



Plan Parcial de Renovación Urbana Barrio abajo

Documento Técnico de soporte- Diagnóstico

Equipo técnico

Dirección general: Inversiones Oyaga 1323 SAS

Propuesta urbanística: OAU

Asesor jurídico: JFP&Asociados- Derecho Urbano

Estudio topográfico: OD Grupo Empresarial

Estudio redes hidrosanitarias: Ing. Gabriel Oyaga

Estudio sistema de energía eléctrica: Ing Iván Carlos Anaya

Estudio de movilidad: SAFRI ingeniería SAS

Estudio sistema ambiental: Ing. Néstor Escorcía

Contenido

1. Memoria Justificativa	6
1.1. Justificación del proyecto	6
1.2. Marco Normativo	7
2. Delimitación del área de planificación del plan parcial.....	10
2.2. Configuración y diagnóstico predial	12
3. Caracterización del área de influencia del proyecto.....	18
3.1. Delimitación del Área de Influencia del Proyecto	18
3.2. Caracterización del área de influencia del proyecto	19
3.2.1. Análisis geotécnico conceptual del Barrio Abajo	22
4. Norma urbanística del área objeto del proyecto	22
4.1. Instrumentos de planificación	23
4.2. Piezas Urbanas	24
4.3. Tratamiento urbanístico	25
4.4. Usos del suelo del área objeto del proyecto.....	26
4.5. Polígono normativo	27
4.6. Edificabilidad	29
4.7. Aislamientos.....	30
4.8. Cesiones urbanísticas obligatorias	30
4.9. Condiciones para acceder a la edificabilidad máxima.....	31
4.10. Mecanismos de compensación de cesiones destinados a espacio público, malla vial arterial para acceder a edificabilidad adicional	31
4.11. Estacionamientos	32
5. Diagnóstico físico	35
5.1. Levantamiento Topográfico	35
5.2. Sistema Ambiental	35
5.1.1. Elementos de la Estructura Ambiental	36
5.1.2. Caracterización Ambiental	36
5.1.3. Gestión del riesgo.....	39
5.3. Sistema de Movilidad	41
5.3.1. Diagnóstico del subsistema vial.....	41
5.2.2. Diagnóstico del subsistema de transporte público	48
5.4. Sistema de espacio público.....	49

5.4.1. Índice de espacio público efectivo	51
5.5. Sistema de Equipamientos.....	52
5.6. Sistema de servicios públicos.....	52
5.6.1. Condiciones actuales de las redes de servicios públicos	52
5.7. Estructura socio-económica.....	60
5.7.1. Caracterización poblacional y vocación económica del territorio	60
5.8. Bienes con valor cultural en el área de planificación	66
5.8.1. Identificación y caracterización de los bienes.....	67
6. Conclusiones y recomendaciones del diagnóstico.....	72

Índice de figuras

Figura 1. Área afectada BIC Acuerdo 03 de 2021	8
Figura 2. Delimitación del Plan Parcial de Renovación Urbana Barrio Abajo.....	11
Figura 3. Predio 01 Manzana 04 en Geoportal Catastral Catastro Más Fácil	14
Figura 4. Localización Predio 01 Manzana 04 en Google Maps.....	15
Figura 5.. Resultado de la clasificación general de la situación jurídica de los predios	16
Figura 6. Delimitación del área de influencia del plan parcial.....	18
Figura 7. Área de Desarrollo Naranja Barrio Abajo Decreto 0447 de 2019	19
Figura 8. Conjunto Residencial Bavaria.....	20
Figura 9. Mezcla de vivienda y bodegas en el área de influencia.....	21
Figura 10. Instrumentos de Planificación del suelo aplicables en el área objeto del PPRU Barrio Abajo según POT vigente.	23
Figura 11. Pieza Urbana aplicable al área objeto del PPRU Barrio abajo según POT Vigente (Decreto Distrital (Decreto 0212 de 2014).	24
Figura 12. Tratamiento Urbanístico aplicable al área objeto del PPRU Barrio abajo según POT Vigente (Decreto Distrital (Decreto 0212 de 2014).	25
Figura 13. Áreas de actividad del área objeto del PPRU Barrio Abajo según POT vigente.	26
Figura 14. Polígonos normativos aplicables al área objeto del PPRU Barrio abajo según POT Vigente (Decreto Distrital (Decreto 0212 de 2014).	28
Figura 15. Edificabilidad aplicable del área objeto del PPRU Barrio Abajo según POT vigente.	29
Figura 16. Levantamiento topográfico del área de planificación	35
Figura 17. Estructura Ecológica Principal según POT vigente de Barranquilla	36
Figura 18. SPOT plancha 17_II_C, del área urbana de Barranquilla y sus alrededores, con el río Magdalena a la derecha y la planicie fluvio-lacustre al W.	37
Figura 19. Distribución de especímenes arbóreos.....	38
Figura 20. Ceibas en el área del proyecto	39
Figura 21. Amenaza por Remoción en masa según POT vigente	40
Figura 22. Amenaza por inundación según POT Barranquilla	41
Figura 23. Subsistema vial según POT vigente de Barranquilla	42
Figura 24. Características y sección transversal Carrera 50B	43

Figura 25. Características y sección transversal Carrera 51	44
Figura 26. Características y sección transversal Calle 43 doble sentido	45
Figura 27. Características y sección transversal Calle 43 único sentido	46
Figura 28. Características y sección transversal Calle 42	47
Figura 29. Características y sección transversal Calle 41	48
Figura 30. Subsistema de Transporte de acuerdo con el POT vigente de Barranquilla	49
Figura 31. Espacio Público existente en el área objeto del PPRU Barrio Abajo según POT vigente.	50
Figura 32. Imagen de la ampliación del andén de la carrera 50 con calle 42 y calle 43.	50
Figura 33. Proyección Espacio Público Efectivo m ² /hab.....	51
Figura 34. Equipamientos existentes en el área objeto del PPRU Barrio Abajo según POT vigente	52
Figura 35. Plano Sistema Servicios Públicos: Alcantarillado en el área de planificación	53
Figura 36. Perímetro sanitario del DTS componente urbano del POT.....	54
Figura 37. Redes de Alcantarillado en el área objeto del PPRU Barrio Abajo	55
Figura 38. Plano Sistema Servicios Públicos: Acueducto en el área de planificación	56
Figura 39. Perímetro de servicios sistema de acueducto del DTS componente urbano del POT.....	57
Figura 40. Redes de Acueducto en el área objeto del PPRU Barrio Abajo	58
Figura 41. Perímetro de servicios sistema de energía eléctrica del DTS componente urbano del POT	59
Figura 42. Trazado de redes de media tensión del plan parcial Barrio Abajo	60
Figura 43. Manzanas sobre las cuales se realiza la caracterización poblacional	61
Figura 44. Personas que residen en el área del PPRU Barrio Bajo según CNPV 2018 DANE.....	62
Figura 45. Manzanas sin residentes en el área del PPRU Barrio Bajo según CNPV 2018 DANE.....	63
Figura 46. Tipo de viviendas en el PPRU Barrio Abajo según CNPV 2018 DANE	64
Figura 47. Estratificación socioeconómica según POT vigente de Barranquilla.	65
Figura 48. Bienes con valor cultural en el área objeto del PPRU Barrio Abajo.....	67
Figura 49 Fachada Tienda Nuevo Renacer	68
Figura 50. Fachada Casa de Hierro	69
Figura 51. Fachada Tienda la Preferida	70
Figura 52. Fachada Diario El Caribe	71

Índice de Tablas

Tabla 1. Configuración predial al interior del área de planificación	12
Tabla 2. Metodología de clasificación general de la situación jurídica de los predios al interior del plan parcial.	15
Tabla 3. Resultados de clasificación general de la situación jurídica de los predios	16
Tabla 4. Vocación y acciones estratégicas de la Pieza Urbana Centro Metropolitano	25
Tabla 5. Usos permitidos para el Polígono Especializado de Competitividad (PEC) Carnaval.....	28
Tabla 6. Usos permitidos para el polígono Corredor de Actividad Económica (CAE) tipo 2	29
Tabla 7. Aislamientos entre edificaciones aplicable en tratamiento de renovación urbana.	30
Tabla 8. Dimensiones de los patios aplicable en tratamiento de renovación urbana.	30
Tabla 9. Identificación de vías en el área objeto del PPRU Barrio Abajo	42
Tabla 10. Inventario de Espacio Público Efectivo por Localidades según DTS componente urbano POT.....	51

Tabla 11. Infraestructura existente de alcantarillado en el área objeto del PPRU Barrio Abajo.....	55
Tabla 12. Infraestructura existente de acueducto en el área objeto del PPRU Barrio Abajo	58
Tabla 13. Grupos etarios en el PPRU Barrio Abajo según CNPV 2018 DANE	63
Tabla 14. Hogares en el PPRU Barrio Abajo según CNPV 2018 DANE.....	64

1. Memoria Justificativa

1.1. Justificación del proyecto

El plan parcial de renovación urbana (PPRU) Barrio Abajo prioriza políticas y acciones estratégicas de posicionamiento, articula ofertas públicas y privadas y formula nuevos proyectos en torno al Área de Desarrollo Naranja, promoviéndola como zona de interés turístico y centro cultural de la ciudad. El plan parcial fomenta proyectos de uso mixto generando vivienda en el centro de la ciudad, introduciendo nuevos usos, nuevo espacio público y servicios cumpliendo así con el objetivo de promover “una ciudad habitable y habitada nuevamente”.

A través de la formulación de este proyecto urbano integral se busca mejorar y complementar la funcionalidad y calidad urbanística de Barrio Abajo vinculando los lineamientos del POT (Decreto Distrital 0212 de 2014) y del Plan de desarrollo Distrital de Barranquilla 2020-2023.

El PPRU Barrio Abajo se encuentra articulado con los objetivos establecidos por el POT para la implementación de instrumentos de renovación urbana, permitiendo frenar el deterioro social, económico y físico mediante actuaciones integrales sobre el territorio, que propicien su recuperación con mejor aprovechamiento del suelo y la construcción de nuevos espacios públicos.

Adicionalmente, el POT propone el impulso de proyectos de renovación urbana integrales y entre ellos la implementación del Polígono Especializado de Competitividad No 6 P.E.C.- CARNAVAL, para la recuperación de Barrio Abajo, sector con un importante interés histórico, artístico, arquitectónico y urbano para la ciudad por las diferentes representaciones de la cultura popular relacionadas con el carnaval.

De otro lado, la creación de vivienda en el Centro Histórico propuesta por el plan parcial, esta alineada con los intereses generales del Distrito, específicamente con dos proyectos en concreto del Plan de desarrollo Distrital de Barranquilla como se muestra a continuación:

En el marco de la Política de vivienda digna para todos (art.12) se incluye lo siguiente: **“12.1.2 Proyecto: Habilitar unidades de vivienda en edificios del centro histórico y corredores principales de movilidad. Aumentar el perfil residencial en los edificios del centro histórico de la ciudad. Se tiene proyectado desarrollar una estrategia para que inversionistas inviertan en la oferta de unidades residenciales en el centro histórico.”**

Mas adelante y en relación con el ordenamiento territorial se establece como proyecto **la gestión de instrumentos de planificación** mediante el cual se busca “desarrollar en los terminos de los instrumentos de planificación, gestión y financiación del POT las bases para favorecer el avance urbano de la ciudad teniendo en cuenta el desarrollo de proyectos estratégicos que impliquen (...) renovación (...) a través de (...) planes parciales que permitan la redensificación, recuperación y desarrollo de la ciudad”.

De igual manera es importante mencionar la adopción del Decreto Distrital 0447 de 2019 “por el cual se delimita el Área de Desarrollo Naranja Barrio Abajo, se imparten lineamientos para su implementación y organización y se dictan otras disposiciones”. En su primer artículo se declara “el Área de Desarrollo Naranja (ADN) Barrio Abajo como un centro de actividad económica y creativa que permitirá la renovación urbana y el mejoramiento del área de ubicación, fortalecerá el emprendimiento, el empleo basado en la creatividad, el turismo, el sentido de pertenencia, la

innovación, la inclusión social y el acceso ciudadano a la oferta cultural y creativa". Es preciso aclarar que el área de planificación del PPRU Barrio Abajo no se encuentra dentro de la delimitación establecida por el Decreto 0447 de 2019, pero si colinda con el área declarada como ADN. De cualquier manera, el PPRU Barrio Abajo se encuentra alineado con el objetivo de la declaratoria de área de desarrollo naranja.

En ese sentido, la implementación del plan parcial de renovación urbana Barrio Abajo contempla la recuperación integral de cuatro manzanas del sector, reintroduce vivienda para recuperar el carácter urbano y residencial, incentiva el desarrollo de la industria cultural y creativa, lo que permitirá potenciar la zona y así generar nuevas dinámicas urbanas que posicionen el sector como nodo turístico y cultural. La propuesta hace énfasis en consolidar una pieza articuladora entre la zona consolidada de Barrio Abajo y el Centro Histórico de la ciudad, completando un circuito entre los equipamientos culturales existentes y proyectados en la zona.

1.2. Marco Normativo

El Plan Parcial de Renovación Urbana Barrio Abajo, se formula con base en las disposiciones contenidas en los siguientes cuerpos normativos:

- Ley 388 de 1997
- Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 referente al sector vivienda
- Decreto Distrital 012 de 2014 "por el cual se adopta el plan de ordenamiento territorial del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla"
- Acuerdo 0003 del 19 de mayo de 2021 "por el cual se declara como bien de interés cultural del ámbito distrital el sector urbano del barrio abajo del rio del Distrito Especial Industrial y Portuario de Barranquilla"
- Acuerdo 004 de del 19 de julio del 2022 "por el cual se dictan lineamientos para incentivar las actividades culturales, creativas y la consolidación, redesarrollo y recuperación del sector urbano del bien de interés cultural del ámbito distrital Barrio Abajo del Rio"

De acuerdo con la definición de la Ley 388 de 1997 (artículo 19) incorporada en el artículo 118 del POT, *"los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana (...)"*.

Los artículos 122 y 123 del POT determinan que es obligatoria la adopción de un plan parcial para el desarrollo de zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo, que cuenten con un área igual o superior a cuatro manzanas. En ese sentido, el presente plan parcial se desarrolla en cumplimiento de los artículos 27 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 2.2.4.1.1.1 y siguientes del Decreto 1077 de 2015 sobre formulación y adopción de planes parciales.

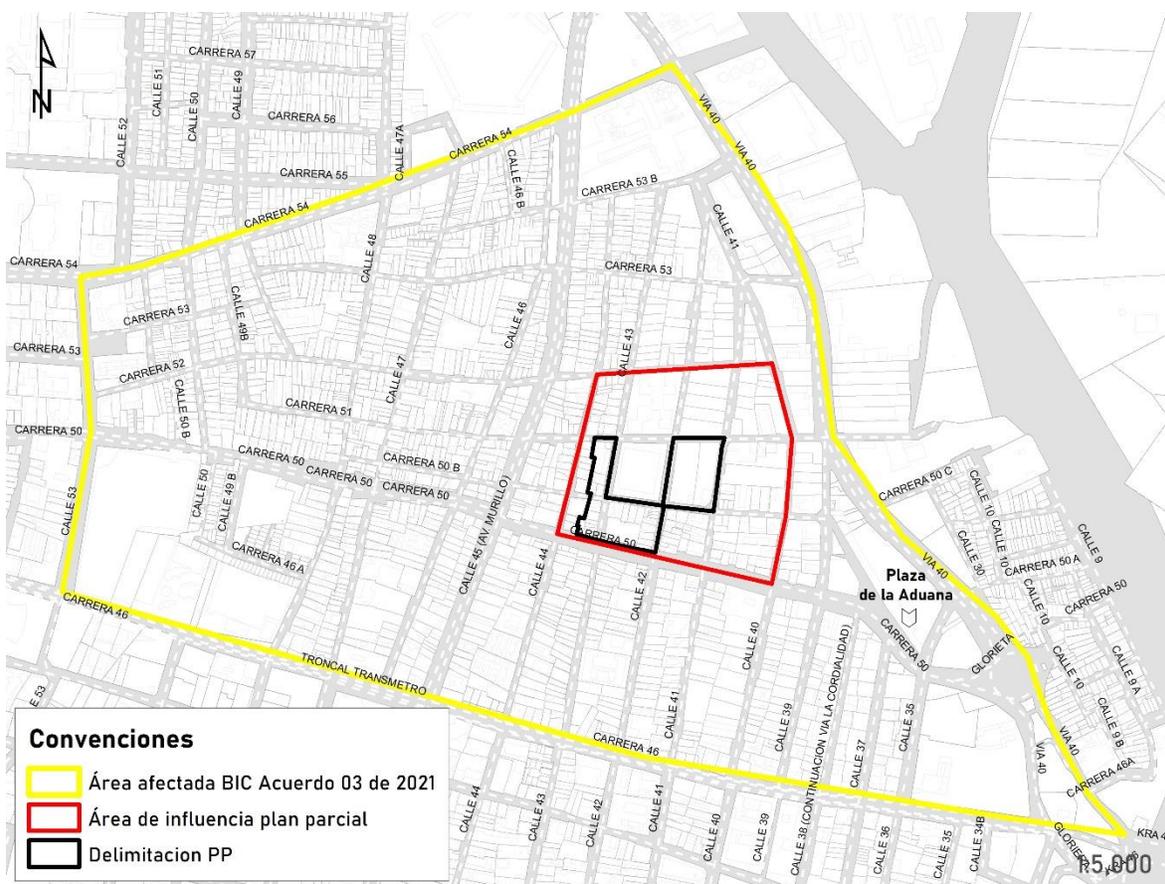
Con fundamento en el mapa U15 "Tratamientos urbanísticos" se tiene que el área de planificación del presente plan parcial se encuentra en tratamiento de renovación urbana. En esa medida le es aplicable la definición establecida por el artículo 120 del POT, el cual determina que un plan parcial de renovación *"corresponde a aquellos que se desarrollan en áreas consolidadas que se encuentran en proceso de deterioro y que requieren intervenciones sustanciales para la recuperación de sus*

potencialidades y/o aprovechamiento y mejoramiento de sus atributos, que se encuentren en tratamiento de renovación por redesarrollo (...)"

A partir de la clasificación realizada por el mapa U16 "Edificabilidad por densidades" se encuentra que al área de planificación del plan parcial le es aplicable la renovación urbana en modalidad de redesarrollo. El artículo 376 del POT define la renovación en modalidad de redesarrollo así: "Renovación por redesarrollo (RR). Se aplica a sectores de la ciudad ya urbanizados y edificados que han sufrido un cambio drástico en sus usos originales con edificaciones en estado de decadencia y deterioro. Incluye intensificación en la utilización del suelo y de las condiciones de edificabilidad, así como la generación de las infraestructuras y del espacio público requerido."

De otro lado, resulta pertinente citar lo dispuesto por los Acuerdos 0003 de 2021 y 004 de 2022 del Concejo Distrital de Barranquilla, asociados a la declaración del sector urbano de Barrio Abajo del Rio como Bien de Interés Cultural del ámbito Distrital. Lo anterior puesto que el área de planificación del presente plan parcial se encuentra localizada dentro del mencionado Barrio Abajo y más concretamente dentro del área de influencia del bien de interés cultural como se indica en el plano a continuación:

Figura 1. Área afectada BIC Acuerdo 03 de 2021



Fuente: Elaboración de JFP&A con base en Acuerdo 0003 de 2021

Ahora bien, lo anterior no es un impedimento para la formulación del plan parcial puesto que las disposiciones de los Acuerdos citados, en concreto del Acuerdo 004 del 2022 están alineadas con los objetivos del plan parcial de renovación urbana Barrio Abajo.

El artículo primero del texto mencionado reza así:

“Declarar el sector urbano Barrio Abajo del Río, bien de interés cultural del ámbito distrital y su zona de influencia como un centro de actividad económica y creativa que permita la renovación urbana y el mejoramiento del área de ubicación, fortalecerá el emprendimiento, el empleo basado en la creatividad, el turismo, el sentido de pertenencia, la innovación la inclusión social y el acceso ciudadano a la oferta cultural y creativa” (subraya fuera de texto)

Aunado a lo anterior el artículo segundo del mismo Acuerdo afirma que:

“El Distrito de Barranquilla en articulación con el sector privado y otras entidades públicas (...) adelantará programas, proyectos y acciones para el fortalecimiento del sector urbano Barrio Abajo del Río, bien de interés cultural del ámbito distrital de manera que se convierta en un motor del desarrollo económico, social y cultural, se potencien las capacidades instaladas de la comunidad (...)

Parágrafo primero. También se promoverá la creación de redes, nodos, clústeres creativos y otras formas de asociatividad y encadenamiento productivo recogiendo muchas de las expresiones culturales, artísticas y de emprendimiento que hoy se expresan en la ciudad.

(...)

Parágrafo tercero. Para el desarrollo de las políticas, estrategias y acciones de qué trata el presente artículo, la Alcaldía tendrá en cuenta a los residentes de la zona y aquellos que realizan allí sus actividades culturales y creativas, para buscar un equilibrio con la inversión pública y privada que se atraiga.” (subraya fuera de texto)

Finalmente es importante mencionar el artículo tercero el cual determina lo siguiente:

“El Consejo Distrital de Patrimonio del Distrito de Barranquilla, la Secretaría Distrital de Cultura y Patrimonio y la Secretaría Distrital de Planeación coordinaran sus actuaciones administrativas para proteger y recuperar la memoria histórica del sector, propender por su renovación y redesarrollo urbano (...)

Parágrafo tercero. En tanto se surten las fases del plan especial de manejo y protección (PEMP) del sector urbano Barrio Abajo del Río, el Consejo Distrital de Patrimonio del Distrito de Barranquilla, la Secretaría Distrital de Cultura y Patrimonio y la Secretaría Distrital de Planeación y demás autoridades involucradas en el desarrollo urbano velarán por que las acciones y actuaciones urbanísticas se ajusten a lo establecido en el plan de ordenamiento territorial respecto a las determinaciones para el reconocimiento de la renovación urbana, así como para el desarrollo, consolidación y conservación del sector urbano de Barrio Abajo con miras en la preservación de los valores históricos, simbólicos y estéticos como referentes de identidad.

A partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo, todas las actuaciones urbanísticas que se adelanten en el área afectada y los polígonos 1 y 2 del área de influencia del sector urbano Barrio Abajo del Rio, Bien de Interés Cultural del ámbito distrital deberán contar con la aprobación del Consejo Distrital de Patrimonio.” (subraya fuera de texto)

Se concluye, sin lugar a dudas, que la declaración como bien de interés cultural del sector urbano Barrio Abajo del Rio tiene como fin la protección de la zona y la preservación de ciertos bienes inmuebles existentes con valor cultural, histórico y/o simbólico, no obstante, el Acuerdo 004 de 2022 reconoce al mismo tiempo que para conservar y preservar el sector es necesario propender por la renovación y redesarrollo urbano del sector.

Específicamente el párrafo tercero del artículo tercero del Acuerdo 004 de 2022 establece que las acciones urbanísticas¹, esto es los planes parciales, y las actuaciones urbanísticas², es decir las licencias urbanísticas (de urbanización y construcción) que se adopten en el sector urbano, antes de la adopción del PEMP deberán ajustarse a lo estipulado por las determinaciones del POT, dicho de otro modo, deberán ajustarse a los tratamientos urbanísticos ahí establecidos. Para el caso en concreto, como se expuso en párrafos anteriores, según las determinaciones del POT corresponde la aplicación del tratamiento urbanístico de renovación urbana en modalidad de redesarrollo.

En todo caso, se estipula que las actuaciones urbanísticas que se adelanten en el área afectada, lo cual incluye el área de planificación del plan parcial Barrio Abajo, deberán contar con la aprobación del Consejo Distrital de Patrimonio.

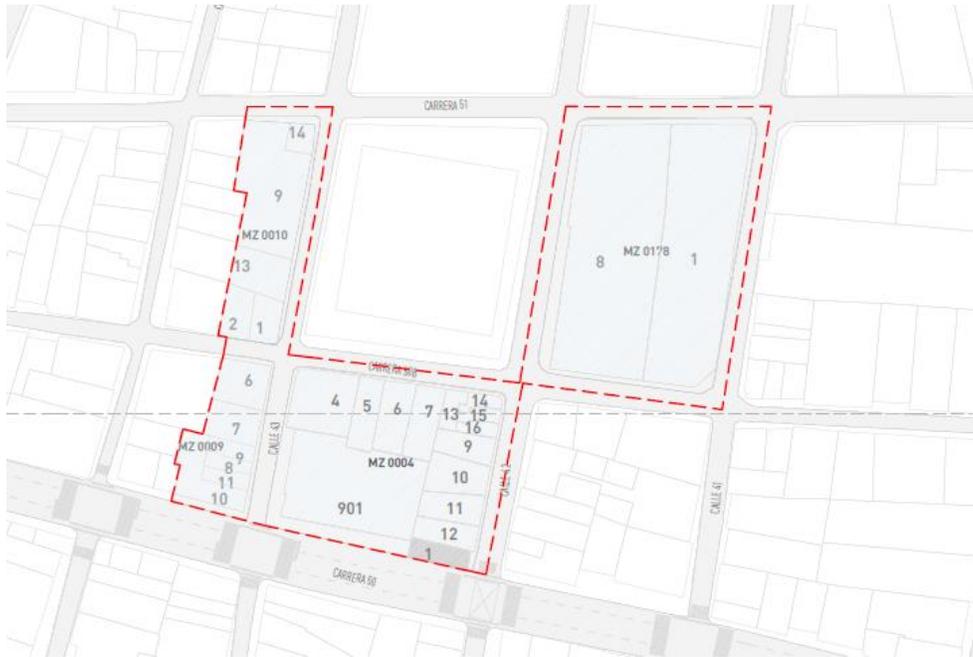
2. Delimitación del área de planificación del plan parcial

La delimitación del área de intervención del Plan Parcial de Renovación Urbana Barrio Abajo es la siguiente:

¹ Ley 388 de 1997, artículo 8. Acción urbanística: “La función pública del ordenamiento del territorio municipal o distrital se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo, adoptadas mediante actos administrativos que no consolidan situaciones jurídicas de contenido particular y concreto. (...) Las acciones urbanísticas deberán estar contenidas o autorizadas en los Planes de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que los desarrollen o complementen. (...)”

² Ley 388 de 1997, artículo 8. Actuación urbanística:” Son actuaciones urbanísticas la parcelación, urbanización y construcción de inmuebles (...)”

Figura 2. Delimitación del Plan Parcial de Renovación Urbana Barrio Abajo



Fuente: elaborado por Oficina de Arquitectura & Urbanismo, agosto, 2022.

El área bruta del área de planificación está conformada por las manzanas catastrales 08001010200000178, 08001010100000004, y parcialmente las manzanas 08001010100000010 y 08001010100000009. En el numeral de configuración y diagnóstico predial se identifican los predios al interior del área bruta.

En este sentido, la delimitación propuesta se encuentra entre los siguientes límites:

- Por el Norte, con la Carrera 51, excluyendo la manzana catastral 08001010100000005.
- Por el Oriente, con la Calle 41.
- Por el Sur, con la Carrera 50
- Por el Occidente, incluye los predios de las manzanas catastrales 08001010100000010 y 08001010100000009 con frente sobre la Calle 43 que se encuentran al interior del tratamiento urbanístico de renovación urbana modalidad de redesarrollo, y excluye los demás predios que terminan de conformar estas manzanas y que se encuentran en la modalidad de reactivación

2.2. Configuración y diagnóstico predial

De acuerdo con la información catastral del Distrito de Barranquilla, la cual fue consultada en el “Geoportal Catastro Más Fácil”³, al interior del área de planificación del plan parcial se encuentran los siguientes predios.

Tabla 1. Configuración predial al interior del área de planificación

No .	Manzana catastral	Predio catastral	Dirección catastral	Área terreno (m2)	Área construida (m2)	Destino económico	FMI	Propietario
1	08001010100000004	0001000000000	C 42 50 07 K 50 42 10	221	181	Uso público	Sin información	DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA
2		0004000000000	C 43 50 40 42 / K 50B 42 57 61 71	434	399	Comercial	040-13934	Ernesto Duran
3		0005000000000	K 50B 42 43 47	221	174	Habitacional	24P02450108670000 (Nota 1)	María Espinoza Otalora
4		0006000000000	K 50B 42 39	259	80	Comercial	040-106954	Gustavo Alberto Otalora Molina
5		0007000000000	K 50B 42 25 42 27	259	447	Comercial	040-78964	Juan Arrieta Sarmiento
6		0009000000000	C 42 50 47	182	169	Habitacional	040-30408	Pedro Pablo Orozco Martinez
7		0010000000000	C 42 50 37	253	156	Habitacional	16P001771812563769 (Nota 1)	Cecilia Diaz Zamudio
8		0011000000000	C 42 50 27	198	292	Comercial	040-59719	Sol Maria Miranda Juliao
9		0012000000000	C 42 50 17	198	108	Habitacional	040-63892	Hilda Celicia Galofre de Gonzalez
10		0013000000000	K 50B 42 15 LO 1	87	51	Habitacional	040-277111	Alvaro Pereira Estupiñan
11		0014000000000	K 50B 42 01 LO 2	62	65	Comercial	040-277112	Maria Luz Aragon Castillo Juan Arrieta Sarmiento
12		0015000000000	C 42 50 67 LO 3	59	50	Habitacional	040-277113	Gustavo Adolfo Castro Sanchez
13		0016000000000	C 42 50 59 LO 4	72	50	Habitacional	040-277114	Gustavo Adolfo Castro Sanchez
14		0901900000002	C 43 50 14 BODEGA 1	965	1164	Comercial	040-541695	Grupo Industrial INAC-Sociedad Simplificada por acciones SAS
15		0901900000017	C 43 50 06	318	0	Lote urbanizado no construido	040-541691	DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA

³ <https://www.barranquilla.gov.co/hacienda/catastro-mas-facil>

No .	Manzana catastral	Predio catastral	Dirección catastral	Área terreno (m2)	Área construida (m2)	Destino económico	FMI	Propietario
16		0901900000018	K 50 42 28 BODEGA 2	331	357	Comercial	040-541696	Mayra Rocio Tovar Sir The Sir Company SAS
17	08001010100000009	0006000000000	K 50B 43 03 13 15 C 43 50 41 47 51	282	147	Comercial	040-22251	Grupo Zambrano SAS
18		0007000000000	C 43 50 31 35	241	175	Habitacional	040-5747	Cristobal Manuel Miranda de Avila
19		0008000000000	C 43 50 21	81	63	Habitacional	040-80690	Carmen Sanchez de Miranda
20		0009000000000	C 43 50 23	93	91	Habitacional	040-80689	Cristobal Manuel Miranda Sanchez Jose Manuel Lobo Meneses
21		0010000000000	C 43 50 17	89	67	Habitacional	040-333131	Maria Eugenia Isaza Gomez
22		0011000000000	K 50 43 04 10 14 24 C 43 50 05 11	444	299	Habitacional	040-314063	Fedhy de la Cruz Ferreira de Navarro
23		08001010100000010	0001000000000	K 50B 43 02 C 43 50B 05	170	236	Habitacional	1,07005E+13 (Nota 1)
24	0002000000000		K 50B 43 12	165	250	Comercial	040-365726	Sin información
25	0009000000000		C 43 50B 35 67	954	1206	Comercial	040-305563	Constructora e inmobiliaria Los Almendros SAS
26	0013000000000		C 43 50B 21	294	339	Habitacional	12P000000269710000 (Nota 1)	Almendros Limitada y Otros
27	0014901010001		K 51 43 3 LC	35	24	Comercial	040-535207	Constructora e inmobiliaria Los Almendros SAS
28	0014901020001		K 51 43 3 AP A	54	40	Habitacional	040-535208	Cristobal Manuel Miranda Sanchez
29	08001010200000178	0001000000000	K 50B 41 18	2306	2543	Industrial	040-219910	Leasing de occidente SA Compañía de Financiamiento Comercial
30		0008000000000	C 42 50B 80	2817	2969	Industrial	040-219909	Leasing de occidente SA Compañía de Financiamiento Comercial

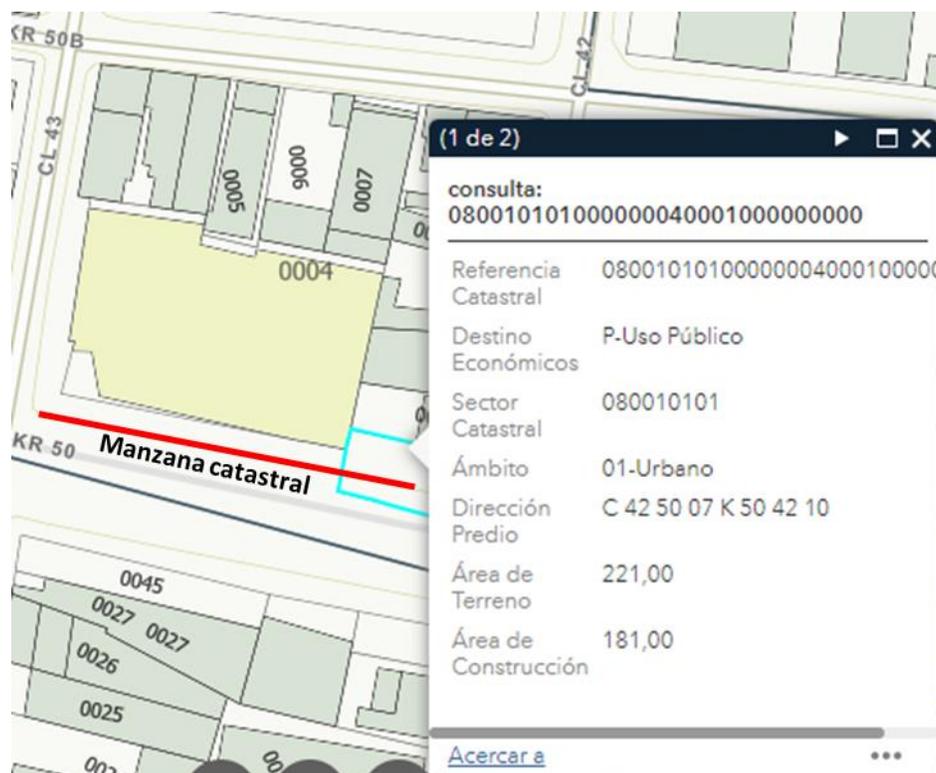
Nota general: Los propietarios fueron identificados con base en los certificados de tradición y libertad.

Nota 1: Para estos predios debido a que no tienen FMI aparente el propietario presentado es el que registra en los Certificados de Nomenclatura expedidos por la Secretaría Distrital de Planeación.

Fuente: JFP & Asociados

Es preciso realizar una aclaración respecto al predio 01 de la manzana 04, de acuerdo con la información catastral, este predio es un bien de uso público, sin embargo, la delimitación de este predio se sobrepone con el límite de la manzana catastral, encontrado parte del predio sobre la Carrera 50. Esto puede verse en la siguiente figura.

Figura 3. Predio 01 Manzana 04 en Geoportal Catastral Catastro Más Fácil



Fuente: Geoportal Catastro Más Fácil

En la siguiente figura se observa que este predio corresponde a parte del andén de la manzana y existe una jardinera sobre el mismo.

Figura 4. Localización Predio 01 Manzana 04 en Google Maps



Fuente: Google Street View, agosto 2022

Atendiendo lo expuesto, se precisa que este predio no será intervenido, sin embargo, el propietario deberá realizar una actualización de cabida y linderos de este predio.

Adicionalmente, como parte del diagnóstico predial se realizó una clasificación general de la situación jurídica de los predios, la cual es preciso aclarar que no constituye un estudio de títulos de los predios. La metodología empleada consiste en la aplicación de los siguientes criterios:

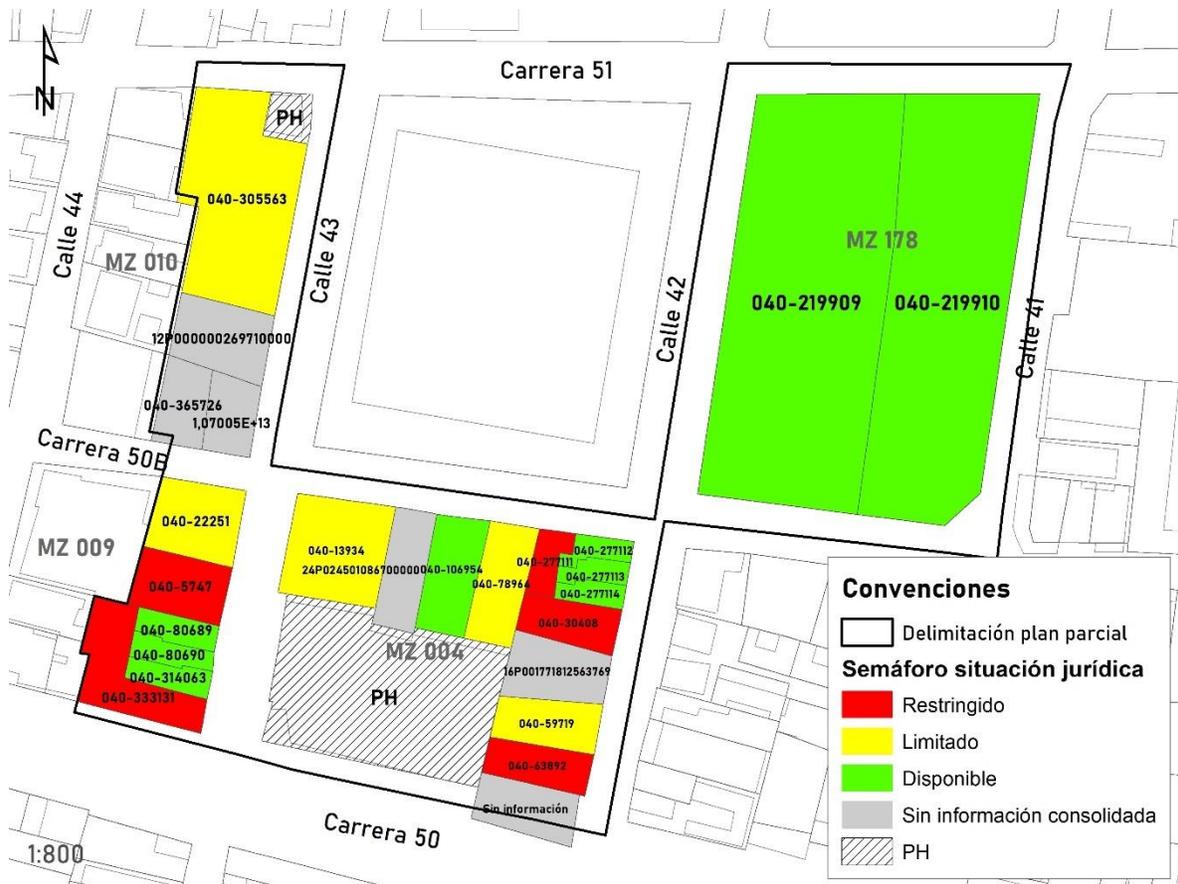
Tabla 2. Metodología de clasificación general de la situación jurídica de los predios al interior del plan parcial.

Clasificación	Criterio	Convención
Predios disponibles (verde)	Predios que no tienen inscrita en el certificado de tradición y libertad alguna restricción al derecho de uso, goce o disposición del inmueble.	
Predios con disponibilidad limitada (amarillo)	Predios que tienen inscrita en el certificado de tradición y libertad alguna restricción al derecho de uso, goce o disposición del inmueble de fácil resolución.	
Predios con disponibilidad restringida (rojo)	Predios que tienen inscrita en el certificado de tradición y libertad alguna restricción directamente el derecho a disponer el inmueble como medidas cautelares que saquen al predio del mercado.	
Predios sin información consolidada (gris)	Predios de los que no se tiene información sobre el certificado de tradición y libertad.	

Fuente: JFP & Asociados

El resultado de la aplicación de la metodología presentada sobre los predios identificados al interior del área de planificación se presenta en la siguiente ilustración.

Figura 5.. Resultado de la clasificación general de la situación jurídica de los predios



Fuente: JFP & Asociados

En la siguiente tabla se presenta el detalle de los resultados de la clasificación.

Tabla 3. Resultados de clasificación general de la situación jurídica de los predios

No.	Manzana catastral	Predio catastral	FMI	Propietario	Limitación encontrada	Clasificación
1	08001010100000004	0001000000000	Sin información	DISTRITO ESPECIAL, Industrial Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA	Sin información	Gris
2		0004000000000	040-13934	Ernesto Duran	Afectación a vivienda familiar año 1997	Amarilla
3		0005000000000	24P0245010867000000	María Espinoza Otalora	Sin información	Gris
4		0006000000000	040-106954	Gustavo Alberto Otalora Molina	Ninguna	Verde
5		0007000000000	040-78964	Juan Arrieta Sarmiento	Valorización año 2012	Amarilla
6		0009000000000	040-30408	Pedro Pablo Orozco Martinez	Embargo por jurisdicción coactiva del Distrito de Barranquilla año 2004 Gravamen de valorización año 2008	Rojo

No.	Manzana catastral	Predio catastral	FMI	Propietario	Limitación encontrada	Clasificación
7	08001010100000009	0010000000000	16P001771812563769	Cecilia Diaz Zamudio	Sin información	Gris
8		0011000000000	040-59719	Sol Maria Miranda Juliao	Hipoteca año 2018	Amarilla
9		0012000000000	040-63892	Hilda Celicia Galofre de Gonzalez	Embargo por jurisdicción coactiva del Distrito de Barranquilla año 2004 Gravamen de valorización año 2008	Rojo
10		0013000000000	040-277111	Alvaro Pereira Estupiñan	Embargo ejecutivo con accion personal año 2018	Rojo
11		0014000000000	040-277112	Maria Luz Aragon Castillo Juan Arrieta Sarmiento	Ninguna	Verde
12		0015000000000	040-277113	Gustavo Adolfo Castro Sanchez	Ninguna	Verde
13		0016000000000	040-277114	Gustavo Adolfo Castro Sanchez	Ninguna	Verde
14		0901900000002	040-541695	Grupo Industrial INAC-Sociedad Simplificada por acciones SAS	Constitución propiedad horizontal año 2016	Amarilla
15		0901900000017	040-541691	DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA	Ninguna	Verde
16		0901900000018	040-541696	Mayra Rocío Tovar Sir The Sir Company SAS	Constitución propiedad horizontal año 2016	Amarilla
17		0006000000000	040-22251	Grupo Zambrano SAS	Hipoteca año 1999 Ampliación de la hipoteca año 2007	Amarilla
18		0007000000000	040-5747	Cristobal Manuel Miranda de Avila	Embargo por jurisdicción coactiva del Distrito de Barranquilla año 2004 Gravamen de valorización año 2008	Rojo
19		0008000000000	040-80690	Carmen Sanchez de Miranda	Ninguna	Verde
20		0009000000000	040-80689	Cristobal Manuel Miranda Sanchez Jose Manuel Lobo Meneses	Ninguna	Verde
21		0010000000000	040-333131	Maria Eugenia Isaza Gomez	Embargo especial de la Fiscalía 30 Circuito Barranquilla año 2017 Demanda en proceso de pertenencia año 2016 Embargo por jurisdicción coactiva del Distrito de Barranquilla año 2014 Demanda en proceso ordinario del año 2011	Rojo
22		0011000000000	040-314063	Fedhy de la Cruz Ferreira de Navarro	Ninguna	Verde
23	08001010100000010	0001000000000	1,07005E+13	Maria Antonia Arcella Molinares y Otros	Sin información	Gris
24		0002000000000	040-365726	Sin información	Sin información	Gris

No.	Manzana catastral	Predio catastral	FMI	Propietario	Limitación encontrada	Clasificación
25		0009000000000	040-305563	Constructora e inmobiliaria Los Almendros SAS	Hipoteca año 2016	Amarilla
26		0013000000000	12P000000269710000	Almendros Limitada y Otros	Sin información	Gris
27		0014901010001	040-535207	Constructora e inmobiliaria Los Almendros SAS	Constitución propiedad horizontal año 2015	Amarilla
28		0014901020001	040-535208	Cristobal Manuel Miranda Sanchez	Constitución propiedad horizontal año 2015	Amarilla
29	08001010200000178	0001000000000	040-219910	Leasing de occidente SA Compañía de Financiamiento Comercial	Ninguna	Verde
30		0008000000000	040-219909	Leasing de occidente SA Compañía de Financiamiento Comercial	Ninguna	Verde

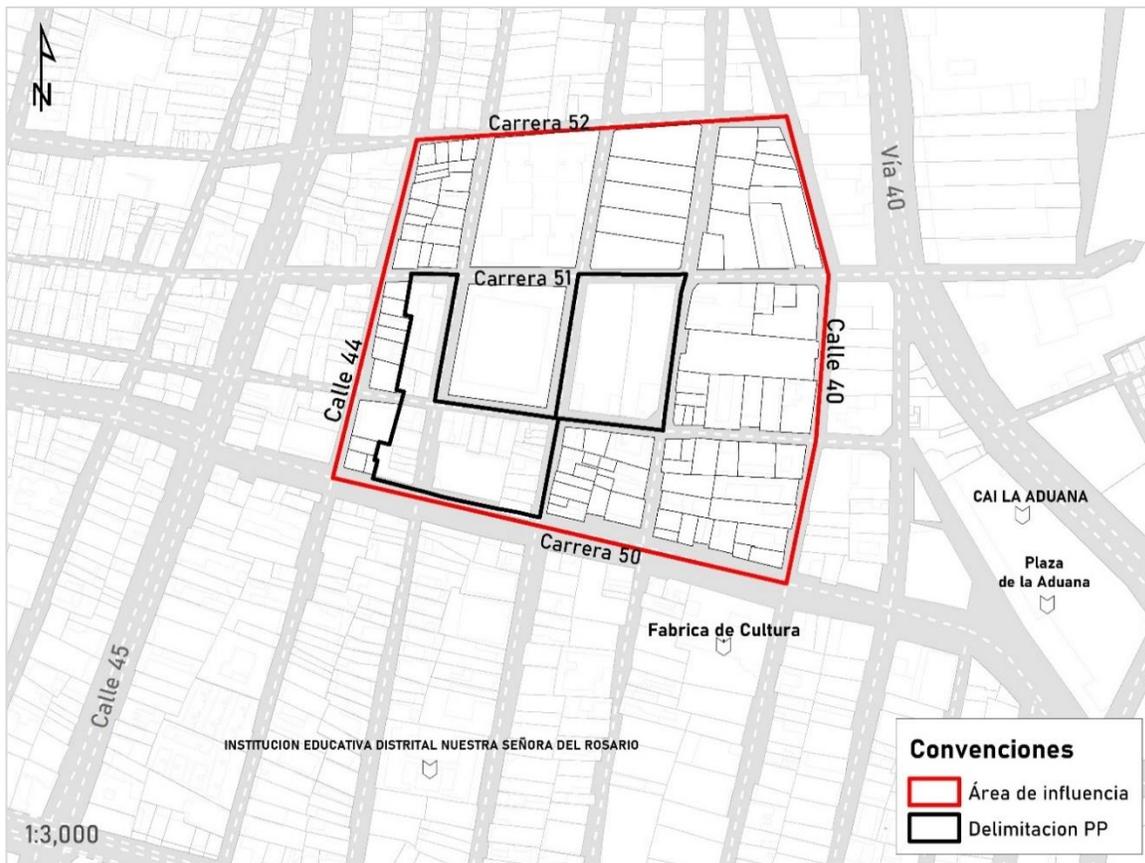
Fuente: JFP & Asociados

3. Caracterización del área de influencia del proyecto

3.1. Delimitación del Área de Influencia del Proyecto

La delimitación de área de influencia del Plan Parcial de Renovación Urbana Barrio Abajo es la siguiente:

Figura 6. Delimitación del área de influencia del plan parcial



Fuente: Elaborado por JFP&Asociados

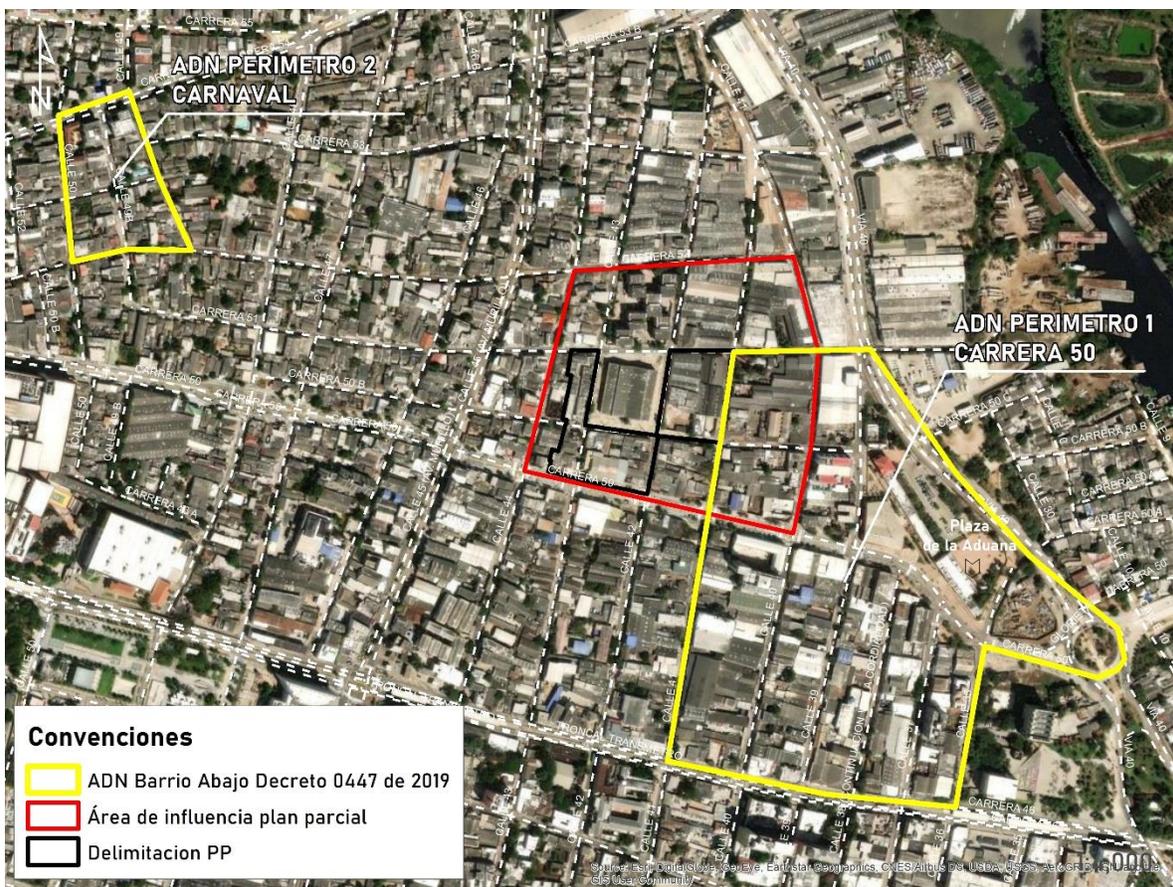
El área de influencia del plan parcial se delimita teniendo en cuenta su entorno urbano y la relación de este con los sistemas principales (movilidad, espacio público, equipamiento). En este sentido los límites del área de influencia son los siguientes:

- **Norte:** Carrera 52
- **Oriente:** Calle 40
- **Sur:** Carrera 50
- **Occidente:** Calle 44.

3.2. Caracterización del área de influencia del proyecto

Dentro del área de influencia del plan parcial se identifica parte del Área de Desarrollo Naranja “Barrio Abajo” delimitada mediante el Decreto Distrital 0447 de 2019.

Figura 7. Área de Desarrollo Naranja Barrio Abajo Decreto 0447 de 2019



Fuente: Elaborado por JFP&Asociados

De acuerdo con el artículo 179 de Ley 1955 de 2019, las ADN son entendidas como “los espacios geográficos que sean delimitados y reconocidos a través de instrumentos de ordenamiento territorial o decisiones administrativas de la entidad territorial, que tengan por objeto incentivar y fortalecer las actividades culturales y creativas...”.

Mediante el artículo 3 del Decreto 0447 de 2019 se delimitación 2 perímetros del ADN: Perímetro 1 (Carrera 50) y Perímetro 2 (Carnaval), sobre el primero se identifica que se encuentra en parte del

área de influencia del PPRU Barrio Abajo. Es importante señalar que el plan parcial a través de la generación de vivienda es una oportunidad de atraer dinámicas permanentes en la zona que puedan ser articuladas con los proyectos, programas y acciones del ADN, para consolidar la zona como un motor de desarrollo económico.

Por otra parte, en relación con la situación actual de la zona, el área de influencia se ve caracterizada por la mezcla de vivienda y bodegas en condiciones de deterioro, en especial al norte de la Carrera 51 en donde se encuentra el Conjunto Residencial Bavaria, el cual ocupa en su totalidad la manzana comprendida entre las Carrera 52, 51 y las Calles 43 y 42, como se observa en la siguiente figura.

Figura 8. Conjunto Residencial Bavaria



Fuente: Google Street View

Al oriente de este conjunto residencial se encuentran bodegas y montallantas, por el contrario, al occidente del conjunto se encuentran casas y tiendas de barrio de un piso de altura predominantemente.

Figura 9. Mezcla de vivienda y bodegas en el área de influencia



Fuente: Google Street View

La alta presencia de bodegas se debe a que a partir de los años 90 los cambios de estratificación y el incremento en el valor de los servicios públicos llevó al desalojo de los establecimientos industriales, los cuales se convirtieron en bodegas. La desocupación de predios llevó al deterioro físico de estos lo cual genera inseguridad y deterioro del barrio.

Por otra parte, el sector está enmarcado con vías arterias (Avenida murillo, Carrera 50, Vía 40), y cuenta con estaciones del sistema de transporte masivo Transmetro, rutas alimentadoras complementarias, además rutas de buses alternas al transporte masivo, transitando por vía 40. Los puntos de conflicto vehicular están identificados en las siguientes zonas, carrera 46 con calle 45, carrera 46 con vía 40.

En general, la zona presenta un estado de deterioro en las edificaciones, además de una menor ocupación de usos que potencien dinámicas permanentes. La vivienda existente se desenvuelve sin usos complementarios adecuados, por tanto, el sector muestra un amplio deterioro en todos sus aspectos.

La dinámica económica del barrio Abajo está marcada en la actividad de los sectores productivos de segundo y tercer nivel. El barrio actualmente está constituido por actividades comerciales e industriales mixtas de mayor y menor impacto, como los son industrias y talleres, bodegas, centros comerciales y tiendas.

Las actividades productivas están concentradas en industrias mecánicas, industria química, textil y producción de bienes de consumo, los cuales se ven representados en el barrio en las industrias dedicadas a la producción de elementos forjados en hierro, aluminio, producción de alimentos y similares.

El uso comercial está concentrado alrededor de las vías arterias y complementarias consolidando zonas que se reducen en la medida en que se aleja del centro. El desarrollo de la ciudad permitió la consolidación de zonas tales como el sector de la calle 53 con el centro comercial portal de prado.

Las actividades de tercer nivel están basadas en aquellas que no producen bienes tangibles, como lo son transporte, ocio, cultura, espectáculos y servicios públicos, estos se ven representado en el parque cultural del caribe, la aduana, el centro comercial portal de prado, restaurantes, locales comerciales, entre otros

Por último, es importante mencionar que Barrio Abajo es uno de los hitos culturales más importante de la ciudad de Barranquilla catalogado como la cuna del Carnaval de Barranquilla, y donde se desarrollan todo tipo de actividades relacionadas a la preparación y el desarrollo de los carnavales, en él se han creado todo tipo de comparsas y fundamentos del carnaval.

3.2.1. Análisis geotécnico conceptual del Barrio Abajo

De acuerdo con el estudio conceptual geotécnico adjunto a este DTS se concluye lo siguiente:

- En términos de la geología estructural, la zona de estudio no presenta afectación directa relacionada con la presencia de fallas o pliegues (sinclinales o anticlinales) identificados por el INGEOMINAS.
- La zona del Barrio Abajo, se encuentra sobre depósitos blandos subyacidos por estratos duros calcáreos. El nivel freático se encuentra presente en varios sitios, los más cercanos al río.
- El perfil estratigráfico está conformado principalmente por una arena limosa y/o arcillosa con alto contenido de finos, de color amarilloso a marrón, que clasifica como SM o SC, entre 0.0 m y 6.0 m de manera aproximada. Esta arena se encuentra en estado que varía de suelto a muy denso. De igual forma el perfil de humedad natural encontrado en las primeras 4 perforaciones es variable, entre 2 % y 30 %; valores que pueden confirmar que existe una fracción fina importante en este suelo. Debajo de este estrato, se encuentran depósitos calcáreos de suelo y roca meteorizada.
- Para la construcción de la cimentación de edificios se recomienda lo siguiente:
 - Para edificaciones de hasta 10 niveles: cimentación superficial, cimentación zapata, máximo losa de cimentación. Capacidad portante de 7 a 15 Ton/m².
 - Para edificaciones mayores a 10 niveles: Se recomienda cimentación tipo pilas cortas sobre el estrato calcáreo. También se puede tener mejoramiento de suelos del material superior. Capacidad portante de 20 a 30 Ton/m².

4. Norma urbanística del área objeto del proyecto

En primer lugar, de acuerdo con el plano *No. G4. Clasificación General de Suelos* del POT vigente de Barranquilla, el área objeto del plan parcial se encuentra en suelo urbano.

Según el artículo 13 del POT vigente (Decreto 0212 de 2014) el suelo urbano es *“el territorio Distrital en donde se ha desarrollado o se puede desarrollar el proceso de urbanización en forma continua y consolidada. Tiene la posibilidad de cubrimiento completo de los sistemas viales, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, de espacio público y de equipamientos y se encuentra dentro del perímetro sanitario y/o de servicios públicos domiciliarios. (...)”*

En esta sección se presenta el análisis de la norma urbanística aplicable al área objeto del plan parcial de acuerdo con el Decreto Distrital 0212 de 2014 *“Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito especial, industrial y portuario de barranquilla 2012-2032”*. Para ello, se analiza los instrumentos de planificación de mayor a menor escala aplicables al ámbito de aplicación del PPRU Barrio Abajo como: las Operaciones Estratégicas y las piezas urbanas y se estudia las condiciones aplicables de conformidad con el tratamiento urbanístico, área de actividad, polígono normativo, edificabilidad y demás condiciones arquitectónicas y volumétricas aplicables a tener en cuenta para efectos de la formulación del plan.

4.1. Instrumentos de planificación

De acuerdo con el plano “G9 Instrumentos de Planificación del suelo” del POT vigente de Barranquilla se observa que el área objeto del PPRU Barrio Abajo se encuentra dentro del área delimitada para la Operación Estratégica Centro- Subzona Centro Expandido, así como se puede observar en la siguiente imagen:

Figura 10. Instrumentos de Planificación del suelo aplicables en el área objeto del PPRU Barrio Abajo según POT vigente.



Fuente: elaborado por Oficina de Arquitectura & Urbanismo, agosto, 2022.

De conformidad con el artículo 98 del POT la Operación Estratégica Centro- Subzona Centro Expandido “*comprende sectores alrededor del centro tradicional, incluido el barrio Abajo, en el cual se requiere recomponer el tejido residencial y fortalecer los usos relacionados con la tradición y cultura referente al Carnaval.*”

De acuerdo con el párrafo 1 del artículo antes mencionado “*dado que la operación estratégica incluye el Centro Histórico sector de interés cultural de carácter nacional que cuenta con un plan especial de protección (PEP) expedido por el Ministerio de Cultura, de conformidad con la ley 397 de 1997 modificada por 1185 de 2008 y su decreto reglamentario 763 de 2010; el plan zonal que adopta la operación debe ser concordante con la normatividad establecida en el PEP y/o PEMP que se expida.*”

Así mismo, de conformidad con el párrafo 2 de este mismo artículo “*los instrumentos de planificación que se adopten en el ámbito del PEMP y/o PEMP deberán tener concepto previo favorable del Ministerio de Cultura.*”

No obstante, hasta la elaboración de este plan parcial no se ha reglamentado la Operación Estratégica Centro. Por lo tanto, actualmente este instrumento no tiene implicaciones urbanísticas sobre el plan parcial. Sin embargo, los objetivos del PPRU Barrio Abajo están orientados al objetivo principal de esta Operación Estratégica, a través de la recuperación del tejido residencial y el fortalecimiento y cuidado de los inmuebles que se consideran de importancia cultural en la zona.

4.2. Piezas Urbanas

Las Piezas Urbanas son instrumentos de planificación de segundo nivel que tienen como objetivo ordenar el territorio a escala intermedia. En este sentido, las piezas urbanas determinan la distribución urbana “a partir de las estructuras del modelo de ordenamiento (ambiental, funcional y de servicios, y, económica y de competitividad) y generando un proyecto urbanístico específico para la Pieza y de acuerdo con sus características y funciones. Es el instrumento que permitirá brindar una integración adecuada de los diferentes sectores de la ciudad a un modelo territorial proyectado bajo una estrategia de ordenamiento por etapas, donde se integran los esfuerzos públicos y privados en una dinámica social, económica y urbana sostenible.”⁴

De acuerdo con el plano “POTU 19 Piezas Urbanas” del POT vigente, se identifica que el área objeto del Plan Parcial de Renovación Urbana de Barrio Abajo se encuentra en la pieza urbana “Centro Metropolitano” así como se puede observar en la siguiente imagen:

Figura 11. Pieza Urbana aplicable al área objeto del PPRU Barrio abajo según POT Vigente (Decreto Distrital (Decreto 0212 de 2014).



Fuente: elaborado Oficina de Arquitectura & Urbanismo, agosto, 2022.

De acuerdo con el artículo 115 del POT vigente, la Pieza Urbana “Centro Metropolitano” tiene la siguiente vocación y acción estratégica.

⁴ Decreto Distrital 0212 de 2014, artículo 113.

Tabla 4. Vocación y acciones estratégicas de la Pieza Urbana Centro Metropolitano

No.	Pieza Urbana	Centralidad	Vocación	Acciones Estratégicas
4	Centro Metropolitano	Centralidad histórica	Predominio del uso comercial e institucional	-Proteger el patrimonio cultural. -Promover la renovación urbana a través de planes parciales para su revitalización.

Fuente: Decreto Distrital 0212 de 2014, Artículo 115.

No obstante, hasta la elaboración de este plan parcial no se ha reglamentado esta pieza urbana. Por lo tanto, actualmente este instrumento no tiene implicaciones urbanísticas sobre el plan parcial. Sin embargo, la formulación del PPRU Barrio Abajo está orientado de acuerdo con las acciones estratégicas y la vocación de esta pieza urbana.

4.3. Tratamiento urbanístico

De acuerdo con el plano *POTU No.13 Tratamientos Urbanísticos* del POT vigente del Distrito de Barranquilla, el área objeto del plan parcial se encuentra en tratamiento de Renovación Urbana en modalidad redesarrollo, así como se puede ver en el siguiente mapa:

Figura 12. Tratamiento Urbanístico aplicable al área objeto del PPRU Barrio abajo según POT Vigente (Decreto Distrital (Decreto 0212 de 2014).



Fuente: Elaborado por Oficina de Arquitectura & Urbanismo, agosto, 2022.

De conformidad con el artículo 349 del POT vigente, los tratamientos urbanísticos “son las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, que, atendiendo las características físicas de cada zona considerada, establecen normas urbanísticas que definen un manejo diferenciado para los distintos sectores del suelo urbano y de expansión urbana. Son tratamientos urbanísticos el de desarrollo, renovación urbana, consolidación, conservación y mejoramiento integral.”

Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 375 y s.s del POT establece que el tratamiento de renovación urbana “*corresponde a las zonas de la ciudad que ameritan procesos de transformación estructural tanto en áreas deterioradas que presentan condiciones de subutilización de las estructuras físicas existentes como en las áreas con mayores potenciales para desarrollo en función de su localización estratégica o condiciones urbanas.*”

El artículo 376 del POT define el tratamiento de renovación urbana en modalidad redesarrollo de la siguiente manera:

“Se aplica a sectores de la ciudad ya urbanizados y edificados que han sufrido un cambio drástico en sus usos originales con edificaciones en estado de decadencia y deterioro. Incluye intensificación en la utilización del suelo y de las condiciones de edificabilidad, así como la generación de las infraestructuras y del espacio público requerido.”

4.4. Usos del suelo del área objeto del proyecto

De conformidad con el artículo 336 y 338 del POT las áreas de actividad “*corresponden a la actividad asignada al suelo por el presente plan de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen o complementen, de conformidad con la utilización o destinación de ese terreno, incluido subsuelo y el espacio aéreo que le correspondan y que se puedan desarrollar sobre el mismo, en particular su urbanización y edificación. Se refiere a aquellos que para su desarrollo requieren de una infraestructura urbana. Las Áreas de Actividad enmarcan los grupos y subgrupos de usos y actividades permitidas, los cuales estarán definidos en los polígonos o sectores normativos de acuerdo con su carácter principal, complementario o prohibido.*”

De acuerdo con el plano “*POTU No.14 Áreas de Actividad*” del POT vigente de Barranquilla, el área objeto del PPRU Barrio Abajo se encuentra en área de actividad institucional y comercial, así como se puede observar en el siguiente mapa:

Figura 13. Áreas de actividad del área objeto del PPRU Barrio Abajo según POT vigente.



Fuente: elaborado Oficina de Arquitectura & Urbanismo, agosto, 2022.

De acuerdo con el artículo 340 del POT vigente las áreas de actividad de comercio *“son áreas especializadas en el intercambio de bienes y servicios; según la vocación del sector combina usos diferentes complementarios a las zonas residenciales o de servicios de colindancia. Estas áreas de actividad, se pueden organizar mediante polígonos comerciales que se concentran en diferentes zonas de la ciudad dependiendo del uso principal en el que se especialice y los corredores de actividad económica o C.A.E., que a través de los años han concentrado diversas actividades comerciales que se extienden a lo largo de vías con gran importancia dentro de la ciudad”*. Teniendo en cuenta lo anterior se observa que los predios colindantes con la cra 50, tienen uso de Corredor de Actividad Económica Tipo 2.

Los demás predios que se encuentran en el área objeto del PPRU Barrio Abajo se encuentran en área de actividad institucional. De acuerdo con el artículo 341 del POT vigente las áreas de actividad institucional *“concentran aquellos usos urbanos cuya función es la de prestar los diferentes servicios requeridos como soporte de la población, los cuales podrán ser denominados como Equipamientos Dotacionales y/o Institucionales. Hacen parte de este grupo, entre otros, los equipamientos, dotacionales o institucionales de salud o asistencia, educación, seguridad, administración, recreación, cultura y cultos, tanto públicos como privados y están ubicados en toda la ciudad, con diferentes escalas de influencia. Pueden presentarse como edificaciones independientes o como aglomeraciones conformando los nodos de equipamientos.”*

Por último, es importante resaltar que de acuerdo con el párrafo 1 del artículo 347 del POT *“las fichas reglamentarias de las Piezas Urbanas, los planes zonales y los planes parciales de desarrollo y renovación precisarán la intensidad de los usos específicos principales y complementarios permitidos según el área de actividad señalada en el Plano No. U14, Áreas de Actividad”*.

4.5. Polígono normativo

De acuerdo con el artículo 345 del POT vigente los polígonos normativos *“son sectores delimitados de las Piezas Urbanas en los cuales se definen las condiciones urbanísticas para los predios que contienen y su aprovechamiento en usos y edificabilidad.”*

De acuerdo con el plano *“POTU15 Polígonos normativos”* del POT el área objeto del PPRU Barrio abajo se encuentra en parte en Polígono Especializado de Competitividad (PEC) Carnaval y en Corredor de Actividad Económica (CAE) tipo 2, como se puede observar en el siguiente plano.

4.7. Aislamientos

De acuerdo con el artículo 424 del POT vigente, los aislamientos son “áreas libres mínimas exigidas desde el primer piso, que se dejan contra predios vecinos laterales y/o posteriores, y varían de conformidad con la altura máxima permitida en el predio.”

Con base en este mismo artículo los aislamientos exigibles entre edificaciones para los predios que se encuentran en tratamiento de renovación urbana y que se tendrán en cuenta para la formulación de este plan parcial son los siguientes:

Tabla 7. Aislamientos entre edificaciones aplicable en tratamiento de renovación urbana.

ALTURA MAXIMA (Pisos)	TIPOLOGIA EDIFICATORIA	AISLAMIENTO MINIMO LATERAL (MT)		AISLAMIENTO MINIMO FONDO (MT)
		LATERAL 1	LATERAL 2	
3	Continua	N/A		2,5
	Pareada	2	N/A	
	Aislada	1,5	1,5	
4	Pareada	3	N/A	4
	Aislada	2	2	
5 a 6	Aislada	3	3	5
7 a 9		4	4	
10 a 12		5	5	
Más de 12 pisos		Después del piso 12, se debe dejar un (1) metro de aislamiento adicional por cada tres (3) pisos adicionales. En todos los casos, este aislamiento se debe dejar desde el primer piso y cumplir con el área mínima de predio para desarrollar las alturas permitidas.		

Fuente: Decreto Distrital 0212 de 2014, artículo 424.

Y las dimensiones de los patios internos son las siguientes:

Tabla 8. Dimensiones de los patios aplicable en tratamiento de renovación urbana.

PISOS	DIMENSIÓN MÍNIMA	
	LADO (ML)	PATIO (M2)
1 a 4	2	9
5 a 12	3	12
13 a 16	4	18
17 a 20	5	21
21 a 24	5	24
25 a 28	6	27
28 a 30	6	30
Los patios o vacíos internos, a partir del piso 31 y cada cuatro (4) pisos, aumentarán proporcionalmente en un metro (1,00) lineal adicional por cada lado y tres metros cuadrados (3,00 m2) totales de área como mínimo, en forma constante.		

Fuente: Decreto Distrital 0212 de 2014, artículo 424.

4.8. Cesiones urbanísticas obligatorias

De conformidad con el artículo 379 del POT vigente de Barranquilla la propuesta urbanística del plan parcial deberá cumplir con las siguientes obligaciones urbanísticas:

- a. *“La cesión del 13% del ANU para generación y dotación de nuevo espacio público*
- b. *La construcción o mejoramiento de la malla vial local e intermedia y mejoramiento y dotación del espacio público existente.*
- c. *Establecer los acuerdos con la Empresas Prestadoras de servicios públicos para la renovación y ampliación de redes cuando se requiera,*
- d. *Establecer acuerdos con la Administración Distrital para la construcción y mejoramiento de las vías de la malla vial principal que afectan o se requieran para el desarrollo del plan parcial.”*

4.9. Condiciones para acceder a la edificabilidad máxima

De conformidad con el artículo 380 del POT vigente de Barranquilla *“(…)para acceder a la edificabilidad adicional, se deberá ceder al distrito como compensación de suelo y dotación de espacio público y de infraestructura vial a por intercambio de mayor edificabilidad, como sistema de distribución de cargas y beneficios, un área de 0,04 M2 de área para espacio público y sistema de malla vial arterial, por cada 1 M2 de construcción adicional al básico que se desee acceder, sin sobrepasar la edificabilidad máxima permitida.(…)*

Parágrafo 1. Estos índices de construcción y alturas aplican en la misma forma para usos distintos a vivienda. Se podrá acceder a la edificabilidad máxima con el pago de compensaciones, correspondiente a un área equivalente a 0,08 M2 de área para espacio público y sistema de malla vial arterial por cada 1 M2 de construcción adicional al básico que se desee acceder, sin sobrepasar la edificabilidad máxima permitida.”

Adicionalmente, de acuerdo con el artículo 382 del POT *“cuando en el inmueble a desarrollar no existan áreas que estén incluidas en el plano en donde se señalen los espacios públicos prioritarios para cumplir con la obligación de cesión, la compensación por intercambio de mayor edificabilidad se hará en dinero y la destinación de estos recursos se realizará de acuerdo con lo establecido en el presente plan y en el decreto reglamentario.*

Parte de los recursos obtenidos por este concepto se destinará a generar nuevos espacios públicos en los sitios en donde se determine según lo señalado en el artículo anterior, siendo obligatoria la inversión de un porcentaje de lo recaudado en el ámbito de reparto en donde se genera la obligación. Los dineros restantes se invertirán en las zonas de la ciudad que, de acuerdo con estudios técnicos, se encuentren más deficitarias. El alcalde en uso de las facultades otorgadas reglamentará los porcentajes de dicha compensación.”

4.10. Mecanismos de compensación de cesiones destinados a espacio público, malla vial arterial para acceder a edificabilidad adicional

De acuerdo con el artículo 381 del POT vigente de Barranquilla *“el cumplimiento de cesiones para espacio público y sistema vial arterial para acceder a edificabilidad adicional, se podrá hacer:*

1. *En el mismo proyecto*
2. *Realizando un pago de su equivalente en un fondo de compensación con destinación específica, que se autoriza en el presente plan.*
3. *Traslado de máximo el 30% de la obligación a zonas deficitarias de la ciudad en los términos del artículo 369 conforme al mapa de reparto de zonas.”*

4.11. Estacionamientos

De acuerdo con los artículos 520- 526 del POT vigente de Barranquilla las cuotas de estacionamientos se definen por uso de la siguiente manera:

EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS PARA USOS RESIDENCIALES			
GRUPO		ESTACIONAMIENTOS DE VISITANTES	ESTACIONAMIENTOS DE PROPIETARIOS
1	VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL Y PRIORITARIO (VIS -VIP)	Mínimo: 1 c/5 viviendas	
2	UNIFAMILIAR BIFAMILIAR TRIFAMILIAR	Máximo: 2,5 c/vivienda Mínimo: 1 c/ vivienda	
3	MULTIFAMILIAR (Edificio de Viviendas, Conjunto Residencial, Agrupaciones residenciales)	Máximo: 2,5 c/vivienda	
		Mínimo: 1 c/5 viviendas	Mínimo: 2 c/3 viviendas

EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS PARA USOS DE COMERCIO DE SERVICIOS				
GRUPO	LOCAL	ZONAL	DISTRITAL	METROPOLITANA
1	FINANCIEROS Y SEGUROS	Máximo: 1 c/530 m2 A.T.C. Mínimo: 1 c/530 m2 A.T.C.	c/20	m2 A.T.C.
2	ACTIVIDADES PROFESIONALES Y SIMILARES	Máximo: 1 c/25 m2 del A.T.C. Mínimo: 1 c/50 m2 del A.T.C.	Máximo: 1 c/50 m2 A.T.C. Mínimo: 1 c/70 m2 A.T.C.	
3	INFORMACION Y COMUNICACIONES	Máximo: 1 c/25 m2 del A.T.C. Mínimo: 1 c/50 m2 del A.T.C.	Máximo: 1 c/50 m2 A.T.C. Mínimo: 1 c/70 m2 A.T.C.	
4	SERVICIOS DE APOYO			
5	ALQUILER Y ARRENDAMIENTO DE ARTÍCULOS DIVERSOS			
6	TRANSPORTE	Máximo: 1 c/50 m2 del A.T.C. Mínimo: 1 c/70 m2 A.T.C.		
7	ALMACENAMIENTO Y BODEGAJE	Administrativos: 1 c/25 m2 A.A. (en todo caso mínimo 3 un) Carga: 1 c/400 m2 A.B. (en todo caso mínimo 2 un)	Administrativos: 1 c/50 m2 A.A. (en todo caso mínimo 3 un) Carga: 1 c/500 m2 A.B. (en todo caso mínimo 2 un)	
8	MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN	Máximo: 1 c/50 m2 A.T.C. Mínimo: 1 c/70 m2 A.T.C.		
9	COMIDAS, BEBIDAS Y SITIOS DE REUNIÓN	Máximo: 1 c/20 m2 A.T.C. Mínimo: 1 c/30 m2 A.T.C.		
10	SALAS DE BELLEZA Y AFINES	Máximo: 1 c/25 m2 A.T.C. Mínimo: 1 c/50 m2 A.T.C.	Máximo: 1 c/50 m2 A.T.C. Mínimo: 1 c/70 m2 A.T.C.	
11	JUEGOS DE AZAR Y APUESTAS	Máximo: 1 c/20 m2 A.T.C. Mínimo: 1 c/30 m2 A.T.C.		
12	ALOJAMIENTO	Máximo: 1 c/50 m2 A.T.C.		
13	OTRAS	Mínimo: 1 c/70 m2 A.T.C.		

EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS PARA USOS DE COMERCIO DE BIENES					
GRUPO		LOCAL	ZONAL	DISTRITAL	METROPOLITANA
1	CONJUNTO COMERCIAL	Máximo: 1 c/25 m ² A.T.C. Mínimo: 1 c/50 m ² A.T.C.		Máximo: 1 c/50 m ² A.T.C. Mínimo: 1 c/70 m ² A.T.C.	
2	AUTOMOTORES Y COMBUSTIBLES	Máximo: 1 c/25 m ² A.T.C. Mínimo: 1 c/50 m ² A.T.C.		Máximo: 1 c/50 m ² A.T.C. Mínimo: 1 c/70 m ² A.T.C.	
3	BEBIDAS Y TABACO	Máximo: 1 c/20 m ² A.T.C.		Máximo: 1 c/20 m ² A.T.C.	

EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS PARA USOS INSTITUCIONALES					
GRUPO		LOCAL	ZONAL	DISTRITAL	METROPOLITAN A
1	ADMINISTRACIÓN	Máximo: 1 c/25 m2 A.T.C. Mínimo: 1 c/50 m2 A.T.C.		Máximo: 1 c/50 m2 A.T.C. Mínimo: 1 c/70 m2 A.T.C.	
2	EDUCACIÓN	LOCAL	ZONAL	DISTRITAL	METROPOLITAN A
	Educación Formal	Mínimo: 1 c/150 m2 de áreas que prestan servicios educativos			
		Máximo: 1 c/25 m2 A.A. Mínimo: 1 c/50 m2 A.A.		Máximo: 1 c/50 m2 A.A. Mínimo: 1 c/70 m2 A.A.	
	Educación Superior	Buses: 1 c/150 m2 A.S.E. (en todo caso mínimo 1 plaza) O Microbuses: 1 c/75 m2 A.S.E. (en todo caso mínimo 2 plazas)			
Mínimo: 1 c/30 m2 A.S.E. más A.A.					
Educación No Formal	Buses: 1 c/1000 m2 A.S.E. (en todo caso mínimo 1 plaza) O Microbuses: 1 c/500 m2 A.S.E. (en todo caso mínimo 2 plazas)				
3	SALUD	Máximo: 1 c/25 m2 A.T.C.		Máximo: 1 c/50 m2 A.T.C.	
4	BIENESTAR SOCIAL	Mínimo: 1 c/50 m2 A.T.C.		Mínimo: 1 c/70 m2 A.T.C.	
5	CULTURAL	Máximo: 1 c/25 m2 A.T.C. Mínimo: 1 c/50 m2 A.T.C.		Máximo: 1 c/50 m2 A.T.C. Mínimo: 1 c/70 m2 A.T.C.	
		Buses: 1 c/500 m2 A.T.C. (en todo caso mínimo 1 plaza) Microbuses: 1 c/250 m2 A.T.C. (en todo caso mínimo 2 plazas)			
6	RECREATIVO	Máximo: 1 c/15 m2 A.T.C. Mínimo: 1 c/25 m2 A.T.C.		Máximo: 1 c/15 m2 A.T.C. Mínimo: 1 c/25 m2 A.T.C.	
		Buses mínimo: 1 c/500 m2 A.T.C. (en todo caso mínimo 1 plaza) O Microbuses mínimo: 1 c/250 m2 A.T.C. (en todo caso mínimo 2 plazas)			
7	CULTO	Máximo: 1 c/25 m2 A.T.C. Mínimo: 1 c/50 m2 A.T.C.		Máximo: 1 c/50 m2 A.T.C. Mínimo: 1 c/70 m2 A.T.C.	
		Buses: 1 c/500 m2 A.T.C. (en todo caso mínimo 1 plaza) O Microbuses: 1 c/250 m2 A.T.C. (en todo caso mínimo 2 plazas)			
8	CEMENTERIOS	Mínimo: 1 c/200 m2 del Area Total del Terreno			
		Buses mínimo: 1 c/500 m2 A.T.C. (en todo caso mínimo 1 plaza) o Microbuses mínimo: 1 c/250 m2 A.T.C. (en todo caso mínimo 2 plazas)			
9	SERVICIOS FUNERARIOS Y CREMATORIOS	Máximo: 1 c/15 m2 A.T.C. Mínimo: 1 c/25 m2 del A.T.C.		Máximo: 1 c/15 m2 A.T.C. Mínimo: 1 c/25 m2 del A.T.C.	
		Buses mínimo: 1 c/500 m2 A.T.C. (en todo caso mínimo 1 plaza) o Microbuses mínimo: 1 c/250 m2 A.T.C. (en todo caso mínimo 2 plazas)			
9	ABASTECIMIENTO DE ALIMENTOS	Máximo: 1 c/50 m2 A.T.C. Mínimo: 1 c/100 m2 A.T.C.		Máximo: 1 c/100 m2 A.T.C. Mínimo: 1 c/140 m2 A.T.C.	
		Carga: 1 c/500 m2 A.T.C. (en todo caso mínimo 1 plaza)		Carga: 1 c/500 m2 A.T.C. (en todo caso mínimo 1 plaza)	
10	SEGURIDAD Y DEFENSA	Máximo: 1 c/25 m2 A.T.C. Mínimo: 1 c/50 m2 A.T.C.		Máximo: 1 c/50 m2 A.T.C. Mínimo: 1 c/70 m2 A.T.C.	

CONVENCIONES:

A.T.C. Área total construida.

A.A. Área Administrativa.

A.S.E. Área de servicios educativos.

Fuente: Decreto Distrital 0212 de 2014 (POT del Distrito de Barranquilla)

Así mismo, para efectos de la formulación del PPRU Barrio Abajo es importante tener en cuenta las condiciones generales para los estacionamientos en edificaciones y las dimensiones mínimas por tipo de vehículo determinadas en los artículos 527 y 528 del POT vigente.

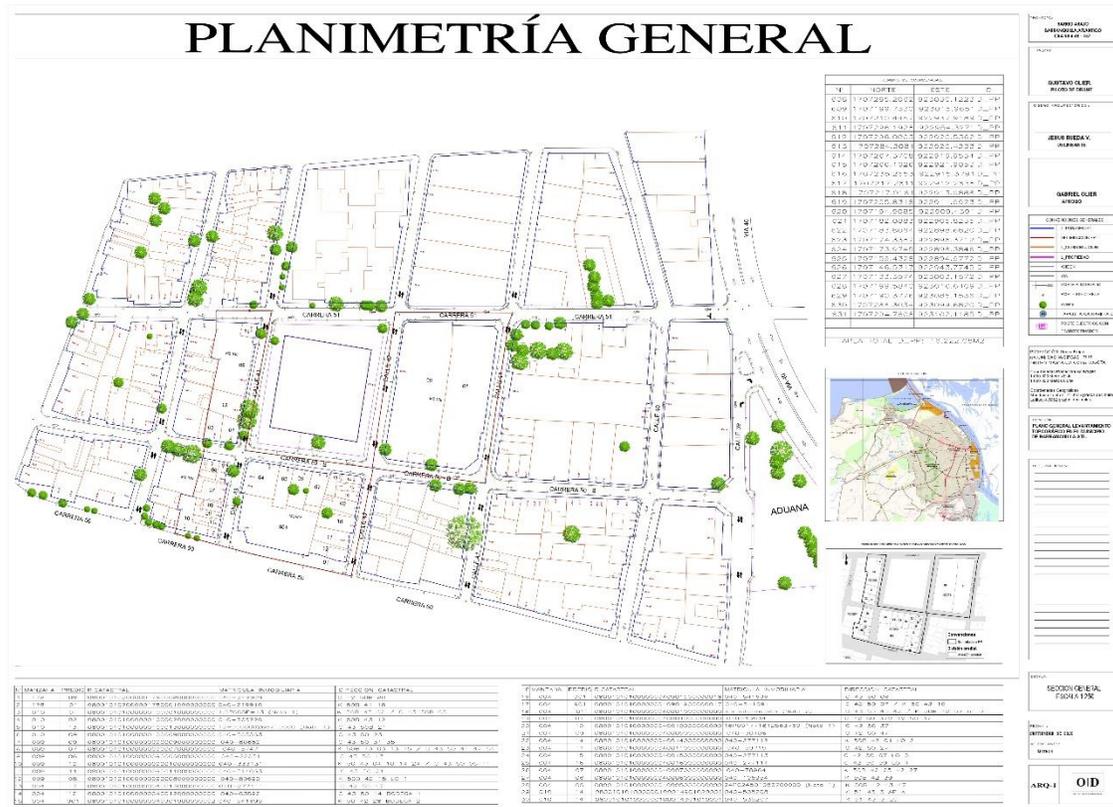
5. Diagnóstico físico

En esta sección se analiza las condiciones y características físicas espaciales del área objeto del PPRU Barrio debajo de acuerdo el levantamiento topográfico, y los elementos de la estructura ambiental y de amenaza y riesgo por fenómenos naturales presentes en esta zona en particular de acuerdo con la cartografía oficial del POT vigente de Barranquilla.

5.1. Levantamiento Topográfico

El área de planificación de conformidad con el levantamiento topográfico abarca un área de 16.222,08 m² y se encuentra conformada por 30 predios.

Figura 16. Levantamiento topográfico del área de planificación



Fuente: OJD Grupo empresarial septiembre 2022

El detalle del levantamiento topográfico del área de planificación puede ser consultado en el anexo adjunto.

5.2. Sistema Ambiental

En esta sección se analiza las condiciones y características ambientales espaciales del área objeto del PPRU Barrio debajo de acuerdo con el POT vigente de Barranquilla.

5.1.1. Elementos de la Estructura Ambiental

De acuerdo con el plano oficial del POT No. G6 “Estructura Ambiental” se identificó que en el área objeto del PPRU Barrio Abajo no existe ningún elemento importante de la Estructura Ambiental de Barranquilla, así como se puede observar en la siguiente figura:

Figura 17. Estructura Ecológica Principal según POT vigente de Barranquilla



Fuente: elaborado por Oficina de Arquitectura & Urbanismo, agosto, 2022.

5.1.2. Caracterización Ambiental

De conformidad con el estudio “Informe de estudio de la caracterización ambiental en el barrio abajo ubicado en el distrito de barranquilla” que tiene como fin:

- *Determinar los niveles de emisión de gases contaminantes criterio: material particulado (PM10 y PM2.5), Dióxido de azufre (SO2) y monóxido de carbono (CO) en la estación “Tres Avemarías”.*
- *Evaluar el cumplimiento de los estándares de calidad del aire y ruido contemplados en la Resolución 2254 de 2017 y la Resolución 627 de 2006 respectivamente del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible.*
- *Realizar seguimiento al inventario forestal con respecto al permiso de aprovechamiento forestal que se tramitará ante la autoridad ambiental.⁵*

A continuación, se enuncian las principales conclusiones sobre el estado ambiental del área objeto de intervención del Plan Parcial Barrio Abajo:

⁵ Escorcía Redondo, Néstor. “Informe de estudio de la caracterización ambiental en el barrio abajo ubicado en el distrito de barranquilla”. 2022

i. Calidad del aire.

De acuerdo con el estudio realizado, es posible decir que en general la calidad del aire del área objeto del plan parcial es buena, debido a que los niveles de contaminantes PM10 y PM2.5 en el área son aceptables.

ii. Emisión de ruido.

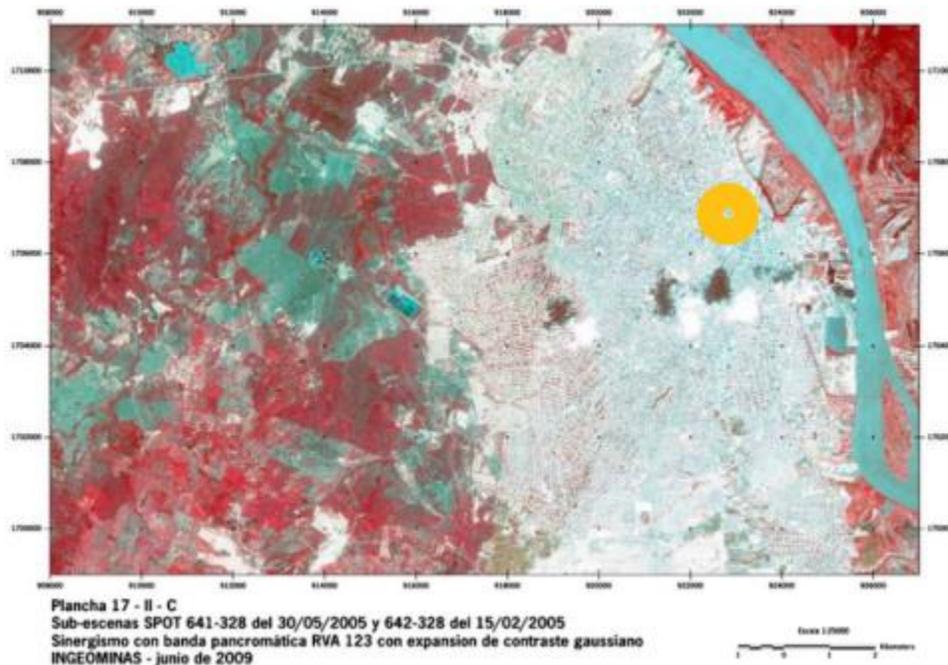
De conformidad con los resultados obtenidos tanto para el periodo diurno como para el nocturno, se concluye que sobre los niveles de ruido sobrepasan los estándares máximos permisibles establecidos en 65 dB(A) para el periodo diurno y 50 dB(A) en el periodo nocturno. Por lo tanto, actualmente el área objeto del plan parcial no cumple con los estándares mínimos de ruido.

iii. Entorno geológico y geomorfológico.

En términos de la geología estructural, la zona de estudio no presenta afectación directa relacionada con la presencia de fallas o pliegues (sinclinales o anticlinales) identificados por el INGEOMINAS.

El área delimitada para el plan parcial (en amarillo), se encuentra sobre depósitos blandos subyacidos por estratos duros calcáreos (ver siguiente ilustración). El nivel freático se encuentra presente en varios sitios, los más cercanos al río.

Figura 18. SPOT plancha 17_II_C, del área urbana de Barranquilla y sus alrededores, con el río Magdalena a la derecha y la planicie fluvio-lacustre al W.



Fuente: "Informe de estudio de la caracterización ambiental en el barrio abajo ubicado en el distrito de barranquilla". 2022

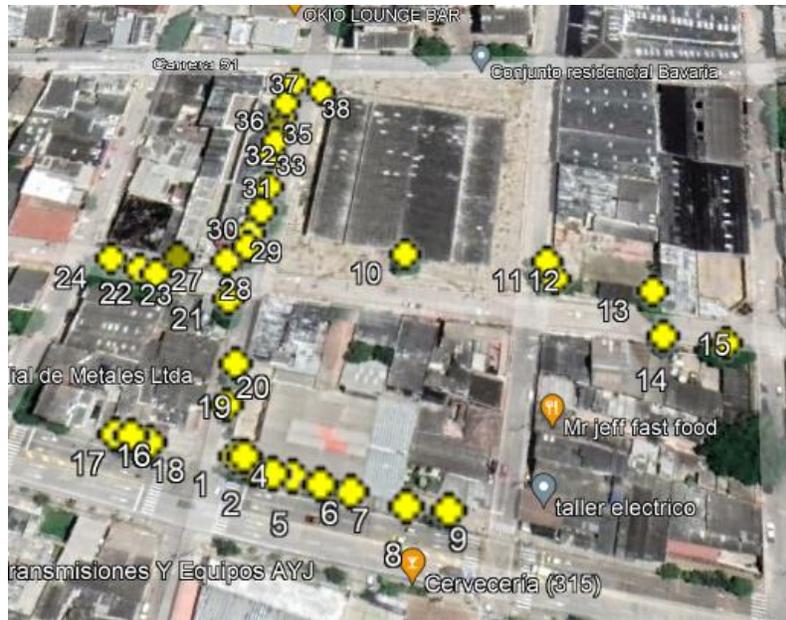
El perfil estratigráfico está conformado principalmente por una arena limosa y/o arcillosa con alto contenido de finos, de color amarilloso a marrón, que clasifica como SM o SC, entre 0.0 m y 6.0 m de manera aproximada. Esta arena se encuentra en estado que varía de suelto a muy denso. De

igual forma el perfil de humedad natural encontrado en las primeras 4 perforaciones es variable, entre 2 % y 30 %; valores que pueden confirmar que existe una fracción fina importante en este suelo. Debajo de este estrato, se encuentran depósitos calcáreos de suelo y roca meteorizada.

iv. Componente forestal

De conformidad con el estudio ya mencionado, en la siguiente figura se identifican y espacializan los individuos arbóreos presente en el área objeto del plan parcial:

Figura 19. Distribución de especímenes arbóreos.



Fuente: “Informe de estudio de la caracterización ambiental en el barrio abajo ubicado en el distrito de barranquilla”.2022

Se identificó que existe “un alto porcentaje de los árboles en la zona del Barrio Abajo se desarrollan en difíciles condiciones, por la interacción con las piezas de la infraestructura urbana o por ser objeto de intervenciones agresivas para desafectar redes, ductos, construcciones, vías y canales. Estas circunstancias irregulares generan desarrollos anormales de las estructuras aéreas y/o radiculares de los árboles, que traen consigo descompensaciones, malformaciones, enfermedades, desarrollos precarios y también afectaciones a construcciones o infraestructura.”⁶

Una de las especies con mayor presencia en la zona es la Ceiba Majagua (*Pseudobombax Septenatum*) la cual cuenta con 4 individuos ubicados en los alrededores de la carrera 50 con la calle 43, las cuales la autoridad ambiental determinara la viabilidad del aprovechamiento forestal de esta especie en específico.

A continuación, se evidencia la presencia de este espécimen arbóreo en la zona:

⁶ “Informe de estudio de la caracterización ambiental en el barrio abajo ubicado en el distrito de barranquilla”.2022

Figura 20. Ceibas en el área del proyecto



Fuente: “Informe de estudio de la caracterización ambiental en el barrio abajo ubicado en el distrito de barranquilla”.2022

En relación al inventario forestal se encontraron un total de 38 individuos arbóreos en el área colindante con el área de delimitación del plan parcial, los cuales no serán intervenidas.

La información detallada sobre los resultados obtenidos sobre la caracterización geológica, calidad de aire y ruido, y el inventario forestal del área objeto del plan parcial se pueden encontrar en el “Informe de estudio de la caracterización ambiental en el barrio abajo ubicado en el distrito de barranquilla” que se adjunta al presente documento.

5.1.3. Gestión del riesgo

De acuerdo con el plano oficial del POT “*POTU No. 10 Amenaza por remoción en masa*” se identificó que el área objeto del PPRU Barrio Abajo se encuentra en nivel bajo de amenaza por este fenómeno natural, así como se puede observar en la siguiente figura:

Figura 21. Amenaza por Remoción en masa según POT vigente



Fuente: elaborado por Oficina de Arquitectura & Urbanismo, agosto, 2022.

Así mismo, de acuerdo con plano oficial del POT “*POTU No. 11 Amenaza natural por inundación*” se identificó que el área objeto del PPRU Barrio Abajo no tiene amenaza por este fenómeno natural, así como se puede observar en la siguiente figura:

Figura 22. Amenaza por inundación según POT Barranquilla



Fuente: elaborado por Oficina de Arquitectura & Urbanismo, agosto, 2022.

En este sentido, dado que no hay presencia de amenazas naturales en el área de planificación, en el plano oficial del POT “*POTU No. 12 Riesgos*” no se señala riesgo alguno sobre el área.

5.3. Sistema de Movilidad

En esta sección se analiza los elementos del subsistema vial y de transporte público presentes y proyectados en el área objeto del PPRU Barrio Debajo de acuerdo con la cartografía oficial del POT vigente de Barranquilla.

5.3.1. Diagnóstico del subsistema vial

De acuerdo con el plano oficial del POT “*POTU No. 3 Subsistema vial perfiles*” se identificó que en el área objeto del PPRU Barrio Abajo no hay vías: regional, arterial ni semiarterial. No obstante, por el límite sur colinda con la Cra 50 tipo v3, así como se puede observar en la siguiente figura:

Figura 23. Subsistema vial según POT vigente de Barranquilla



Fuente: Elaborado por Oficina de Arquitectura & Urbanismo, agosto, 2022.

Ahora bien, en el área objeto del PPRU Barrio Abajo se identifican las siguientes vías:

Tabla 9. Identificación de vías en el área objeto del PPRU Barrio Abajo

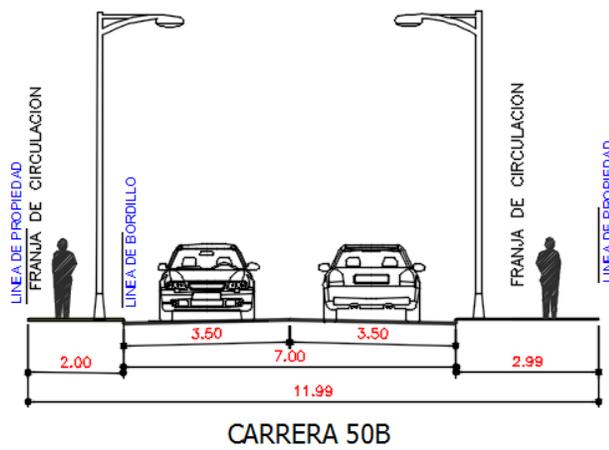
Vías	Tramo	Perfil
Cr 50 b	Desde la calle 43 hasta la calle 41	V6
Cr 51	Desde la calle 42 a la calle 41 Parcialmente desde la calle 43 a mitad de manzana	V6
Calle 43	Desde la Carrera 50 a la carrera 51	V6
Calle 42	Desde la Carrera 50 a la carrera 51	V6
Calle 41	Desde la Carrera 50b a la Carrera 51	V6

Fuente: elaboración propia

A continuación, se realiza una breve caracterización de las vías señaladas anteriormente de acuerdo con el Estudio de Tránsito realizado para el área objeto del PPRU.

- **Carrera 50B** es una vía de una sola calzada (Perfil V-6 POT) clasificada como vía categoría IV, tiene doble sentido de circulación, cuenta con un carril para cada sentido, de 3,5 m de ancho cada uno.

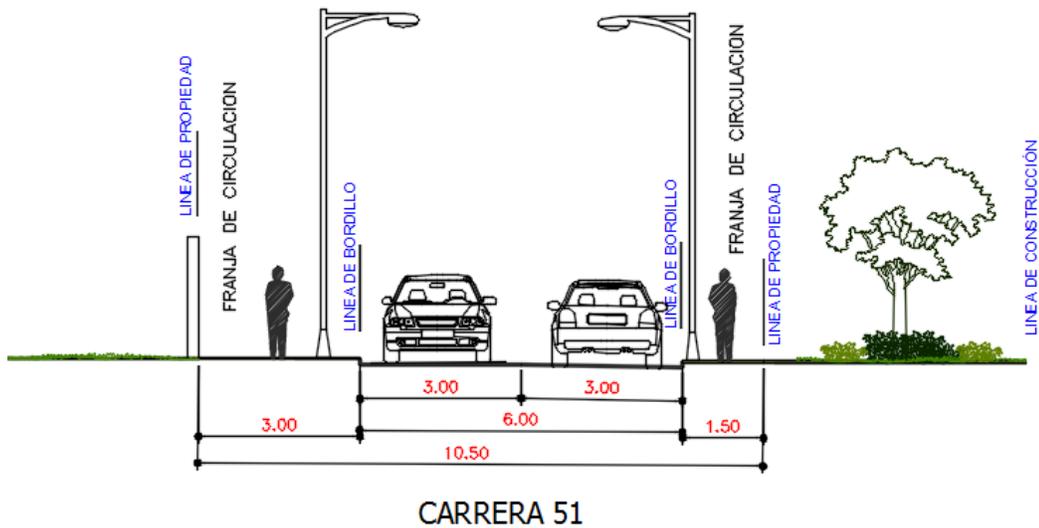
Figura 24. Características y sección transversal Carrera 50B



Fuente: Estudio de Tránsito

- **Carrera 51** es una vía de una sola calzada (Perfil V-6 POT) clasificada como vía categoría IV, tiene doble sentido de circulación, cuenta con un carril para cada sentido, de 3 m de ancho cada uno.

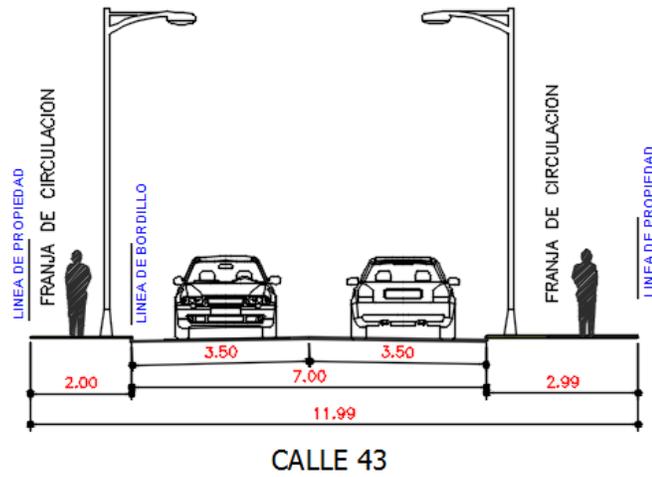
Figura 25. Características y sección transversal Carrera 51



Fuente: Estudio de Tránsito

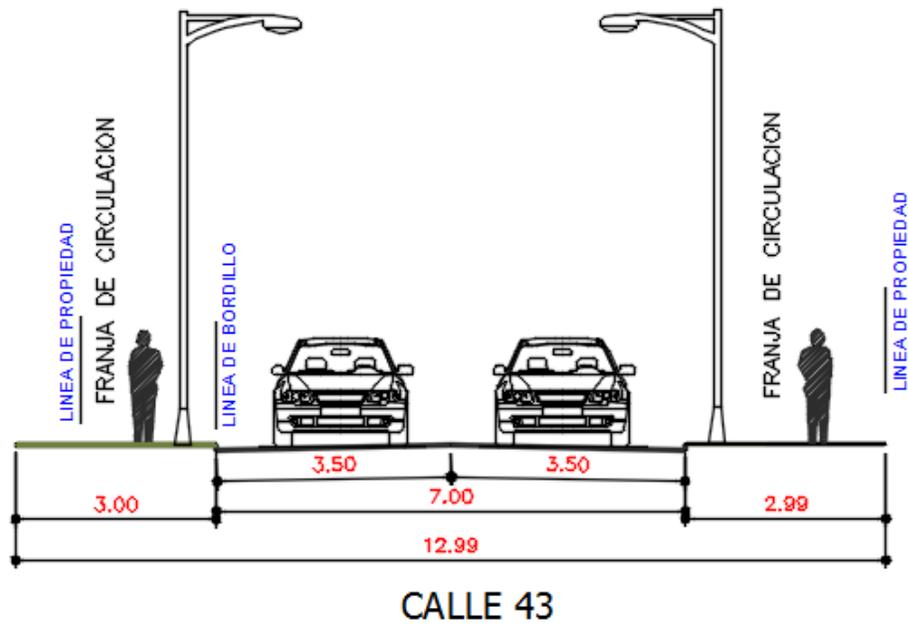
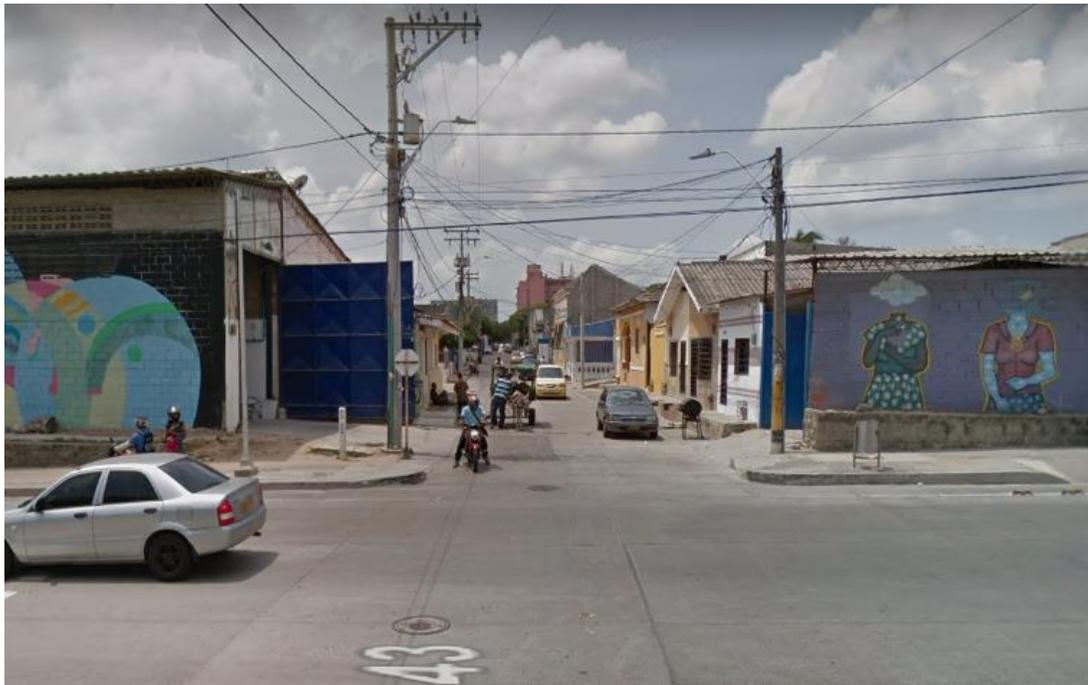
- **Calle 43** es una vía de una sola calzada (Perfil V-6 POT) clasificada como vía categoría IV, dentro del área de influencia del estudio tiene dos tramos de distintas características geométricas, el primer tramo, va desde la Carrera 50 hasta la Carrera 46, tiene único sentido de circulación (Sur-Norte), cuenta con dos carriles para cada sentido, de 3,5 m de ancho cada uno; el segundo tramo, va desde la Carrera 50 hasta la Carrera 53B, cuenta con doble sentido de circulación, con un carril por sentido, de 3,5 m de ancho cada uno.

Figura 26. Características y sección transversal Calle 43 doble sentido



Fuente: Estudio de Tránsito

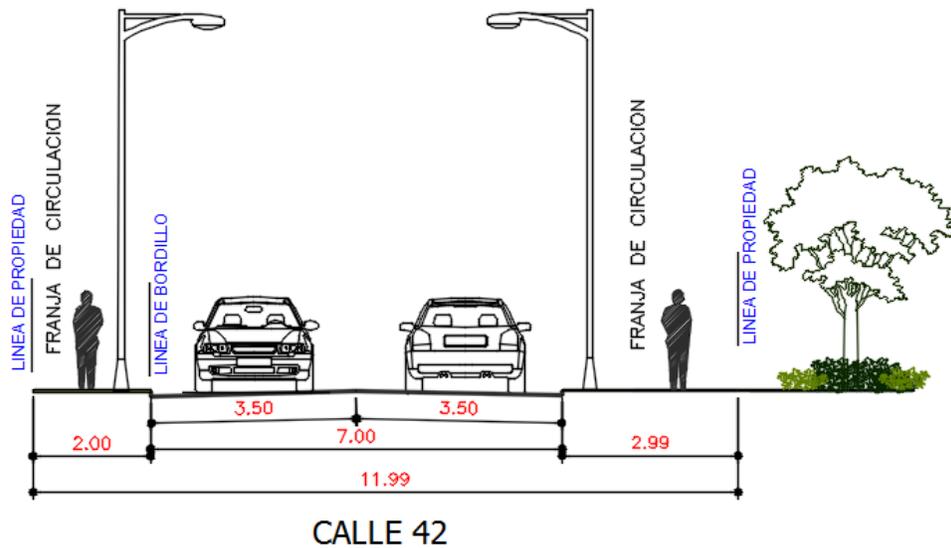
Figura 27. Características y sección transversal Calle 43 único sentido



Fuente: Estudio de Tránsito

- **Calle 42** es una vía de una sola calzada (Perfil V-6 POT) clasificada como vía categoría IV, tiene doble sentido de circulación, cuenta con un carril para cada sentido, de 3,5 m de ancho cada uno.

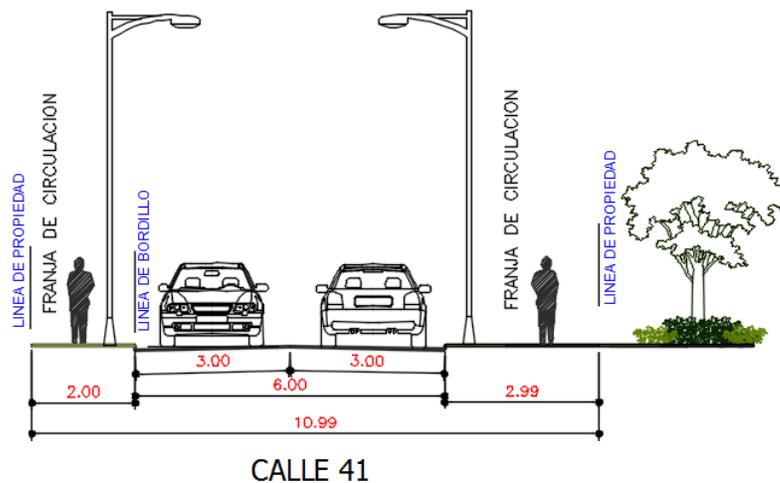
Figura 28. Características y sección transversal Calle 42



Fuente: Estudio de Tránsito

- **Calle 41** es una vía de una sola calzada (Perfil V-6 POT) clasificada como vía categoría IV, tiene doble sentido de circulación, cuenta con un carril para cada sentido, de 3 m de ancho cada uno.

Figura 29. Características y sección transversal Calle 41



Fuente: Estudio de Tránsito

5.2.2. Diagnóstico del subsistema de transporte público

De acuerdo con el plano oficial del POT "POTU No. 2 Subsistema de transporte" se identificó que en el área objeto del PPRU Barrio Abajo no existe actualmente ni proyectado ningún sistema de transporte público masivo, así como se puede observar en la siguiente figura. No obstante, por el límite Sur sobre la Cra 50 existe una ciclorruta.

Figura 30. Subsistema de Transporte de acuerdo con el POT vigente de Barranquilla



Fuente: Elaborado por Oficina de Arquitectura & Urbanismo, agosto, 2022.

5.4. Sistema de espacio público

De acuerdo con el plano oficial del POT “*POTU No.5 Sistema de Espacio Público*” actualmente en el área objeto del PPRU Barrio Abajo no existen elementos constitutivos naturales ni artificiales que conformen espacio público, es decir, en el área de aplicación del plan parcial hoy no hay áreas destinadas para el goce y disfrute de la ciudadanía, tales como: parques, zonas verdes, plazas y plazoletas, entre otras, así como se puede observar en la siguiente figura.

Figura 31. Espacio Público existente en el área objeto del PPRU Barrio Abajo según POT vigente



Fuente: Elaborado por Oficina de Arquitectura & Urbanismo, agosto, 2022.

De acuerdo con la anterior imagen se observa que sobre la Cra 50 existe unca ciclorruta. Además, se evidenció que con motivo de la ampliación del perfil de la Cra 50 la Alcaldía de Barranquilla realizó la ampliación de sus andenes y mejoró el arbolado público y el paisajismo de las fachadas de los predios con frente hacia esa carrera, los cuales el plan parcial contempla conservar.

Figura 32. Imagen de la ampliación del andén de la carrera 50 con calle 42 y calle 43.





Fuente: Google Maps, agosto 2022.

5.4.1. Índice de espacio público efectivo

De acuerdo con el DTS del componente urbano del POT vigente, el Distrito de Barranquilla tiene un déficit representativo de espacio público, pues en promedio Barranquilla tiene un índice de Espacio público efectivo (2011) de 0,86%, como se puede observar en la siguiente tabla:

Tabla 10. Inventario de Espacio Público Efectivo por Localidades según DTS componente urbano POT

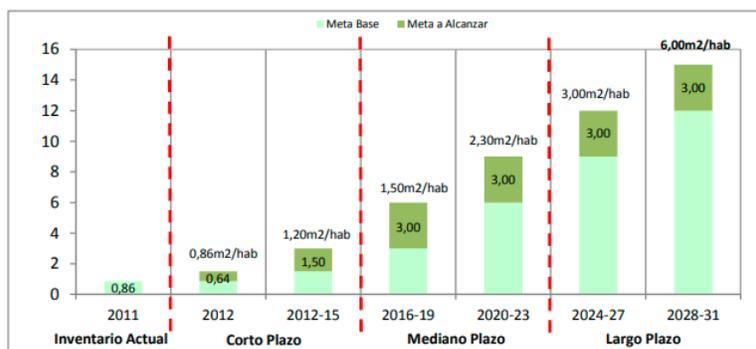
LOCALIDAD	Parque		Zona Verde		Plaza		Plazoleta		Total		Población 2011	INDICE ESPACIO PÚBLICO 2011	Area Localidad (m2)	%EP x Area Localidad
	Cant.	Área (m2)	Cant.	Área (m2)	Cant.	Área (m2)	Cant.	Área (m2)	Cant.	Área (m2)				
METROPOLITANA	31	124.557	13	55.029	0	0	5	2.044	49	181.630	277.096	0,66	11.232.229	1,62
NORTE CENTRO HISTÓRICO	40	193.162	8	24.144	7	36.786	9	18.124	64	272.215	191.655	1,42	26.160.876	1,04
RIOMAR	23	157.316	24	57.134	0	0	1	270	48	214.720	77.495	2,77	11.106.683	1,93
SUROCCIDENTE	43	110.455	10	16.367	0	0	7	7.487	60	134.308	347.755	0,39	19.550.280	0,69
SURORIENTE	45	204.481	8	14.093	0	0	8	8.433	61	227.007	295.567	0,77	17.473.701	1,30
Total	182	789.971	63	166.766	7	36.786	30	36.357	282	1.029.880	1.193.667	0,86	85.523.769	1,20

Fuente: DTS componente urbano del POT vigente, tabla 47.

Con base en la anterior tabla y teniendo en cuenta que el Barrio Abajo se encuentra en la localidad Norte- Centro Histórico es posible observar que dicha localidad tiene un índice de espacio público efectivo de 1,42%.

Ahora bien, de acuerdo con la proyección del espacio Público Efectivo (m²/hab) de Barranquilla, se plantea que, a mediano plazo, es decir, entre 2020 y 2023 el índice de espacio público efectivo sea de 2,30 m/hab. Por lo tanto, en la formulación del PPRU Barrio Abajo se planteará la generación de nuevo espacio público que aporte a la meta planteada para el mediano plazo.

Figura 33. Proyección Espacio Público Efectivo m²/hab.



Fuente: DTS componente urbano del POT vigente, Grupo POT, gráfico 9.

5.5. Sistema de Equipamientos

En relación con el Sistema de equipamientos se identificó que de acuerdo con el plano “POTU No.4 Sistema de Equipamientos Colectivos” en el área objeto del PPRU Barrio Abajo no existe ningún equipamiento colectivo, ni nodos ni predios institucionales, así como se puede observar en la siguiente imagen:

Figura 34. Equipamientos existentes en el área objeto del PPRU Barrio Abajo según POT vigente



Fuente: elaborado por Oficina de Arquitectura & Urbanismo, agosto, 2022.

5.6. Sistema de servicios públicos

De acuerdo con el artículo 434 del Decreto 0212 de 2014, uno de los componentes de la estructura funcional y de servicios del municipio es el Sistema de Servicios Públicos. Este sistema, de acuerdo con el artículo 434 del decreto ibidem se encuentra conformado por los subsistemas de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado, aseo, energía eléctrica y telecomunicaciones.

Por otra parte, el artículo 74 del Decreto 0212 de 2014, clasifica los servicios públicos esenciales y complementarios, dentro de los primeros se encuentra el de servicios de acueducto, alcantarillado sanitario y pluvial, energía eléctrica, gas, aseo y telecomunicaciones.

A continuación, esta sección tiene la intención de presentar el estado actual de las condiciones de redes de servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica en el área de planificación del plan parcial, con base en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente.

5.6.1. Condiciones actuales de las redes de servicios públicos

Alcantarillado: En el área de planificación del plan parcial se evidencia la existencia de redes locales del sistema de alcantarillado, el cual es responsabilidad de la Empresa Triple A. En la siguiente

ilustración se observa la localización de esta infraestructura existente sobre las Carreras 50, 50B y 51, y sobre las Calles 41, 42 y 43.

Figura 35. Plano Sistema Servicios Públicos: Alcantarillado en el área de planificación



Fuente: Elaborado por Oficina de Arquitectura & Urbanismo, agosto, 2022.

Adicionalmente, dentro del Documento Técnico de Soporte del componente urbano del POT, en el numeral 2.2.2.4.1.2. se puede observar que el área de planificación del plan parcial se encuentra dentro del perímetro sanitario del municipio.

Figura 36. Perímetro sanitario del DTS componente urbano del POT



Fuente: adaptado del DTS del componente urbano del POT, ilustración 69.

De acuerdo con la factibilidad otorgada por la empresa de Servicios Públicos TRIPLE A S.A E.S. P mediante el radicado No. 26006235 del 1 de septiembre de 2022, la infraestructura de alcantarillado existente y proyectado en la zona del Plan Parcial “Barrio Abajo” es la que se muestra en la siguiente tabla y figura:

Tabla 11. Infraestructura existente de alcantarillado en el área objeto del PPRU Barrio Abajo

Tipo de servicio	Estado	Diámetro de la Tubería	Localización
Alcantarillado	Instalada	PVC-10, 12 y 14 pulgadas	Colector sobre la Carrera 51, centro de la vía.
Alcantarillado	Instalada	CS- 12 pulgadas	Colector sobre la Carrera 50, centro de la vía.
Alcantarillado	Instalada	CS y MO 8 pulgadas	Redes de recolección del sistema alcantarillado del barrio abajo, las cuales no tienen capacidad instalada para el caudal solicitado

Fuente: TRIPLE A S.A E.S. P factibilidad de servicios públicos de acueducto y alcantarillado, Radicado No. 26006235 del 1 de septiembre de 2022.

Figura 37. Redes de Alcantarillado en el área objeto del PPRU Barrio Abajo



Fuente: TRIPLE A S.A E.S. P factibilidad de servicios públicos de acueducto y alcantarillado, Radicado No. 26006235 del 1 de septiembre de 2022.

Acueducto: En el área de planificación del plan parcial se evidencia la existencia de redes de distribución secundaria del sistema de acueducto. En la siguiente ilustración se observa la localización de esta infraestructura existente sobre las Carreras 50, 50B y 51, y sobre las Calles 41, 42 y 43.

Figura 38. Plano Sistema Servicios Públicos: Acueducto en el área de planificación



Fuente: elaborado por Oficina de Arquitectura & Urbanismo, agosto, 2022.

Adicionalmente, dentro del Documento Técnico de Soporte del componente urbano del POT, en el numeral 2.2.2.4.1.1. se puede observar que el área de planificación del plan parcial se encuentra dentro del perímetro de servicios del municipio.

Figura 39. Perímetro de servicios sistema de acueducto del DTS componente urbano del POT



Fuente: adaptado del DTS del componente urbano del POT, ilustración 68.

De acuerdo con la factibilidad otorgada por la empresa de Servicios Públicos TRIPLE A S.A E.S. P mediante el radicado No. 26006235 del 1 de septiembre de 2022, la infraestructura de acueducto existente y proyectado en la zona del Plan Parcial “Barrio Abajo” es la que se muestra en la siguiente tabla y figura:

Tabla 12. Infraestructura existente de acueducto en el área objeto del PPRU Barrio Abajo

Tipo de servicio	Estado	Diámetro de la Tubería	Localización
Acueducto	Instalada	PEAD-160mm	Tubería matriz de distribución de conducción sobre Carrera 50 en ambas acera y Calle 43, acera occidental
Acueducto	Instalada	Pead-110 mm	Tubería de distribución sobre la Carrera 51 en ambas aceras, Carrera 50b acera sur y Calles 42,42 y 44, acera occidental

Fuente: TRIPLE A S.A E.S. P factibilidad de servicios públicos de acueducto y alcantarillado, Radicado No. 26006235 del 1 de septiembre de 2022.

Figura 40. Redes de Acueducto en el área objeto del PPRU Barrio Abajo



Fuente: TRIPLE A S.A E.S. P factibilidad de servicios públicos de acueducto y alcantarillado, Radicado No. 26006235 del 1 de septiembre de 2022.

Energía Eléctrica: De acuerdo con el Documento Técnico de Soporte del componente urbano del POT, en el numeral 2.2.2.4.1.4. se puede observar que el área de planificación del plan parcial se encuentra dentro del perímetro de servicios del municipio.

Figura 41. Perímetro de servicios sistema de energía eléctrica del DTS componente urbano del POT



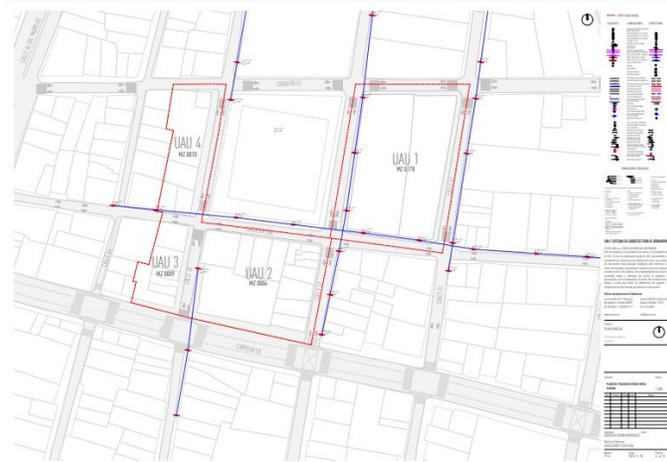
Fuente: Secretaría de Planeación Distrital. Elaboración: Equipo POT

Fuente: adaptado del DTS del componente urbano del POT, ilustración 71.

De acuerdo con la factibilidad de Air-e otorgada mediante el número de radicación 2022023300395361 con fecha del 21 de noviembre de 2022, para el ámbito de aplicación de este plan parcial no existe ninguna carga local de refuerzo de las redes eléctricas ya existentes.

La red actual es de 13.200 voltios y con la activación de las OAU los proyectos inmobiliarios deben solicitar a el ente prestador del servicio eléctrico el punto de conexión y transformar dentro de su proyecto (transformador y tablero eléctrico) la energía a 220-127 voltios apta para uso inmobiliario. Por lo tanto, el plano del sistema eléctrico de diagnóstico de este plan parcial es igual que el plano del sistema eléctrico de formulación del plan, así como se puede apreciar en la siguiente figura:

Figura 42. Trazado de redes de media tensión del plan parcial Barrio Abajo



Fuente: elaborado Oficina de Arquitectura & Urbanismo, noviembre, 2022.

Gas natural: de acuerdo con el radicado no. 22-240-133532 del 14 de septiembre de 2022 de la empresa Gases del Caribe S.A.E.S.P, el proyecto cuenta con disponibilidad del servicio de gas natural domiciliario. Las observaciones, recomendaciones y condiciones establecidas en el radicado ibidem serán tenidas en cuenta en la formulación del proyecto, en especial:

“La ubicación del proyecto no cuenta actualmente con redes de distribución de gas natural. Por lo anterior, es indispensable que se surtan una serie de requisitos previos tales como; que la zona cuente con estratificación socioeconómica y nomenclatura debidamente aprobadas por la oficina de planeación municipal, tener las condiciones mínimas de desarrollo urbanístico y todos los permisos exigidos por las autoridades competentes.

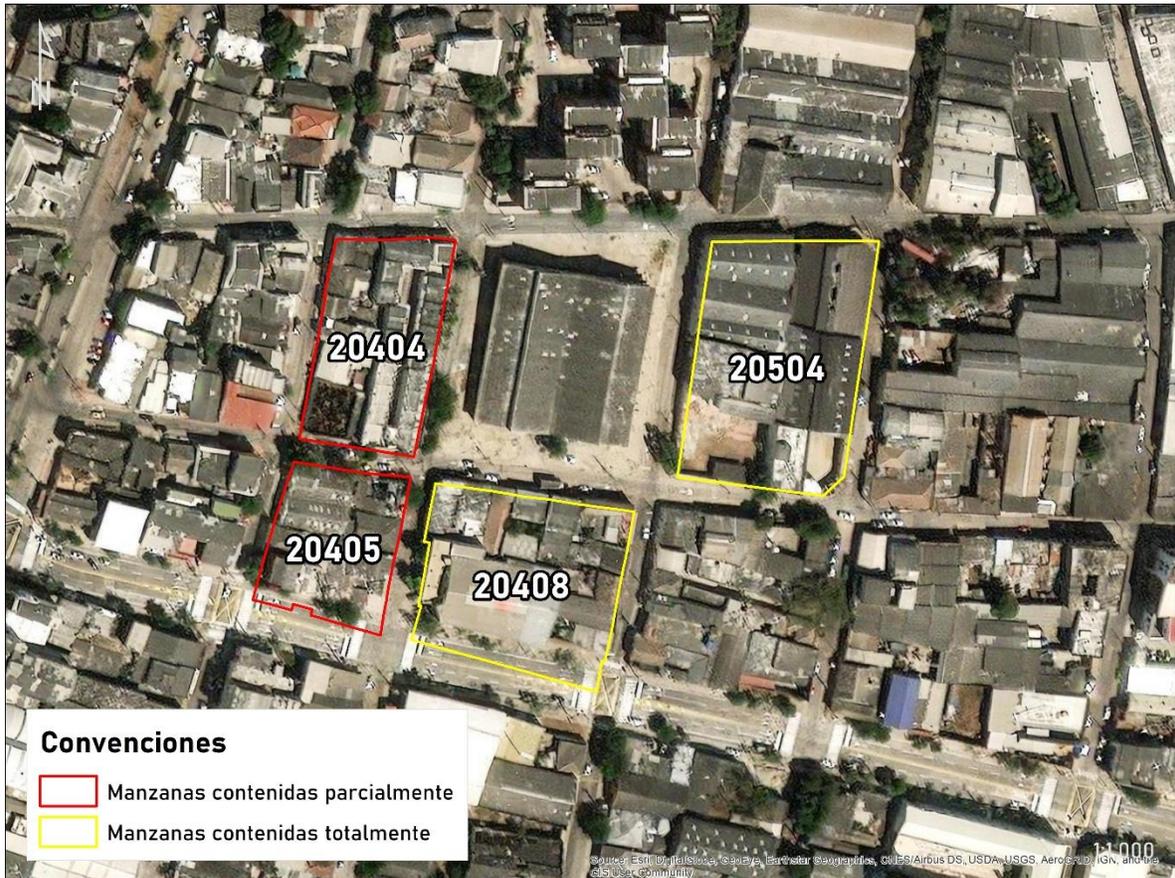
La acreditación del cumplimiento de estos requisitos permitirá que GASCARIBE S.A. E.S.P., evalúela inclusión de su solicitud, dentro del plan de expansión de redes del servicio de gas natural dentro de los términos señalados en la regulación vigente, atendiendo los principios de eficiencia financiera.”

5.7. Estructura socio-económica

5.7.1. Caracterización poblacional y vocación económica del territorio

La caracterización poblacional del área que conforma el Plan Parcial de Renovación Urbana “Barrio Abajo” en Barranquilla, fue realizada a partir de los resultados del Censo Nacional de Población y Vivienda - CNPV del 2018 realizado por el DANE, en este caso se consultaron los datos agregados para las 4 manzanas que conforman el plan parcial, obteniendo los siguientes resultados haciendo la siguiente precisión: la delimitación del plan parcial está conformada por 4 manzanas; 2 están contenidas totalmente y 2 parcialmente, sobre estas últimas los resultados se presentan para toda la manzana dado que no es posible segregar la información por predio. En la siguiente ilustración se presenta la localización de las manzanas contenidas en el plan parcial.

Figura 43. Manzanas sobre las cuales se realiza la caracterización poblacional

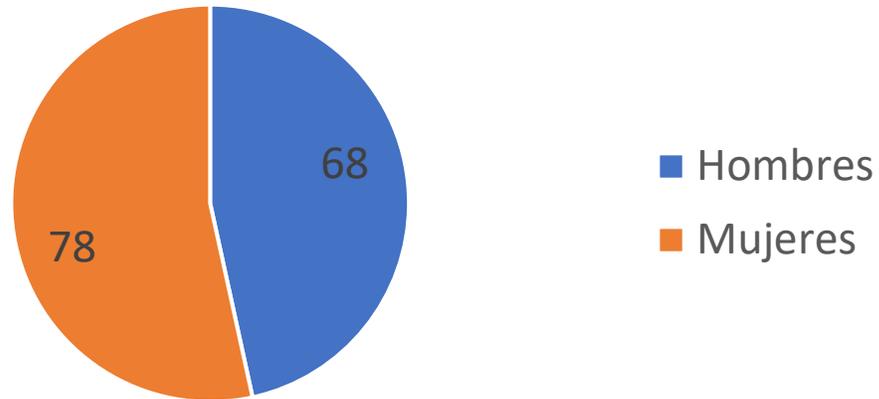


Fuente: elaborado por JFP&Asociados

Habiendo hecho la anterior aclaración, en el área del plan parcial residen 146 personas en donde el 53% (78) corresponde a mujeres y el 47% (68) a hombres, lo cual indica una predominancia de mujeres en la zona.

Figura 44. Personas que residen en el área del PPRU Barrio Bajo según CNPV 2018 DANE

Personas que residen en el área del PPRU "Barrio Abajo"



Fuente: elaborado por JFP&Asociados

No obstante lo anterior, es preciso mencionar que se identificó que en una de las manzanas contenidas totalmente en el área de planificación no residen personas, esta manzana se identifica en la siguiente ilustración.

Figura 45. Manzanas sin residentes en el área del PPRU Barrio Bajo según CNPV 2018 DANE



Fuente: elaborado por JFP&Asociados

Respecto al grupo etario predominante en la zona se identificó que el 64% es adulta (entre los 15 a los 64 años), seguido por el 19% de jóvenes menores a 14 años. Por último, el 17% de la población son adultos mayores de 64 años de edad. En la siguiente tabla se observa la distribución por manzana.

Tabla 13. Grupos etarios en el PPRU Barrio Abajo según CNPV 2018 DANE

Cod. Manzana	Jóvenes 0-14 años	Adultos 15 a 64 años	Adultos mayores > 65 años	Total
20404	3	22	7	32
20405	18	39	9	66
20408	7	32	9	48
20504	0	0	0	0
Total	28	93	25	146

Fuente: elaborado por JFP&Asociados

Por otra parte, la población del área de planificación esta segregada en 41 hogares, lo cual permite identificar que el tamaño promedio del hogar en el plan parcial es de 3 personas por hogar. De estos 41 hogares, en el 56% (23) el jefe del hogar es una mujer y el 44% restante (18) son hogares en donde el jefe del hogar es un hombre, esto indica la importancia de la mujer sobre el hombre en relación con la responsabilidad económica del hogar. En la siguiente ilustración se observa la distribución mencionada.

Tabla 14. Hogares en el PPRU Barrio Abajo según CNPV 2018 DANE

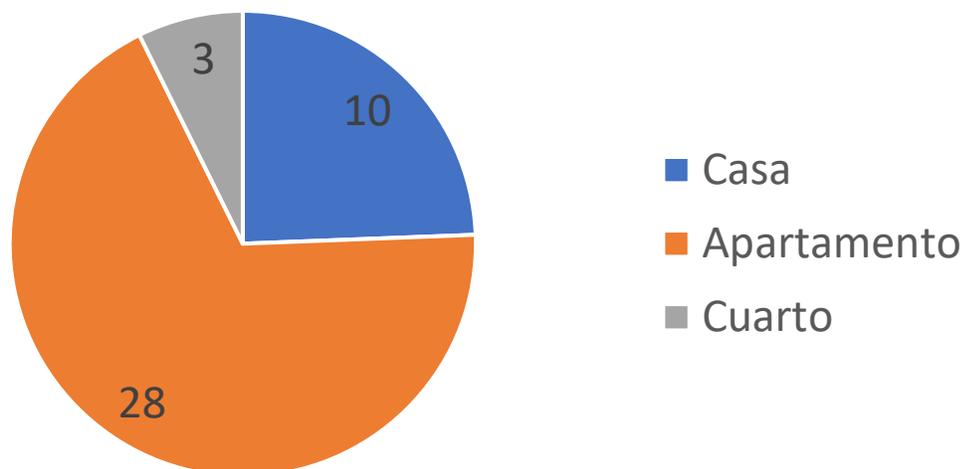
Cod. Manzana	Total hogares	Hogares con hombre jefe del hogar	Hogares con mujer jefe del hogar
20404	10	4	6
20405	15	4	11
20408	16	10	6
20504	0	0	0
Total	41	18	23

Fuente: elaborado por JFP&Asociados

En materia de vivienda se identificaron 38 viviendas en el área de planificación, esto en primer lugar indica que, dado que es menor que la cantidad de hogares (41), existen viviendas compartidas por más de 1 hogar, esto se confirma cuando en el tipo de vivienda se encuentran 10 viviendas tipo Casa, 28 tipo Apartamento y 3 viviendas tipo Cuarto lo cual suma la totalidad de hogares (41).

Figura 46. Tipo de viviendas en el PPRU Barrio Abajo según CNPV 2018 DANE

Tipo de vivienda en el área de planificación



Fuente: elaborado por JFP&Asociados

Respecto a la calidad de la vivienda los resultados del CNPV-2018 permiten dimensionar si hay carencias en materia de suministro de servicios públicos como energía eléctrica, alcantarillado, acueducto, gas natural y recolección de basuras, sin embargo, en este caso no se identificaron carencias significativas en este aspecto.

Por último, de acuerdo con el levantamiento realizado en el área objeto de intervención, los predios vacíos y sin uso definido representan el 48% del área urbanizable. Los usos económicos predominantes son de mayor a menor porcentaje: uso industrial y/o bodegaje con una ocupación del 36% distribuido en las 5 manzanas, uso comercial con una ocupación del 2.6% y se concentra hacia las manzanas 0004 y 0175, y el uso cultural o institucional ocupa un 2.7% representado en un único predio en la manzana 0004. El uso residencial ocupa un 11 % distribuido en 11 predios, 2 manzanas. La altura de las edificaciones es 69% de 1 piso, los predios con dos niveles representan el 28% y solo un predio de más de dos pisos que representa un 3%.

5.7.2. Estratificación socioeconómica

De acuerdo con el plano oficial del POT "POTU No. 18 Estratificación", se identificó que el área objeto del PPRU Barrio Abajo se encuentra en estrato 3 exceptuando las dos manzanas que se señalan en la siguiente figura que se encuentran en estudio:

Figura 47. Estratificación socioeconómica según POT vigente de Barranquilla.



Fuente: elaborado por Oficina de Arquitectura & Urbanismo, agosto, 2022.

Conclusiones

- La importancia de la mujer al interior del plan parcial deberá tenerse en consideración durante la formulación del plan parcial, debido a que son la población que predominan en el área de planificación con el 53% de la población, adicionalmente, en el aspecto

económico se identificó que las mujeres tienen una responsabilidad económica mayor en los hogares que los hombres, debido a que en el 56% de los hogares las mujeres son el jefe del hogar, y en el 44% lo es el hombre.

- En el área del plan parcial se encuentran 41 hogares que residen en 38 viviendas, lo cual representa un leve indicador de hacinamiento, dado que hay más hogares que viviendas, adicionalmente, en la manzana ubicada en la Carrera 51 con Calle 41 no residen personas, por lo cual durante la formulación del plan parcial podrá contemplarse esta manzana como una posibilidad de traslado de los hogares que actualmente residen en el área.
- En relación con la población, aproximadamente el 36% de la población se encuentra en una edad vulnerable; el 19% son jóvenes menores a 14 años y el 17% son adultos mayores de 65 años, razón por la cual deberán ser tenidos en cuenta en el plan de gestión social del proyecto.
- En la zona hay tres talleres de metalmecánica, comercio de embutidos, distribución de gas y bodega de elementos metálicos. También servicio hotelero (por horas), Taller de arte (casa de hierro), dos tiendas (La Preferida y el Renacer). Tres (3) bodegas (6.500 m²) sin uso actual. Y viviendas de familias cercano a 12-14 predios.

5.8. Bienes con valor cultural en el área de planificación

El Decreto 1080 de 2015, Decreto Único Reglamentario del Sector Cultura en su artículo 2.4.1.10 (modificado por el art. 12 del Decreto 2358 de 2019) establece una definición de *“Bien de Interés Cultural”* así: *“Son bienes de interés cultural BIC, aquellos que por sus valores y criterios representan la identidad nacional, declarados mediante acto administrativo por la entidad competente, quedando sometidos al régimen especial de protección definido en la ley; estos pueden ser de naturaleza mueble, inmueble o paisajes culturales. (...)”*

A partir de la disposición mencionada se tiene que para que un bien sea considerado de interés cultural debe ser declarado como tal mediante acto administrativo. Ahora bien, para el caso en concreto, en el área de intervención del Plan Parcial de Renovación Urbana Barrio Abajo no se encuentra ningún bien inmueble que goce de tal categoría. Sin embargo, atendiendo a la importancia histórica, cultural y arquitectónica de algunos de los inmuebles que se encuentran en el área de planificación se decidió denominarlos como *“bienes con valor cultural”* los cuales se pretenden conservar como se presenta en el siguiente numeral.

Figura 48. Bienes con valor cultural en el área objeto del PPRU Barrio Abajo



Fuente: Elaborado por Oficina de Arquitectura & Urbanismo, noviembre, 2022.

5.8.1. Identificación y caracterización de los bienes

A continuación, se realiza la caracterización descriptiva de los inmuebles con importancia cultural en el área objeto del PPRU Barrio Abajo.

i. *Tienda Nuevo Renacer*

Figura 49 Fachada Tienda Nuevo Renacer



Fuente: Fotografía aportada por JFP&Asociados

Este inmueble se encuentra ubicado en el cruce de la Calle 42 con Cra. 50B, como se puede observar en la foto es una estructura esquinera de un solo piso con techos inclinados en teja de concreto subdividida en al menos 4 espacios programáticos independientes. Su importancia histórica reside en el hecho de que fue un lugar de encuentro y tertulia de todas las personas que laboraban en el Diario El Caribe.

Características Arquitectónicas Históricas Remanentes: Solo se observan elementos históricos con algo de relevancia en la fachada de la edificación. El interior de la edificación ha sido completamente reestructurado en 4 o más espacios programáticos independientes. No se observan características relevantes en el interior salvo el espacio de la tienda remanente que solo conserva su valor histórico inmaterial como sitio de reunión. Es decir, solo el espacio en sí y su uso tienen un valor histórico más no su manifestación física interior. La fachada muestra elementos neoclásicos típicos del periodo republicano, pero que no constituyen en sí una muestra de particular relevancia o unicidad para ser considerada como bien patrimonial en sí misma por fuera de la zona patrimonial del Centro Histórico.

Recomendación de tratamiento y manejo: Aun cuando la fachada no representa una muestra particularmente única del periodo republicano, se recomienda conservar la fachada como elemento simbólico del espacio que albergaba, y como elemento unificador con el PEMP Centro Histórico adyacente y el BIC La Aduana cercanos. Se marca como importante su condición de esquina, así como las aperturas y permeabilidad que presenta hacia el exterior. En el interior se recomienda conservar el espacio que actualmente ocupa la tienda como espacio simbólico que albergó un aspecto importante de la historia de la vida del barrio. Como no se tienen récords históricos del espacio original y su configuración, y no existen indicios de tal, solo se recomienda conservar el

espacio actualmente ocupado por la tienda, manteniendo su uso o uno similar, pero conservando elementos que den indicios del uso y carácter original del espacio.

ii. Casa de Hierro

Figura 50. Fachada Casa de Hierro



Fuente: Fotografía aportada por JFP&Asociados

Este inmueble se encuentra ubicado en la Cra. 50 #42-43. Se constituye como una casa cultural y artística, se realizan eventos culturales de teatro, poesía y música, siendo la poesía su mayor fuente de inspiración. Se gestan eventos como: café al aire libre, pintando en las esquinas de barrio abajo, poetas bajo palabra, poetas en vela, cátedra del carnaval, ruta carnaval, entre otras. El espacio en el cual desarrollan las actividades se hace al aire libre.

Es una estructura de un solo piso con techos inclinados en teja de concreto, retrasada del paramento de calle histórico, con un cerramiento en hierro y cubierta en teja de posterior construcción.

Características Arquitectónicas Históricas Remanentes: No se observan elementos de especial carácter histórico ni en fachada, ni en el interior. Su relevancia cultural radica exclusivamente en la entidad cultural que alberga y que es de reciente tradición, y de reciente conexión con la estructura que la alberga. Existe un cerramiento metálico que hace eco al nombre de la entidad cultural y que pese a no ser un elemento histórico se le puede asignar un valor simbólico en cuanto a su conexión con el carácter de la institución y la tradición metalmeccánica de un sector del barrio.

Recomendación de tratamiento y manejo: Se debe reconocer la importancia de la entidad cultural que alberga en la vida reciente del barrio y conservar un espacio dedicado a ella pese a que no constituye una manifestación histórica. Debido a que el espacio como tal no retiene valores históricos de mayor relevancia arquitectónica o simbólica, lo que se debe garantizar es un espacio

para la entidad cultural sea este el espacio actual que ocupa, idealmente, o un espacio dedicado para ella. No siendo un valor histórico relevante, su cerramiento si mantiene un vínculo con su identidad, nombre y con el uso de taller metalmeccánico que mantiene alguna conexión con la vocación actual y histórica de parte de este sector de Barrio Abajo. Por ende, se recomienda conservar, reutilizar o reinterpretar este elemento característico de la entidad cultural ya sea en su estado y espacio actual, o en el nuevo espacio que se le asigne.

iii. Tienda La Preferida

Figura 51. Fachada Tienda La Preferida



Fuente: Fotografía aportada por JFP&Asociados

Este inmueble se encuentra ubicado en la Calle 43 # 50-50. Como se observa en la foto, es una estructura esquinera de un solo piso con techos inclinados en teja de concreto. Su importancia se debe a que fue un lugar de encuentro entre los literarios como Gabriel García Márquez para conversar cerveza a cerveza. Sus 3 puertas dan lugar a un sitio de esparcimiento y brisa en toda la época del año.

Características Arquitectónicas Históricas Remanentes: Se observan elementos históricos con algo de relevancia en la fachada de la edificación, y algunos elementos característicos en el espacio interior de la tienda, pero no en los otros espacios encontrados en la edificación. El interior de la edificación ha sido completamente reestructurado en 4 o más espacios programáticos

independientes de los cuales solo el espacio de la tienda conserva características históricas o de relevancia. El espacio de la tienda tiene un valor inmaterial como punto de encuentros literarios y de la vida histórica del barrio. Se pueden observar algunas características que definen las tiendas tradicionales de la época como los son el piso, la estantería piso techo, las puertas, la permeabilidad de las estructuras presentada por sus múltiples puertas, y las mesas de juego entre otros elementos. La fachada muestra elementos neoclásicos típicos del periodo republicano tardío transicional hacia el Art Deco, pero que no constituyen en sí una muestra de particular relevancia o unicidad para ser considerada como bien patrimonial en si misma por fuera de la zona patrimonial del Centro Histórico.

Recomendación de tratamiento y manejo: Aun cuando la fachada no representa una muestra particularmente única del periodo republicano, se recomienda conservar la fachada como elemento simbólico del espacio que albergaba, y como elemento unificador con el PEMP Centro Histórico adyacente y el BIC La Aduana cercanos. Se marca como importante su condición de esquina, así como las aperturas y permeabilidad que presenta hacia el exterior. En el interior se recomienda conservar el espacio que actualmente ocupa la tienda como espacio simbólico que albergó un aspecto importante de la historia de la vida del barrio. Como no se tienen récords históricos del espacio original y su configuración, y no existen indicios de tal, solo se recomienda conservar el espacio actualmente ocupado por la tienda, manteniendo su uso o un uso similar, pero conservando lo elementos característicos en configuración y estética que definen el carácter de las tiendas de barrio de la época.

iv. Diario El Caribe

Figura 52. Fachada Diario El Caribe



Fuente: Fotografía aportada por JFP&Asociados

Este inmueble se encuentra ubicado en la Cra 50B #41-18, consiste en una bodega esquinera de un solo piso compuesta por tres naves de gran altura cubierta por techos inclinados a dos aguas. En ese espacio funcionó El Diario El Caribe. Gabriel García Márquez y Álvaro Cepeda Samudio como su director, laboraron allí durante muchos años. Aquí se documentaban los acontecimientos del día a día barranquillero. Luego funcionarían las oficinas del Diario El Tiempo, oficinas administrativas y rotativas de impresión.

Características Arquitectónicas Históricas Remanentes: Solo se observan elementos históricos relevantes remanentes en las fachadas de la edificación. El interior de la edificación ha sido objeto de cambios y renovaciones a lo largo de los años, y hoy en día constituye un espacio en su mayoría abierto y vacío, sin grandes elementos característicos interiores remanentes de especial. La fachada muestra elementos Art Deco típicos de su época, pero de los cuales se conservan escasos ejemplares en la ciudad en cuanto a arquitectura industrial se refiere. Se concluye que adicional al valor intangible como espacio que albergó un componente importante de la vida histórica del barrio, se puede definir su fachada como un elemento importante a conservar tanto por su conexión simbólica con la identidad del diario como por representar una muestra particular y escasa de arquitectura Art Deco en la ciudad.

Recomendación de tratamiento y manejo: Se recomienda conservar la fachada de la bodega histórica, especialmente en lo que se refiere a su fachada Oeste, que contiene los elementos característicos e identificables del movimiento Art Deco local. Su fachada Norte es menos representativa y podría ser modificada para ajustarse a sus nuevos usos o por necesidades estructurales o funcionales, manteniendo el carácter Art Deco de su fachada principal. Su fachada Oeste, o fachada principal, muestra indicios de cambios y renovaciones que se hicieron a través del tiempo. Esta fachada podría ser modificada por necesidades estructurales y funcionales, pero en menor medida que la fachada Norte, y intentando seguir la estructura geométrica y proporciones de la fachada histórica original. Se recomienda intentar que los nuevos elementos que se añadan se distingan de la estructura histórica para resaltarla, y que los cambios y ajustes conserven o reinterpreten el carácter y elementos constitutivos históricos de la fachada. Dado su estado de deterioro, y los cambios que se han hecho a lo largo del tiempo, en su interior se debe hacer una rehabilitación estructural y general para habilitar su uso.

6. Conclusiones y recomendaciones del diagnóstico

Con base en lo expuesto se realizan las siguientes conclusiones y recomendaciones a tener en cuenta para la formulación del PPRU Barrio abajo:

1. De acuerdo con el POT de Barranquilla, el área de planificación del plan parcial se encuentra ubicada en suelo urbano y le es aplicable el tratamiento urbanístico de renovación urbana en modalidad de redesarrollo.
2. Al interior del área de planificación propuesta se encuentran 4 manzanas, en las cuales se encuentran 30 unidades prediales las cuales suman un área predial de 11.923 m², sobre estos predios se delimitarán las 4 unidades de actuación urbanística en la formulación del plan parcial.

3. Debido a que aún no se han reglamentado ni la Operación Estratégica Centro- Subzona Centro Expandido ni la pieza Urbana Centro Metropolitano, estos dos instrumentos no tienen implicaciones ni condiciones urbanísticas que se deban tener en cuenta para la formulación del Plan Parcial.
4. La formulación del plan parcial deberá tener en cuenta las condiciones de usos del suelo, edificabilidad, aislamientos, estacionamientos y demás condiciones volumétricas y arquitectónicas aplicables para el área objeto de este plan parcial.
5. Dado que en el área objeto del PPRU Barrio abajo no existe hoy espacio público efectivo, la formulación de este plan parcial deberá ceder el 13% de la ANU para la generación de espacio público que contribuya con la reducción del déficit de espacio público en este sector.
6. La declaración como Bien de Interés Cultural del sector urbano Barrio Abajo del Rio a la que se refieren los Acuerdos 0003 de 2021 y 004 de 2022 tiene como fin la protección de la zona y la preservación de ciertos bienes inmuebles existentes con valor cultural, histórico y/o simbólico, no obstante, se reconoce al mismo tiempo que para conservar y preservar el sector es necesario propender por la renovación y redesarrollo urbano del sector.

Específicamente el parágrafo tercero del artículo tercero del Acuerdo 004 de 2022 establece que las acciones urbanísticas, esto es los planes parciales, y las actuaciones urbanísticas, es decir las licencias urbanísticas (de urbanización y construcción) que se adopten en el sector urbano, antes de la adopción del PEMP deberán ajustarse a lo estipulado por las determinaciones del POT. Dicho de otro modo, deberán ajustarse a los tratamientos urbanísticos ahí establecidos. Para el caso en concreto, según las determinaciones del POT corresponde la aplicación del tratamiento urbanístico de renovación urbana en modalidad de redesarrollo. En todo caso, se estipula que las licencias urbanísticas que se adelanten en el área afectada, lo cual incluye el área de planificación del PPRU Barrio Abajo, deberán contar con la aprobación del Consejo Distrital de Patrimonio.

7. El abandono de la actividad industrial en la zona ha dado paso a la presencia de bodegas que se han mezclado con la actividad residencial, por lo cual es necesario plantear en la formulación escenarios que propicien actividades en la zona que devuelvan la dinámica comercial y de permanencia de residentes y visitantes.
8. Dentro del área de planificación del PPRU Barrio Abajo se encuentran 4 inmuebles (Tienda Nuevo Renacer, Tienda La Preferida, Casa de Hierro, Diario El Caribe) los cuales si bien no gozan de una declaración de Bien de Interés Cultural si constituyen bienes con valor cultural, histórico y simbólico para el sector y la ciudad de Barranquilla en general, por lo que su intervención e integración con el resto de inmuebles dentro del área de planificación deberá garantizar su conservación en los términos descritos en este documento.