

ALCALDÍA DE  
**BARRANQUILLA**

**Emilio Rafael Molina Barboza**

Magister en Derecho Urbano y Gestión  
Urbanística y Especialista en Derecho Urbano

# DIAGNOSTICO LEGAL



# BIENES DE INTERÉS CULTURAL

Aquellos que por sus valores y criterios representan la identidad nacional

Deben declararse mediante acto administrativo

Quedan sometidos al regimen especial de proteccion

Pueden ser de naturaleza mueble, inmueble o paisajes culturales

Los bienes materiales declarados como monumentos, conjuntos historicos u otras denominaciones que hayan sido incorporados en los POT antes de la ley 1185 de 2008

# CATEGORÍAS DE BIENES INMUEBLES

## Del Grupo Urbano

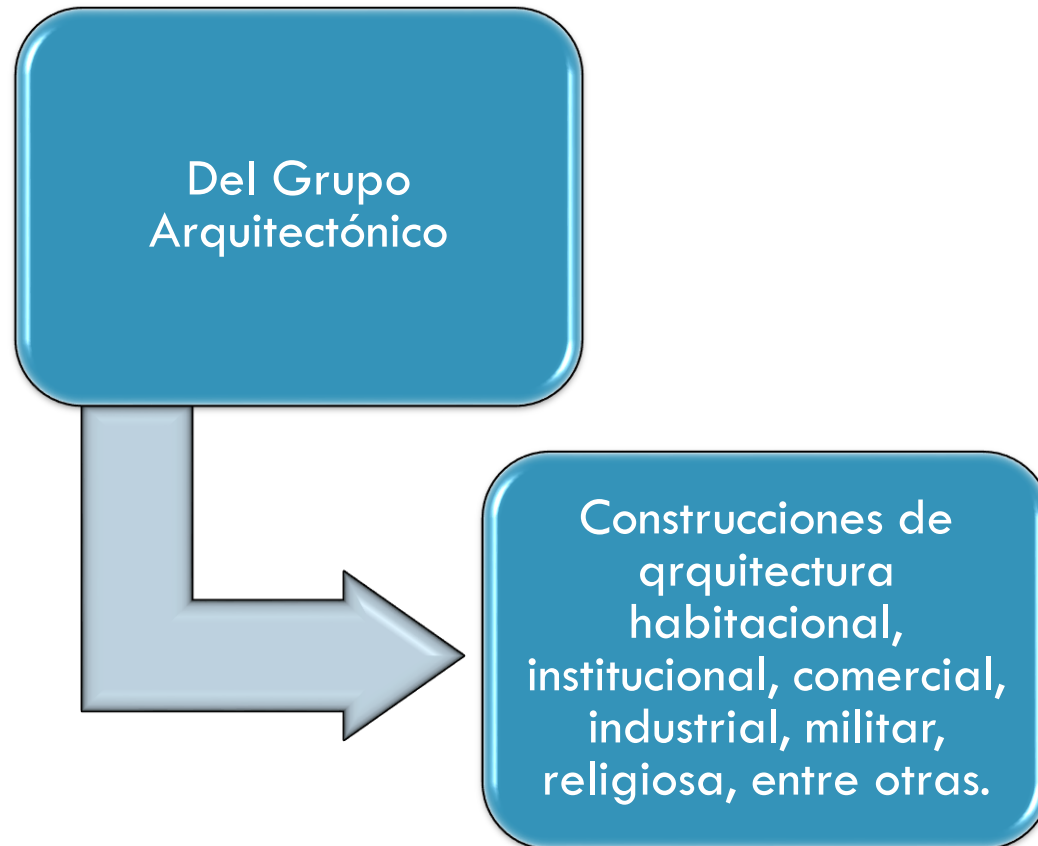
### Sector Urbano

- Fracción del territorio dotada de fisionomía, características y rasgos distintivos que le confieren cierta unidad. La declaratoria contiene a todos los predios del sector y su espacio público.

### Espacio Público

- Conjunto de bienes de uso público y de elementos de los inmuebles privados destinados, por su naturaleza, usos o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas.

# CATEGORÍAS DE BIENES INMUEBLES



# PLAN ESPECIAL DE MANEJO Y PROTECCIÓN

## PEMP

Son instrumentos de gestión de los BIC mediante el cual se establecen acciones necesarias para garantizar la protección, conservación y sostenibilidad de los BIC

Deben definir condiciones para la articulación de los bienes con su contexto físico, arquitectónico, y su entorno sociocultural

Precisar acciones para el mantenimiento, rehabilitación, apropiación social y regulación del uso del suelo, ocupación e incorporación de los instrumentos de gestión del suelo

# COMPETENCIA

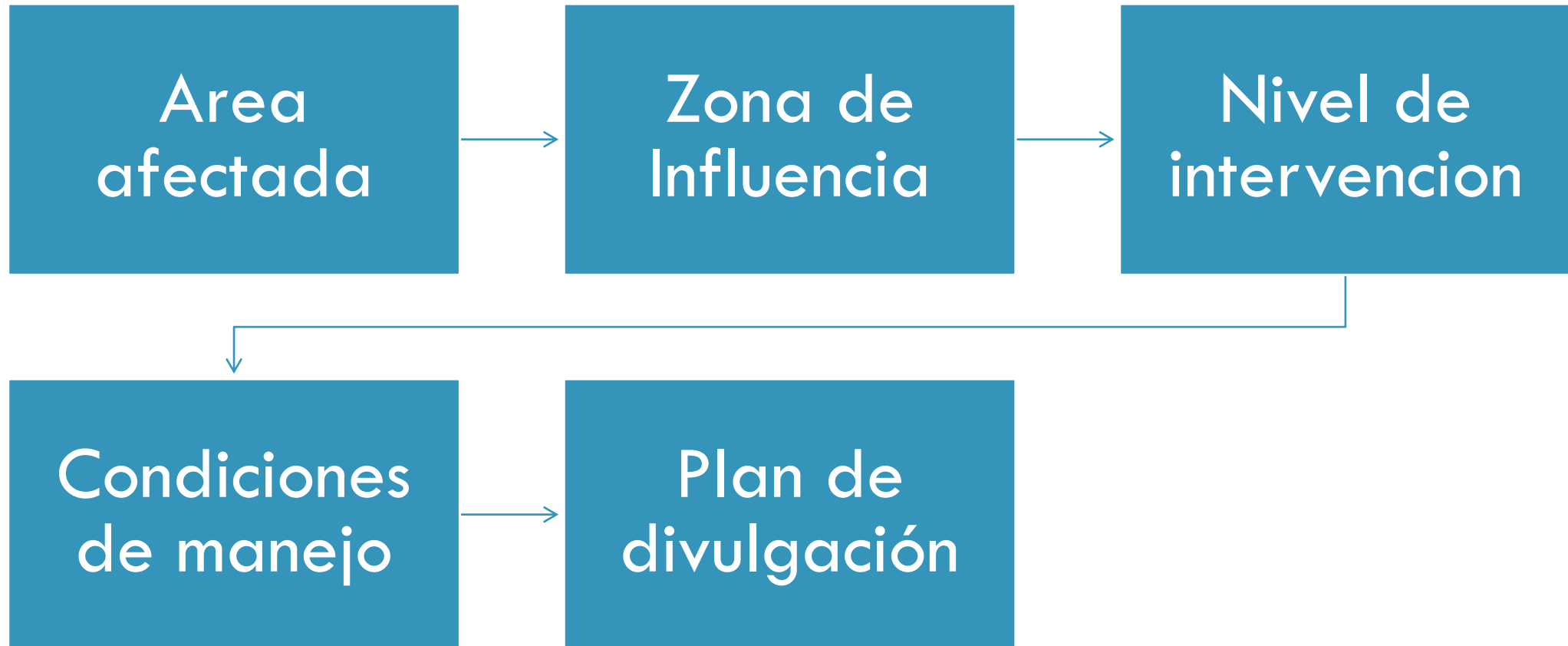
## Propietario

- Bienes del Grupo Arquitectónico y los bienes muebles asociados a inmuebles
- Puede concurrir el tercero solicitante de la declaratoria.

## Autoridades Distritales o Municipales

- Bienes del Grupo urbano y los Monumentos en Espacio Público
- Las autoridades departamentales y nacionales competentes podrán concurrir aportando recursos

# CONTENIDO DEL PEMP





# CONDICIONES DE MANEJO

## Aspectos Físicos - Técnicos

- Criterios de intervención, acciones urbanas, movilidad, espacio público, estacionamientos, normas urbanísticas, usos, tratamientos, edificabilidad.

## Aspectos administrativos

- Esquema de manejo administrativo, responsable del cuidado.

## Aspectos socioculturales

- medidas para la preservación de las manifestaciones del patrimonio cultural inmaterial

## Aspectos financieros

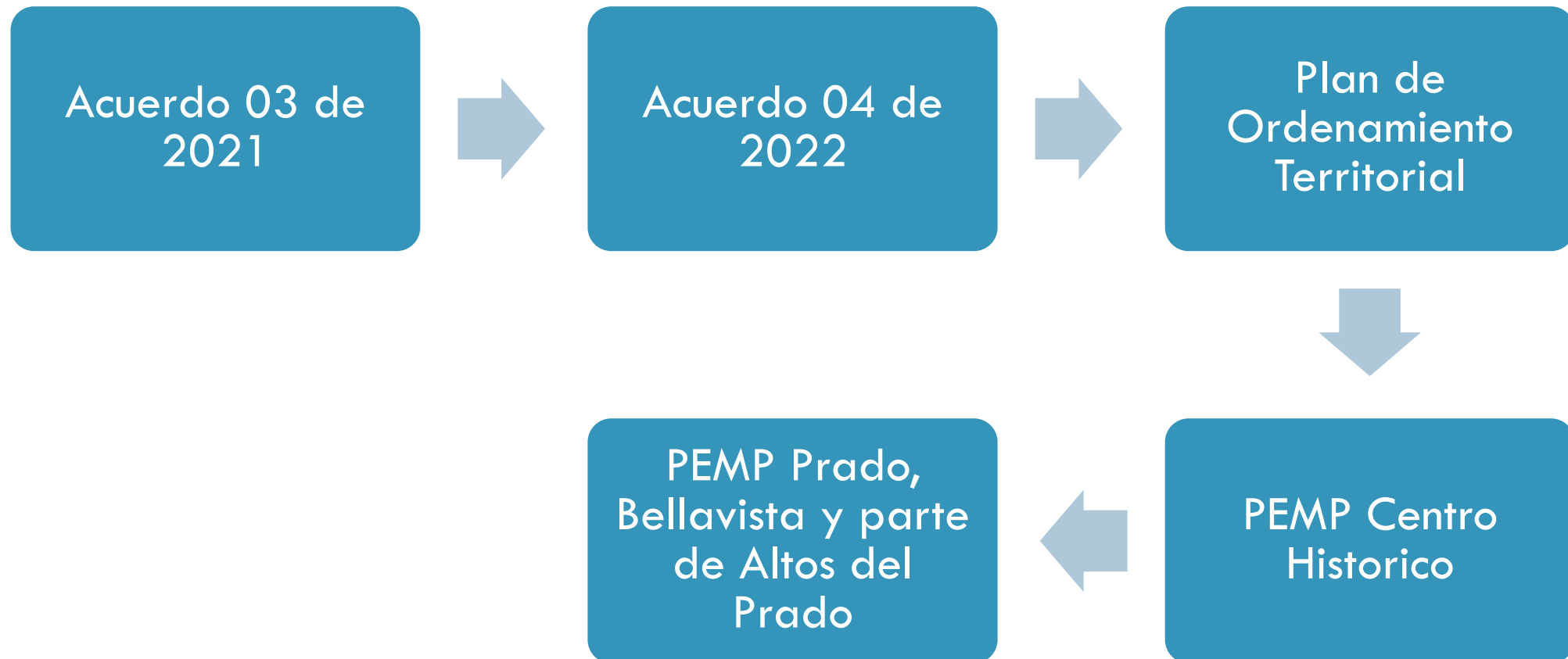
- Medidas económicas y financieras para la recuperación y la sostenibilidad del inmueble y fuentes necesarias para la implementación del proyecto

# PLAN DE ACCIÓN

Para su implementación, las autoridades competentes, deberán estructurar un plan de acción que defina las actuaciones sobre el Bien de Interés Cultural y su zona de influencia, señalando las fases de ejecución en el corto, mediano y largo plazo, a partir de lo cual se debe prever un plan de inversiones que se ajuste a dichas fases. El plan de acción debe integrarse al plan de inversiones de los planes de desarrollo, para que sea puesto a consideración de las asambleas y concejos municipales o distritales.

Artículo 2.4.1.1.6 del Decreto  
Nacional 1080 de 2015

# REGULACIÓN DEL SECTOR URBANO BARRIO ABAJO



# ACUERDO 003 DE 2021

## Área afectada

- 1) Corresponde a la totalidad del barrio en su morfología actual.
- 2) Se definen el área afectada precisándose las manzanas que la constituyen.
- 3) Se señalan los siguientes límites: Al norte con la Carrera 54 y el barrio Montecristo, al Sur con la Carrera 46 y los barrios el Rosario y Centro Histórico; al oeste en la calle 53 y los barrios El Prado y Boston; al este con la vía 40 y el barrio Barlovento y zona industrial.

## Zona de Influencia

- 1) Se encuentra fraccionada en dos polígonos separados el uno del otro .
- 2) Esta constituido por las siguientes manzanas: 0146, 0154, 0038, 0066, 0087, 0251, 0254, 0506, 0505, 0045, 0508, 0507, 0210, 0212, 0214, 0224, 0225, 0226, 0227.
- 3) El tercer polígono esta sujeto al estudio del diagnostico y formulación del Plan Especial de Manejo y Protección del Barrio Abajo del Río.



# ACUERDO 004 DE 2022

## Objetivos

- Proteger y recuperar la memoria histórica del sector.
- Propender por su renovación y redesarrollo.
- Incentivar la industria creativa.

## Usos del suelo

- Se promueven actividades económicas, industriales y comerciales
- Se excluye la operación Estratégica Ribera del Río Magdalena.

## Derogatorias

El artículo 5 del Acuerdo 004 de 2022 dejó sin efecto lo señalado en el Acuerdo 003 de 2021 que establecía que una vez aprobado ese acuerdo el Barrio Abajo ya no estaría incluido en el PEMP del viejo Prado y PEP del Centro.

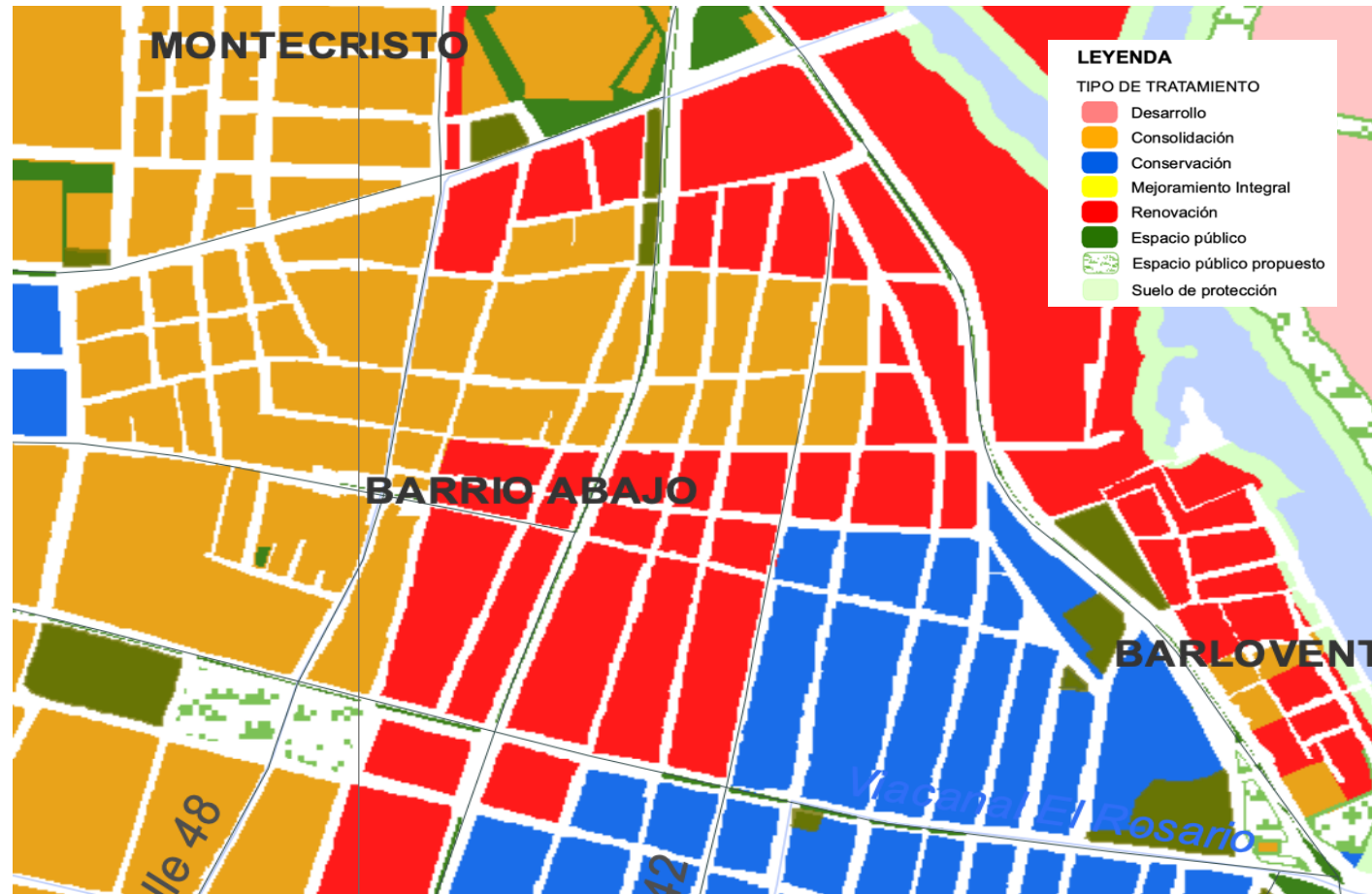
# PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

## Visión de Ciudad

Eje Ciudad Memoria

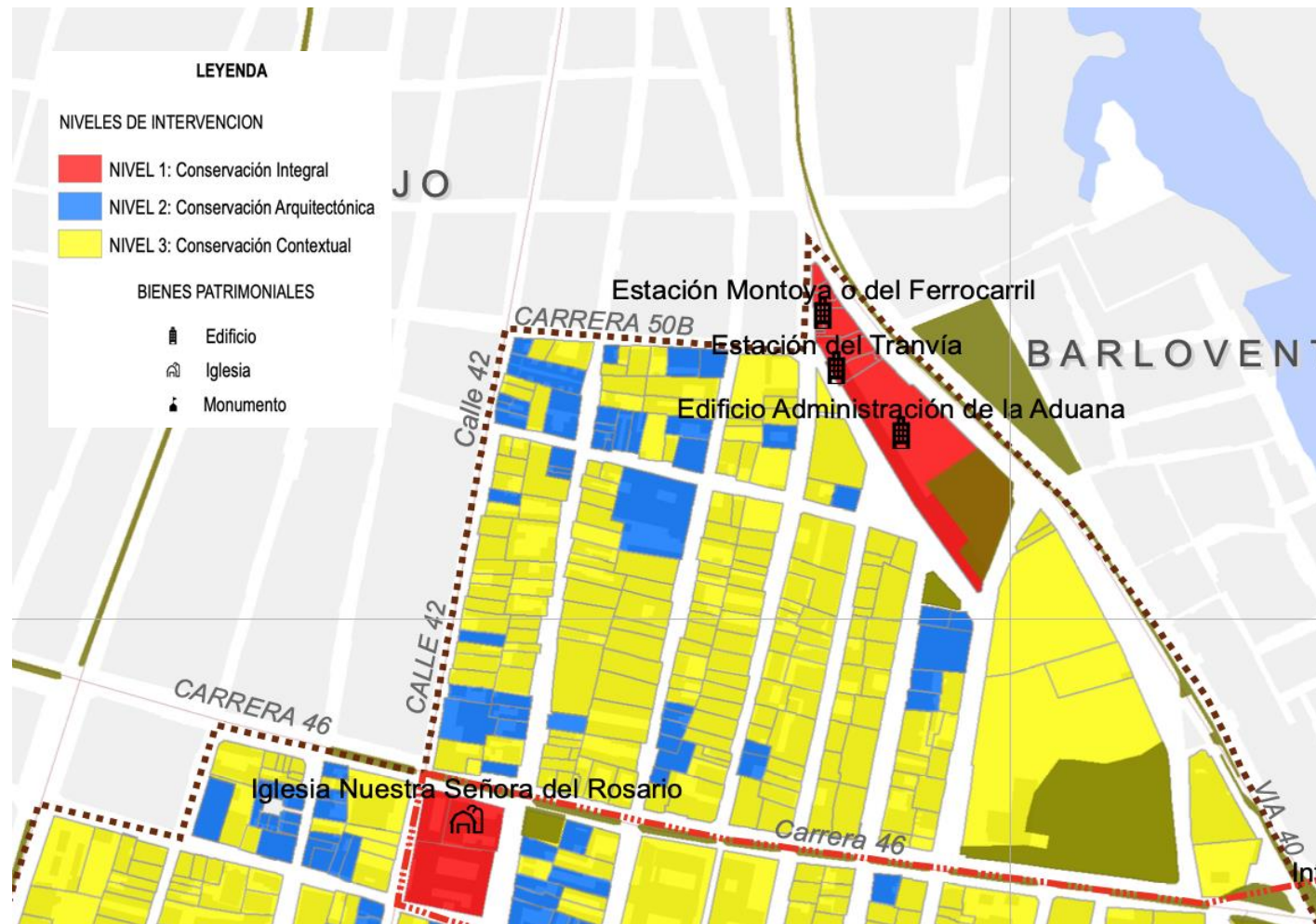
Se debe respetar y valorar el patrimonio y aplicar las acciones para revitalizarlo y rentabilizalo.

# TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS





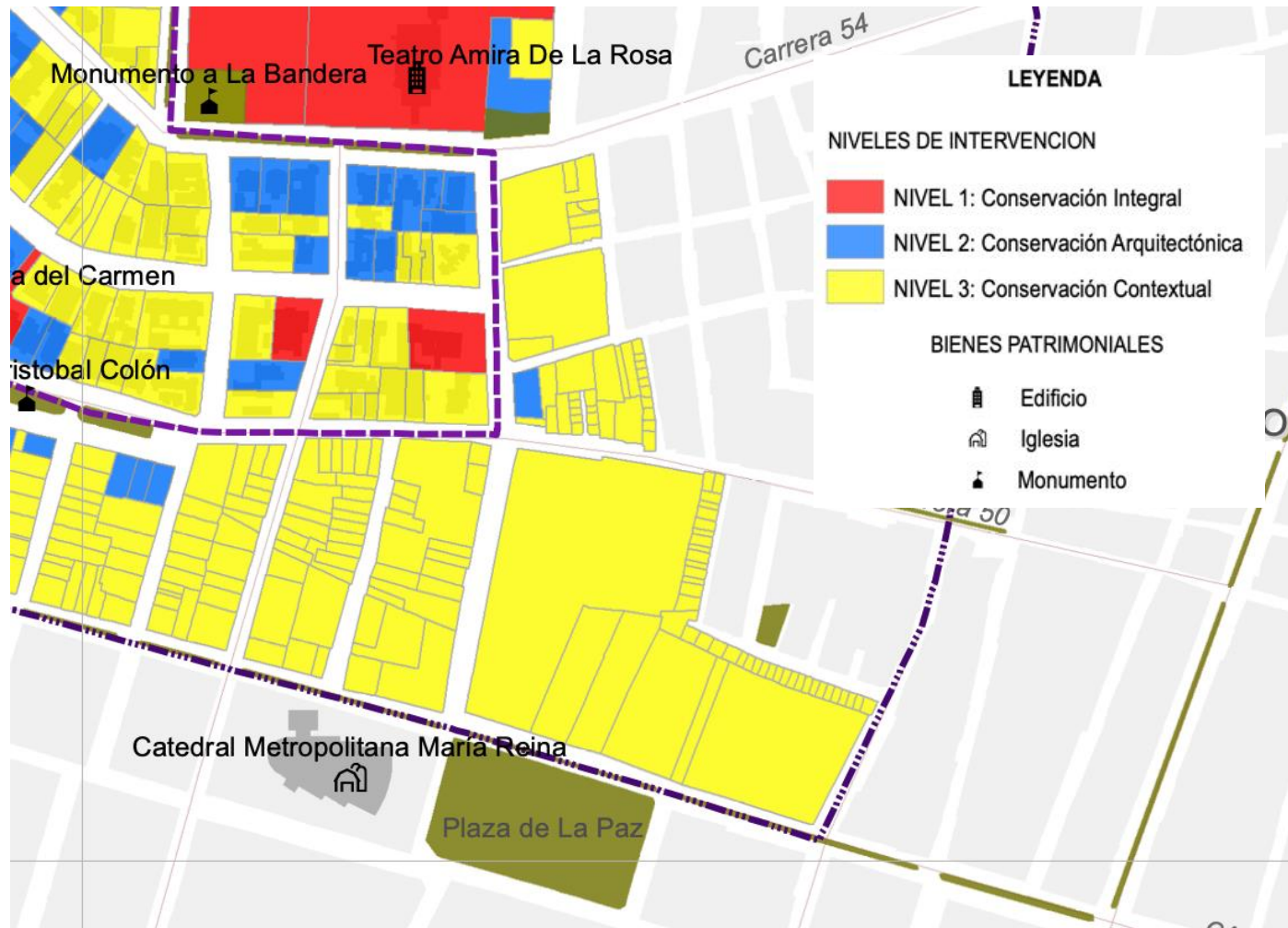
# NIVELES DE INTERVENCIÓN



Tratamiento de conservación:

- 1) Las normas aplicables al Centro Histórico están contenidas en el PEP.
- 2) Las normas para el nivel 3 del Centro Histórico y su zona de influencia corresponden a las siguientes:
  - Edificabilidad Básica: 3 pisos.
  - Edificabilidad máxima: 8 pisos.
- 3) Para la edificabilidad máxima se debe compensar un área de 0,04 M<sup>2</sup> para espacio público por cada 1 M<sup>2</sup> de construcción adicional al básico que se desea acceder.

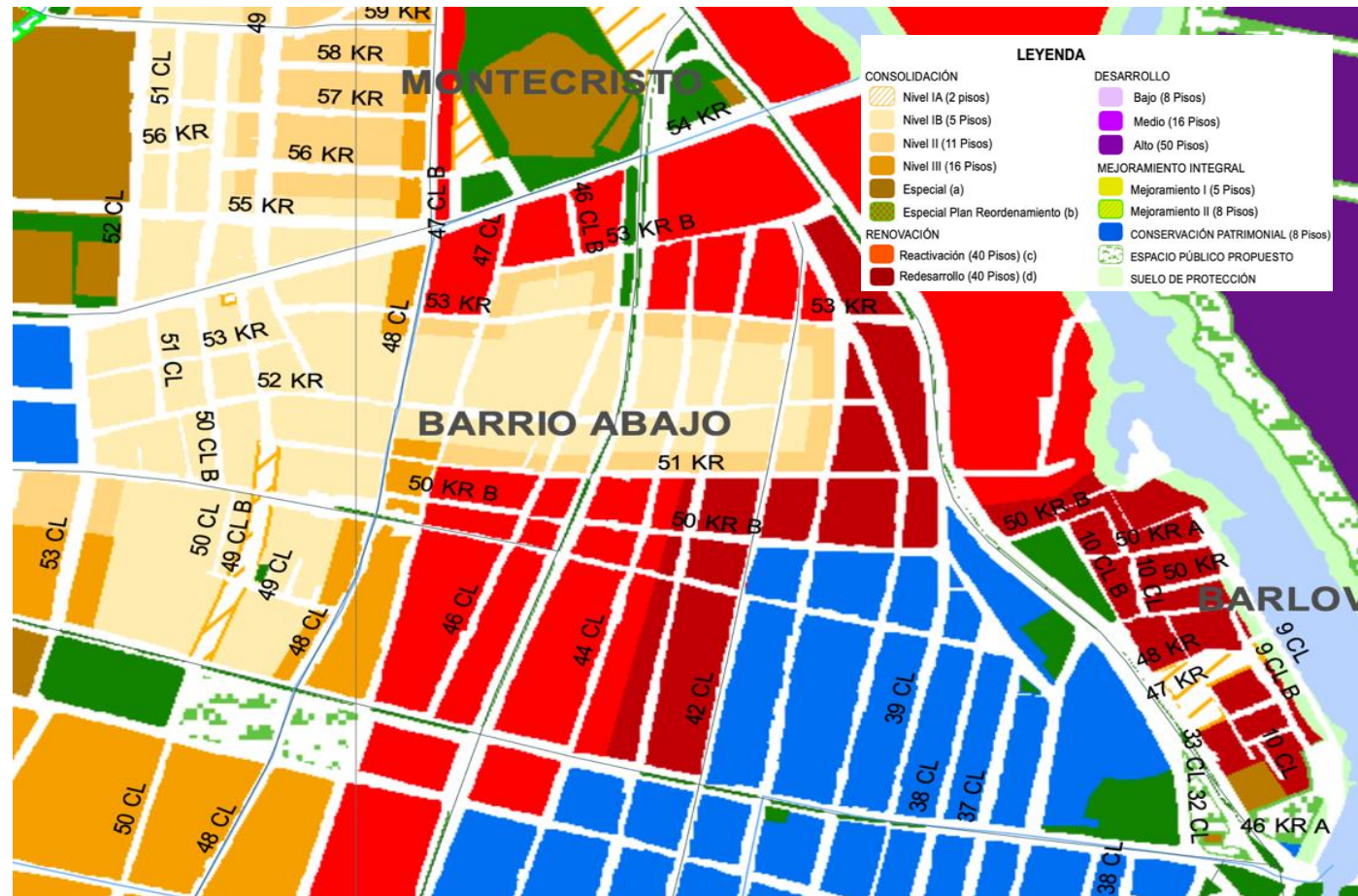
# NIVELES DE INTERVENCIÓN



## Tratamiento de consolidación:

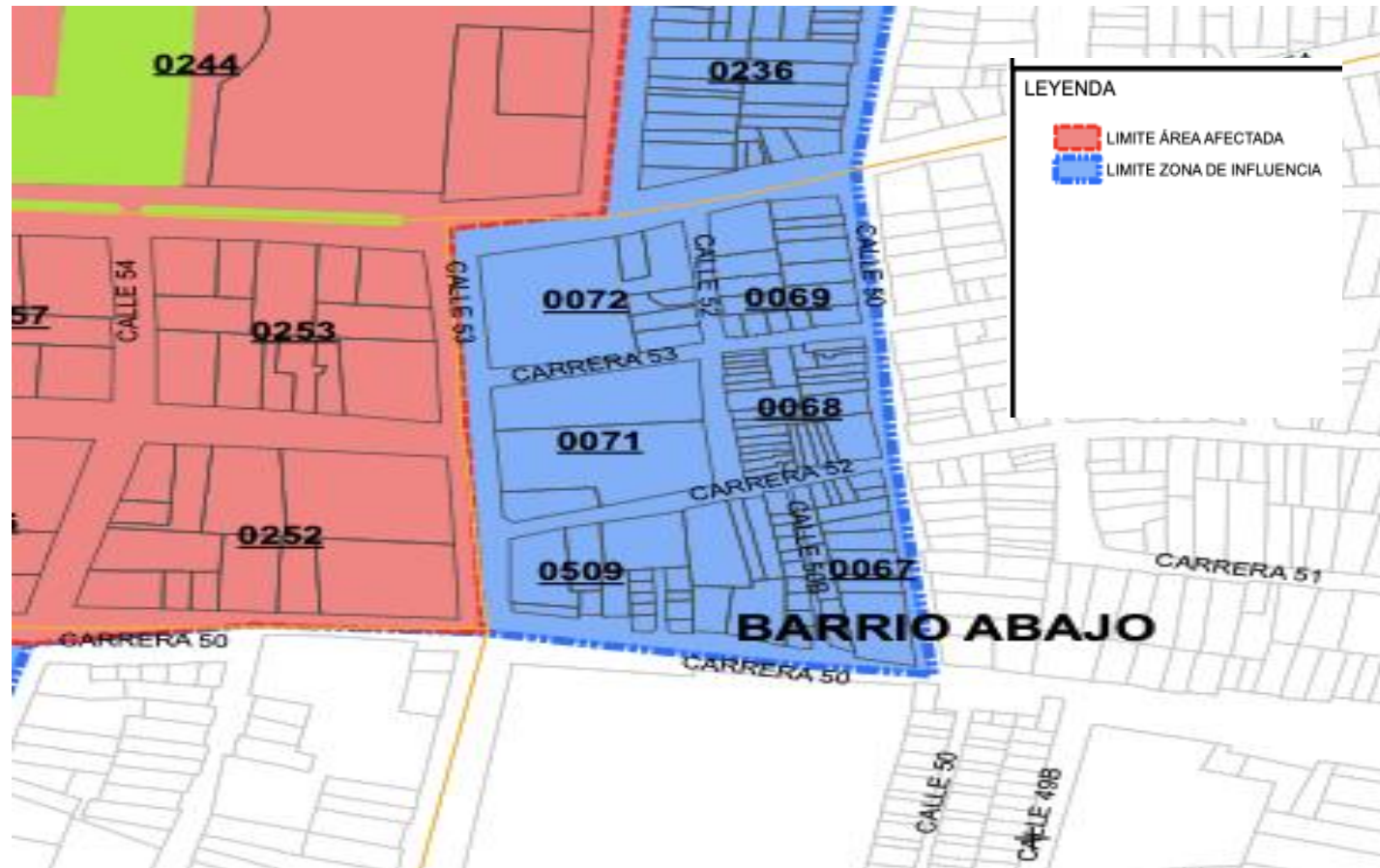
Parte del área de barrio Abajo a la que se le aplica el tratamiento de consolidación, se encuentran determinada por los niveles de intervención previstos en el plano de Conservación y protección histórico –cultural

# EDIFICABILIDAD

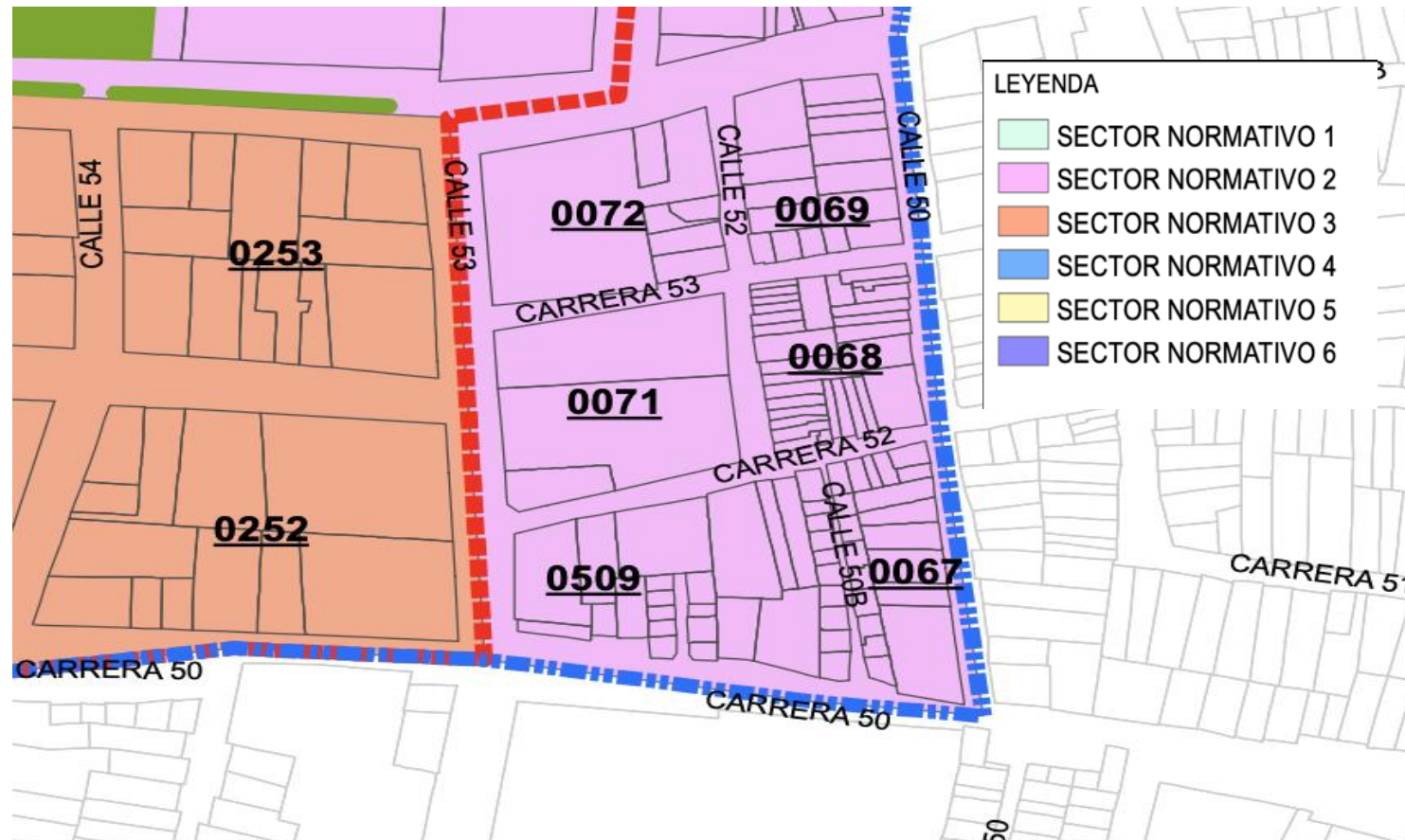




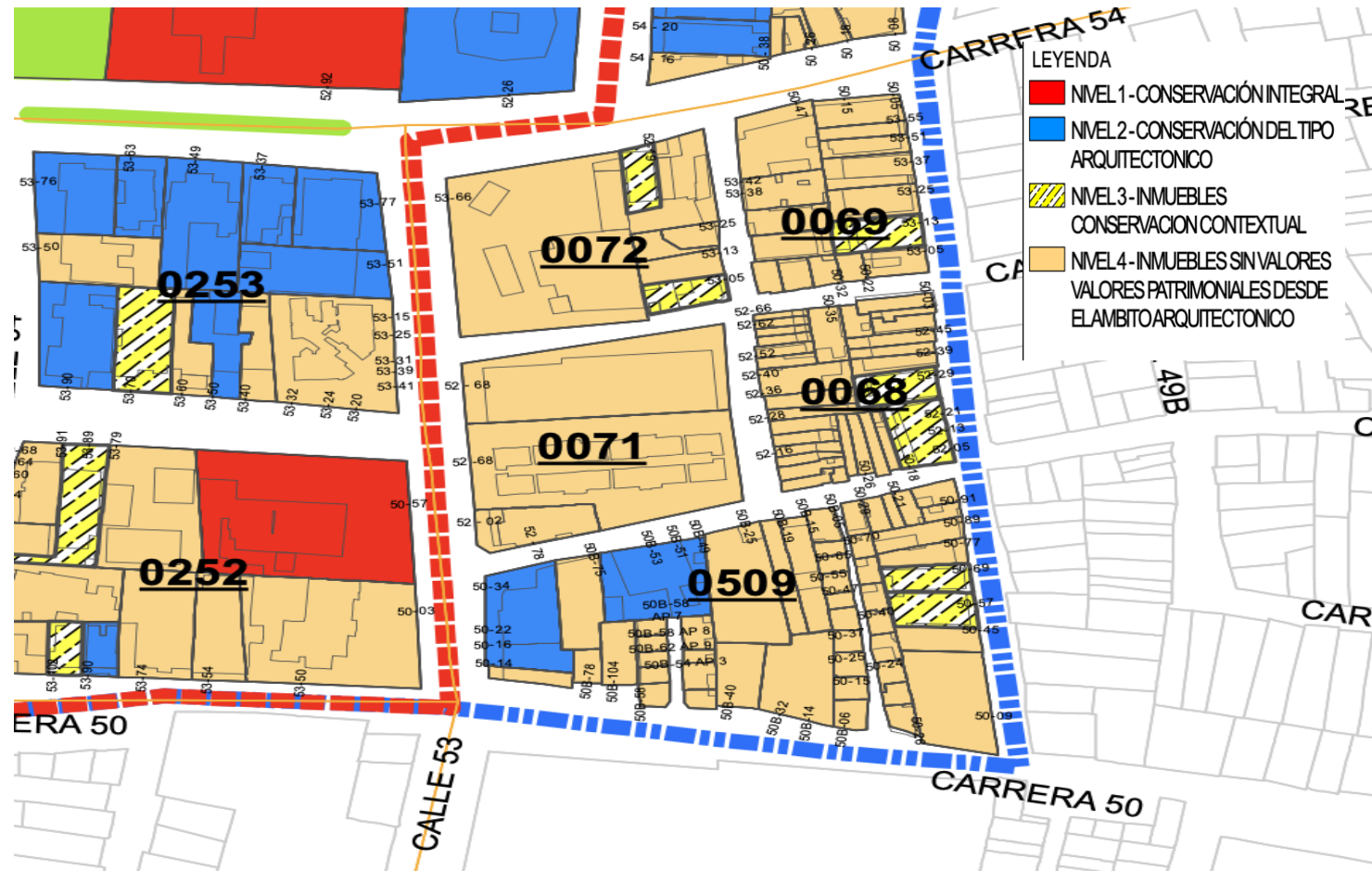
# PLAN ESPECIAL DE MANEJO Y PROTECCIÓN BARRIO PRADO, BELLAVISTA Y PARTE DE ALTO PRADO



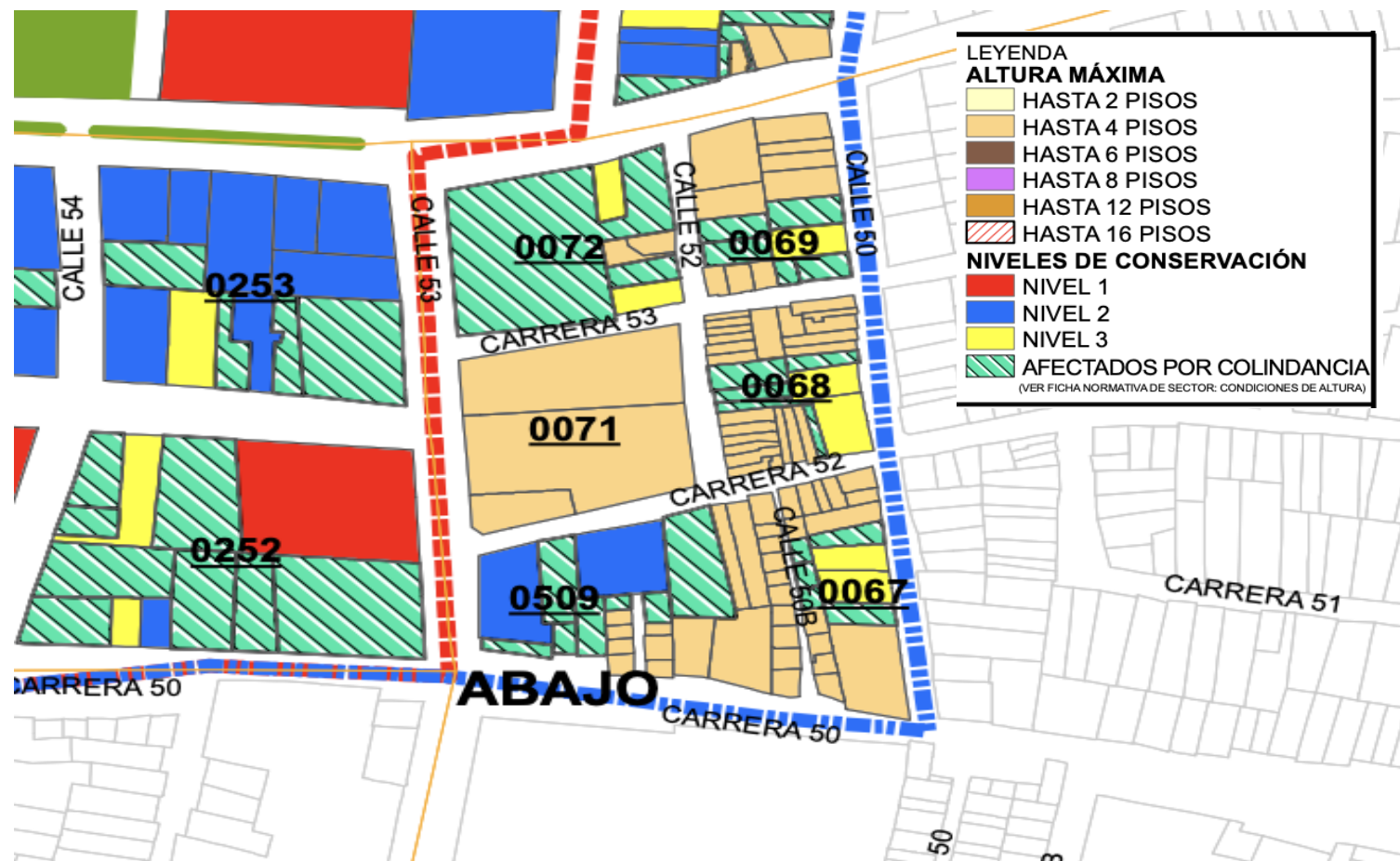
# PLAN ESPECIAL DE MANEJO Y PROTECCIÓN BARRIO PRADO, BELLAVISTA Y PARTE DE ALTO PRADO



# PLAN ESPECIAL DE MANEJO Y PROTECCIÓN BARRIO PRADO, BELLAVISTA Y PARTE DE ALTO PRADO



# PLAN ESPECIAL DE MANEJO Y PROTECCIÓN BARRIO PRADO, BELLAVISTA Y PARTE DE ALTO PRADO





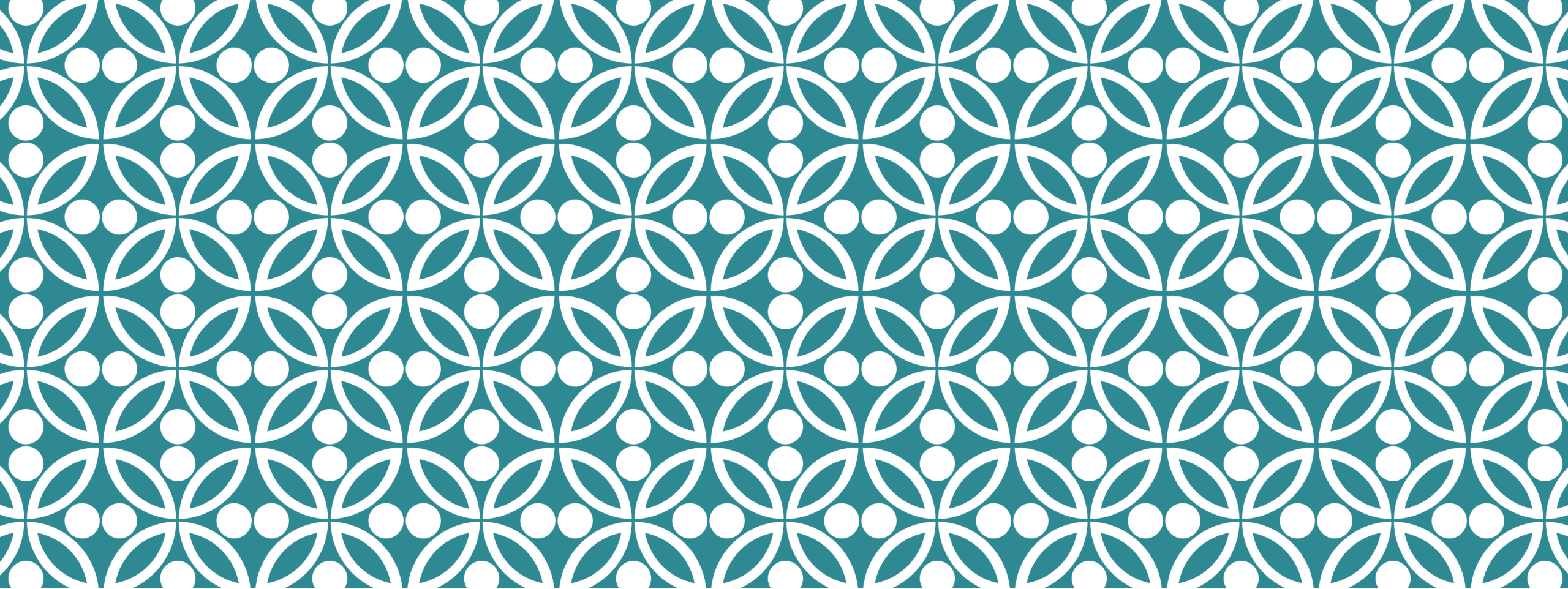
# CONCLUSIONES

El sector urbano de Barrio Abajo del Río se encuentra declarado y delimitado en cuanto a su área afectada y zona de influencia por Acuerdo 003 de 2021, el cual señalo que le corresponderá al Plan Especial de Manejo y Protección decidir sobre la incorporación del tercer polígono de que trata dicha disposición normativa como zona de influencia según las consideraciones pertinentes precisadas en el estudio diagnóstico.

Que mediante el Acuerdo 004 de 2022 se promueve que en el sector urbano Barrio Abajo del Río se incentiven determinadas actividades económicas, industriales o comerciales , al igual que la revitalización del sector para su renovación urbana en términos de generación de dinámicas económicas y culturales que potencialicen el sector.

Que si bien el Plan de Ordenamiento Territorial vigente promueve como eje de la visión del Distrito de Barranquilla una *Ciudad con Memoria*, los tratamientos urbanísticos, edificabilidad y densidades urbanísticas aplicables al sector de Barrio Abajo del Río, pueden resultar en cierto grado incompatibles con el propósito de su conservación y preservación, en tanto que permite en gran parte del sector, alturas que quiebran su morfología actual, lo que puede llegar a afectar la vida de barrio y la pérdida de valores culturales.

Se evidencia que el sector urbano de Barrio Abajo del Río se encuentra regulado por distintos instrumentos normativos, tales como el Plan de Ordenamiento Territorial, el Plan Especial de Protección del Centro Histórico y el Plan Especial de Manejo y Protección del barrio el Prado, Bellavista y Altos del Prado , los cuales persiguen distintos objetivos y que pueden llegar a generar inseguridad jurídica en el sector.



“El Patrimonio Integral como transformador Urbano”

**GRACIAS**



ALCALDÍA DE  
**BARRANQUILLA**

**Emilio Rafael Molina Barboza**

Magister en Derecho Urbano y Gestión  
Urbanística y Especialista en Derecho Urbano