMINISTRATIVO. El presente Decreto tiene por objeto modificar el Plan de Ordenamiento Zonal Riomar, adoptado mediante Decreto 419 del 9 de junio de 2017 y el Decreto 492 de 20 de diciembre de 2018.

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

Número del Plano	Descripción
Plano No. 02	Estructura urbana
Plano No. 03	Subsistema vial urbano: Perfiles Viales
Plano No. 04	Subsistema vial urbano: Jerarquía vial
Plano No. 05	Sistema de espacio público
Plano No. 06	Áreas de actividad
Plano No. 07	Edificabilidad- densidades urbanísticas
Plano No. 08	Polígonos normativos
Plano No. 09	Áreas de afectación
Plano No. 10	Servicios públicos: acueducto
Plano No. 11	Servicios públicos: alcantarillado

Plano No. 14

Sectores de ejecución de Acciones Correctivas

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

Artículo 4°- Se modifica el artículo 18 del decreto 419 de 2017, el cual quedará así:

“Artículo 18°- SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 356 del POT, el 25% del Área Neta Urbanizable -ANU- del POZ Riomar que corresponde a **548.783,77** m² será destinado a parques y zonas verdes, sin contabilizar las áreas que corresponden a equipamiento comunal público, así:

Espacio Público	Escala	Área m ²
Parque Riomar	Metropolitana	320.128,79
Parque y Alameda La Floresta	Distrital	51.179,17
Parque Villa Carolina 2	Local	14.467,24
Parkway Carrera 71		30.289,71
Zonas Verdes y parques		132.718,87
Total		548.783,77

En el Plano No. 05 “Sistema de espacio público” se identifican los parques y las zonas verdes definidas por el proyecto urbano del presente POZ Riomar.

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

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

Se modifica el artículo 22 del decreto 419 de 2017, el cual quedará así:

“Artículo 22°- SUBSISTEMA VIAL. El subsistema vial está compuesto por los siguientes elementos:

JERARQUIZACION Y PERFIL VIAL				
Vía	JERARQUIA VIAL	PERFIL	DIMENSION MÍNIMA (entre línea de propiedad)	Área (m ²)
	(Plano U1_Subsistema_Vial_Jerarquía)	(Plano U3_Subsistema_Vial_Perfiles)	Anexo No6 Perfiles Viales	
Circunvalar	Regional	AVC	66,4	20.813,67
Carrera 75A	Semi arteria	V2	42,0	53.033,64
Carrera 65	Semi arteria	V4	25,0	71.675,85
Calle 100	Semi arteria	V4	25,0	57.233,36
Subtotal Malla Vial Arterial (vías arteriales y semi arteriales)				202.756,52

Carrera 59	Colectora	V3	26,0	33.552,29
Carrera 75A	Colectora	V3	26,0	9.639,27
Carrera 71	Colectora	V3	26,0	40.019,84
Carrera 59B	Colectora	V5	18,5	1.651,70
Carrera 64	Colectora	V5	18,5	1.198,44
Calle 98	Colectora	V5	18,5	15.293,83
Calle 94	Colectora	V5	18,5	3.396,12
Subtotal Malla Vial Secundaria (vías colectoras)				104.751,49
Vías Locales y Zonas Municipales				195.888,85
Total				503.396,86

En el plano No. 03 se muestra al Subsistema vial urbano: perfiles” y en el plano No. 04 el “Subsistema vial urbano jerarquía vial”.

Parágrafo 1. Si como resultado del diseño definitivo de la infraestructura vial se requieren ajustes al trazado de las vías, la Secretaría Distrital de Planeación mediante Resolución adoptará los diseños definitivos de la malla vial del POZ Riomar, los cuales deberán ser tenidos en cuenta para la aprobación de las licencias de urbanismo y construcción del mismo, sin que se requiera la modificación del POZ Riomar.

Parágrafo 2: La vía de desaceleración paralela a la Avenida Circunvalar (Vía Regional), será una carga general a cargo de los urbanizadores.

Artículo 5°- Se adicionan dos párrafos al artículo 31 del decreto 419 de 2017, que son los siguientes:

Parágrafo 1. El potencial máximo de unidades de vivienda permitidas se calcula en el siguiente cuadro:

POTENCIAL MAXIMO DE UNIDADES DE VIVIENDA EN EL POZ RIOMAR			
NIVEL DE TRATAMIENTO BAJO			
MANZANA	AREA m ²	Densidad Máxima	Cantidad máxima de Unidades de vivienda
M1	34,010.86	0.03	1,020
M2	13,517.96	0.03	406
M3	9,422.77	0.03	283
M4	20,197.76	0.03	606
M5	22,029.00	0.03	661
M6	15,941.23	0.03	478
M7	11,896.57	0.03	357
M8	9,569.56	0.03	287
M9	19,110.18	0.03	573
M10	31,038.26	0.03	931
M11	18,287.43	0.03	549
M12	16,315.33	0.03	489
M13	22,562.40	0.03	677
M14	25,605.36	0.03	768
M15	15,856.01	0.03	476
M16	28,045.45	0.03	841
M17	25,362.74	0.03	761
M18	16,920.12	0.03	508
M19	10,005.52	0.03	300



M20	9,279.77	0.03	278
M21	37,017.18	0.03	1,111
M22	24,145.33	0.03	724
M23	14,594.11	0.03	438
TOTAL POTENCIAL NIVEL BAJO DE DESARROLLO			13,522
NIVEL DE TRATAMIENTO MEDIO			
MANZANA	AREA m ²	Densidad máxima	Cantidad máxima de Unidades de vivienda
M24	9,829.63	0.05	491
M25	10,771.71	0.05	539
M26	10,295.24	0.05	515
M27	13,906.79	0.05	695
M28	10,917.70	0.05	546
M29	16,749.32	0.05	837
M30	17,248.34	0.05	862
M31	14,241.26	0.05	712
M32	24,652.75	0.05	1,233
M33	21,171.29	0.05	1,059
M34	35,293.18	0.05	1,765
M35	58,165.15	0.05	2,908
M36	14,592.33	0.05	730
M37	27,979.74	0.05	1,399
M38	17,017.41	0.05	851
M39	11,039.22	0.05	552
M40	10,147.09	0.05	507
M41	42,989.35	0.05	2,149
M42	27,566.91	0.05	1,378
M43	21,310.49	0.05	1,066
M44	19,319.93	0.05	966
M45	17,213.09	0.05	861
M46	19,113.53	0.05	956
M47	13,444.21	0.05	672
M48	16,678.42	0.05	834
M49	12,125.13	0.05	606
M50	20,271.60	0.05	1,014
M51	16,261.32	0.05	813
M52	11,237.66	0.05	562
M53	13,170.19	0.05	659
M54	16,282.72	0.05	814
M55	16,347.88	0.05	817
M56	15,017.63	0.05	751
TOTAL POTENCIAL NIVEL MEDIO DE DESARROLLO			31,118

Parágrafo 2. El potencial máximo de unidades de vivienda aprobadas se calculará sobre el total del área útil del nivel de tratamiento urbanístico correspondiente del predio, y se podrá redistribuir entre las manzanas del mismo nivel de tratamiento, sin superar el número de unidades de vivienda máximas permitidas; el número deberá ser incorporado por el Curador Urbano en la aprobación del Proyecto Urbanístico General - PUG y en las licencias de urbanismo aprobadas para cada etapa. El curador deberá dejar estipulado en la respectiva licencia, el número total de viviendas aprobadas, el asignado para la licencia de urbanismo y/o construcción

en trámite y la cantidad de viviendas remanente, sin superar el potencial máximo de unidades para cada nivel de tratamiento urbanístico.

Artículo 6°- Se modifica el artículo 37 del decreto 419 de 2017, el cual quedará así:

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

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

Áreas de Cesión de espacio público	Fase 1	Fase 2
Zonas verdes	127.042,69	240.453,18
Equipamiento	31.760,68	60.008,55
Total	158.803,37	300.461,73
50% de cesión en un solo globo requerido por el artículo 2.2.6.1.4.5 Decreto 1077 de 2015.	79.401,69	150.230,87
50% de cesión en un solo globo que se entrega en el POZ Riomar	80.778,21	179.324,49

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

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

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

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

Parágrafo 2. Se deberá concertar ante la Secretaría Distrital de Planeación, las modificaciones a la localización de las áreas de cesión obligatoria y adicional establecidas en el presente decreto, antes de tramitar la licencia de urbanismo de acuerdo con lo previsto en el Decreto Distrital 327 de 2015 o la norma, que lo modifique, adicione o sustituya. En ningún caso se podrá modificar la extensión de las áreas de cesión establecidas en el presente decreto.

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

Artículo 7°- Se modifica el artículo 38 del decreto 419 de 2017, el cual quedará así:

“Artículo 38°- CARGAS GENERALES DEL PLAN ZONAL RIOMAR. Las cargas generales son las obligaciones correspondientes a la malla vial arterial, como se muestra en el siguiente cuadro:



CARGAS GENERALES	UNIDAD	CANTIDAD
Malla vial arterial	M2	
Circunvalar	M2	20.813,67
Carrera 75A	M2	53.033,64
Carrera 65	M2	71.675,85
Calle 100	M2	57.233,36
Total Cargas	M2	202.756,52

Artículo 8°- Se modifica el artículo 39 del decreto 419 de 2017, el cual quedará así:

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

CARGAS LOCALES	UNIDAD	CANTIDAD
Malla vial intermedia y local		
Carrera 59	M2	33.552,29
Carrera 75 A (cll 93- cll98)	M2	9.639,27
Carrera 71	M2	40.019,84
Carrera 59B	M2	1.651,70
Carrera 64	M2	1.198,44
Calle 98	M2	15.293,83
Calle 94	M2	3.396,12
MALLA VIAL LOCAL	M2	193.829,66
Subtotal		298.581,15
Cesiones de espacio público		
Parque Riomar	M2	138.840,89
Parque La Floresta	M2	51.179,17
Parque Villa Carolina 2	M2	14.467,24
Parkway carrera 71	M2	30.289,71
Zonas verdes	M2	132.718,87
Subtotal	M2	367.495,87
Equipamientos		
Equipamiento 1	M2	19.524,94
Equipamiento 2	M2	31.760,68
Equipamiento 3	M2	13.934,01
Equipamiento 4	M2	26.549,60
Subtotal	M2	91.769,23
Total	M2	757.846,25

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

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

Artículo 9°- Se modifica el artículo 40 del decreto 419 de 2017 modificado por el artículo 4 del decreto 492 de 2018, el cual quedará así:

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

USOS	Edificabilidad básica aplicando índice construcción Básico	Edificabilidad Máxima aplicando índice construcción Máximo
	M2 construidos	M2 construidos
Residencial (PR1)	487.378,49	2.274.432,93
Residencial (PR2)	660.500,43	2.201.668,10
SUBTOTAL	1.147.878,92	4.476.101,03
Comercio (PC-1)	51.016,29	170.054,3
Comercio (PC-3)	131.108,81	437.029,35
Comercio (CAE-1)	35.202,48	117.341,60
Comercio (CAE-2)	42.536,46	141.788,20
Comercio (CAE-4)	49.904,52	166.348,93
Actividad Central (C-NORTE)	133.813,49	624.462,93
Institucional (NODO 3)	18.187,70	84.875,91
SUBTOTAL	461.769,71	1.741.900,59
TOTAL	1.609.648,62	6.218.001,62

Artículo 10°- VIGENCIAS Y DEROGATORIA. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación en la Gaceta Distrital de la Alcaldía de Barranquilla. El POZ Riomar no se alterará por el hecho de que se modifique el POT, salvo que los propietarios de los predios se acojan, por escrito, a la nueva reglamentación.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en el Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, a los 20 días del mes de diciembre de 2019.

ALEJANDRO CHAR CHALJUB
Alcalde de Barranquilla.

PEDRO PABLO OLIVEROS RODRÍGUEZ
Secretario Distrital de Planeación.



*Página
en
blanco*



BARRANQUILLA
CAPITAL
DE VIDA

