

GACETA DISTRITAL



ALCALDÍA DE
BARRANQUILLA

No. **1043** • 28 de diciembre de 2023

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





CONTENIDO

DECRETO LOCAL N° 003 DE 2023 (12 de diciembre de 2023) 3
“POR MEDIO DEL CUAL SE AJUSTA LA MESA LOCAL DE JUSTICIA ALTERNATIVA Y COMUNITARIA EN LA LOCALIDAD SUROCCIDENTE Y SE ESTABLECEN OTRAS DISPOSICIONES”

DECRETO No. 0280 DE 2023 (19 de diciembre de 2023) 6
“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA BARRIO ABAJO UBICADO EN SUELO DE RENOVACIÓN URBANA, DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA”.



DECRETO LOCALIDAD SUROCCIDENTE

DECRETO LOCAL N° 003 DE 2023

**“POR MEDIO DEL CUAL SE AJUSTA LA MESA LOCAL DE JUSTICIA
ALTERNATIVA Y COMUNITARIA EN LA LOCALIDAD SUROCCIDENTE Y SE
ESTABLECEN OTRAS DISPOSICIONES”**

LA ALCALDESA LOCAL DE LA LOCALIDAD SUROCCIDENTE, EN USO DE SUS FACULTADES LEGALES Y EN ESPECIAL DE LAS CONFERIDAS POR EL ARTICULO 48 DE LA LEY 1617 Y OTRAS NORMAS CONCORDANTES,

CONSIDERANDO:

Que el Artículo 328° de la Constitución Política Nacional señala: El Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias y el Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta y el Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla conservarán su régimen y carácter.

Que la Ley 1617 del 05 de febrero de 2013, Artículo 34. Los distritos estarán divididos en localidades, de acuerdo con las características sociales de sus habitantes, con homogeneidad relativa desde el punto de vista geográfico, social, cultural y económico.

Que el Acuerdo Distrital No. 006 de 2006, estableció y organizo al Distrito de Barranquilla en cinco (5) localidades a saber: Localidad Sur Occidente, Localidad Metropolitana, Localidad Sur Oriente, Localidad Norte-Centro Histórico y Localidad Río-mar, de igual manera se determinaron sus límites geográficos y jurisdicciones.

Que el despacho del alcalde de Barranquilla expidió el Decreto No 0435 de 2018 “por medio del cual se modifica el Decreto No 0272 de 2007, que creo la Mesa Distrital de la Justicia Alternativa y Comunitaria”.

Que el Decreto No 0435 de 2018 en su artículo quinto establece: “en cada una de las localidades del distrito de Barranquilla funcionará una Mesa Local de la Justicia Alternativa y Comunitaria, la cual es una instancia de consultoría y asesoría permanente de la administración local en el marco de la justicia de paz.

Que mediante decreto local Suroccidente 003 de 2021 “se crea la mesa local de justicia alternativa y comunitaria para la localidad suroccidente del Distrito Especial Industrial y Portuario de Barranquilla”

Que se hace necesario la debida dinamización de la mesa local de justicia alternativa y comunitaria en aras de fortalecer el acceso a la justicia, promoción de la convivencia pacífica y ciudadana, cultura de la paz y reconstrucción del tejido social de la localidad suroccidente.

Que conforme a lo expuesto se requiere ajustar y dinamizar la mesa local de justicia alternativa y comunitaria para lo cual es necesario derogar el Decreto local 003 de 2021 “Por medio del cual se crea la mesa local de justicia alternativa y comunal para la localidad suroccidente del Distrito Especial Industrial y Portuario de Barranquilla”

Por lo anterior,

DECRETA:

ARTÍCULO PRIMERO: OBJETIVO. La Mesa Local de Justicia Alternativa y Comunitaria, es una instancia de consultoría y asesoría permanente de la administración local, la cual tiene como objetivo articular, coordinar, promover, implementar, fortalecer socializar con

las entidades e instancias del orden local que tienen que ver con la jurisdicción de paz y que apunten a un goce efectivo de derechos, resolución de conflictos, convivencia pacífica y ciudadana y la reconstrucción del tejido social.

ARTÍCULO SEGUNDO: CONFORMACION. La Mesa Local de Justicia Alternativa y Comunitaria, estará conformada de la siguiente manera:

- El Alcalde Local o su delegado, quien la convoca y preside.
- Un funcionario de la Alcaldía Local Suroccidente, quien ejercerá la secretaría técnica.
- El Secretario de Gobierno o su delegado
- El Jefe de la Oficina de Participación Ciudadana o su delegado.
- El Jefe de la Oficina para la Seguridad y la Convivencia Ciudadana o su delegado.
- El Jefe de la Consejería para el postconflicto o su delegado.
- El Personero Distrital o su delegado.
- Un Juez de Paz designado por los electos de la localidad Suroccidente.
- Un Juez de Reconsideración designado por los electos de la localidad Suroccidente.
- Un representante de los conciliadores en equidad para la localidad Suroccidente.
- Un representante de las facultades de derecho de las Universidades que se encuentran dentro del Distrito de Barranquilla
- Un representante del sector educativo público y privado de las instituciones que se encuentran dentro del Distrito de Barranquilla
- Un representante de la Comisión de Convivencia y Conciliación de las Juntas de Acción Comunal del Suroccidente

PARAGRAFO. A las sesiones de esta mesa podrán, ser invitados funcionarios de la Alcaldía Distrital u organizaciones civiles, que se consideren necesarios para tratar algunos asuntos específicos.

ARTÍCULO TERCERO. FUNCIONES. Son funciones de la Mesa Local para la Justicia Alternativa y Comunitaria, las siguientes:

1. Asesorar a la Administración Local en la implementación y aplicación de la Justicia de Paz en la localidad Suroccidente.
2. Socializar la Justicia de Paz en la localidad Suroccidente, la convivencia pacífica y ciudadana, la cultura de paz, la resolución de conflictos y la reconciliación.
3. Promover una pedagogía y difusión en la localidad, acerca de la importancia de la justicia de paz en la resolución de conflictos, la sana convivencia y la cultura ciudadana.
4. Coordinar con los jueces de paz y reconsideración, conciliadores en equidad y actores de la justicia de paz, todas las actividades y planes concernientes a la aplicación efectiva de la misma en la localidad.
5. Articular las actividades desarrolladas en el marco de la justicia de paz en la Alcaldía local con las acciones y tareas desarrolladas en la Mesa Distrital de Justicia Alternativa y Comunitaria.
6. Fortalecer la aplicación de la Justicia de Paz en la Localidad Suroccidente, con los actores educativos y sociales de la localidad.
7. Organizar su plan de trabajo o reglamento interno de la Mesa Local de Justicia Alternativa y Comunitaria.

ARTÍCULO CUARTO: PERÍODO. Los miembros de la Mesa Local de la Justicia Alternativa y Comunitaria tendrán el mismo período de la Mesa Distrital, es decir, el equivalente a cuatro (4) años que corresponden a su elección en la administración, y los jueces de paz y reconsideración estarán por el período de cinco (5) años que corresponde a su elección de acuerdo con la ley 497 de 1999.



ARTÍCULO QUINTO. CONVOCATORIA. La Mesa Local de Justicia Alternativa y Comunitaria para la localidad Suroccidente, será convocada de manera ordinaria por el Alcalde o alcaldesa Local Suroccidente al menos una vez al año, y de manera extraordinaria cuando se considere necesario por el Alcalde o alcaldesa Local o la Mayoría de los miembros de esta mesa.

PARAGRAFO. La convocatoria a esta Mesa Local se dará con posterioridad a la instalación de la Mesa Distrital de Justicia Alternativa y Comunitaria, y dos meses después a la elección de los Jueces de Paz y Reconsideración.

ARTÍCULO SEXTO. INFORME A LA MESA DISTRITAL DE JUSTICIA ALTERNATIVA. La Alcaldía Local Suroccidente, deberá rendir un informe sobre el estado de las acciones adelantadas en el marco de la justicia de paz, conforme a la normatividad vigente.

ARTÍCULO SÉPTIMO. DE LA VIGENCIA. El presente acto administrativo rige a partir de la fecha de su publicación y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias en especial el Decreto Local Suroccidente 003 del 2021.

ARTÍCULO OCTAVO. PUBLICAR el presente Decreto en la Gaceta Distrital, de acuerdo con lo estipulado en la Ley 1617 Artículo 51.

COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en la Localidad Suroccidente del D. E. I. P. de Barranquilla, a los (12) días del mes de diciembre de 2023.

NATALIA MARTINEZ VILLARREAL

Alcaldesa Local

Localidad Suroccidente



DECRETO DESPACHO DEL ALCALDE**DECRETO No. 0280 DE 2023**
(19 de diciembre de 2023)**“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA BARRIO ABAJO UBICADO EN SUELO DE RENOVACIÓN URBANA, DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA”.**

El Alcalde Del Distrito Especial, Industrial Y Portuario De Barranquilla, En uso de sus facultades y atribuciones legales, en especial las consagradas en especial las conferidas por los Artículos 2, 209, 311 y 315 de la Constitución Política de Colombia, el Artículo 91 de la Ley 136 de 1994 modificado por el Artículo 29 de la Ley 1551 de 2012, los Artículos 6, 8 y 15 de la Ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015 -Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio- (modificado por los Decretos Nacionales 2218 de 2015 y 0583 de 2017), y el Artículo 118 del Decreto Distrital 0212 de 2014 por el que se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito E.I.P de Barranquilla, y

CONSIDERANDO:

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

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

Que el Artículo 6° de la Ley 388 de 1997, modificado por la Ley 2037 de 2020, Artículo 2°, establece que “El ordenamiento del Territorio Distrital y Distrital tiene por objeto complementar la planificación económica y social con la dimensión territorial, identificar las necesidades de espacio público, priorizando los requerimientos de los niños, niñas, adolescentes, mujeres, adultos mayores y personas en condición de discapacidad, racionalizar las intervenciones sobre el territorio y orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible, mediante: Numeral 2- el diseño y adopción de los instrumentos y procedimientos de gestión y actuación que permitan ejecutar actuaciones urbanas integrales y articular las actuaciones sectoriales que afectan la estructura del territorio Distrital o distrital”.

Que de conformidad con el inciso final del Artículo 8 de la Ley 388 de 1997 modificado por el Artículo 27 de la Ley 2079 de 2021, “Las acciones urbanísticas deberán estar contenidas o autorizadas en los Planes de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que los desarrollen o complementen. En los casos en que aplique deberán sustentarse en estudios jurídicos, ambientales, de servicios públicos, o los demás que se requieran para garantizar el conocimiento pleno del territorio y su viabilidad financiera, con soporte en la infraestructura necesaria para promover el desarrollo de ciudades ordenadas y planificadas, de conformidad con la reglamentación expedida por el Gobierno nacional.”

Que de acuerdo con lo establecido por el Artículo 19 de la Ley 388 de 1997 “*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, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente Ley”.

Que el Artículo 38 de la Ley 388 de 1997 establece que *“En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollan deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados. Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan estepropósito”.*

Que el Artículo 39 de la Ley ibidem, establece las cargas urbanísticas y sus correspondientes escalas de reparto, que deben ser consideradas para efectos de determinar el sistema de reparto aplicable a las actuaciones urbanísticas.

Que la Sección Quinta del Capítulo 1 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 reglamenta las cargas y los beneficios en los planes parciales y comprende los Artículos 2.2.4.1.5.1. y 2.2.4.1.5.2., en desarrollo de los artículo 38 y siguientes de la Ley 388 de 1997.

Que el Artículo 2.2.4.1.5.1. en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, en concordancia con el parágrafo del Artículo 39 de la Ley 388 de 1997 define las cargas locales como aquellas *“...que serán objeto de reparto entre los propietarios de inmuebles de las unidades de actuación urbanística del Plan Parcial, incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y de servicios públicos domiciliarias de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.”*

Que de conformidad con el Artículo. 2.2.4.1.5.2 del Decreto Reglamentario único 1077 de 2015, en concordancia con el parágrafo del Artículo 39 de la Ley 388 de 1997, establece que las cargas generales con aquellas *“correspondientes al costo de la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial, o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones y que cumpla con lo dispuesto en el Artículo 338 de la Constitución Política. En todo caso, serán a cargo de sus propietarios las cesiones gratuitas y los gastos de urbanización previstos en el Artículo anterior.”*

Que el principio de concordancia normativa del Artículo 100 de la Ley 388 establece que *“(...) las normas urbanísticas que se expidan para una determinada área o zona del distrito, deben estar en armonía con las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, de acuerdo con los niveles de prevalencia señalados en la presente Ley.”*

Que el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, reglamentó parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997, en lo concerniente al procedimiento para su formulación, contenido y adopción.

Que de conformidad con el Artículo 2.2.4.1.1.3 *“los interesados podrán optar por solicitar a la oficina de planeación Distrital o distrital o la entidad que haga sus veces, que informe sobre las determinantes para la formulación del plan parcial en lo concerniente a la delimitación, las condiciones técnicas y las normas urbanísticas aplicables para la formulación del mismo, de acuerdo con los parámetros que al respecto determine el plan de ordenamiento territorial o el Macroproyecto de Interés Social Nacional, cuando este último así lo prevea”.*

Que de acuerdo con el Artículo 184 del Decreto Nacional 019 de 2012, *“los planes parciales en suelos urbanos o de expansión urbana, asignarán los usos y tratamientos del suelo dentro de su área de planificación, de conformidad con la clasificación general de usos y tratamientos*

previstos en el Acuerdo o Decreto que adopta el respectivo plan de ordenamiento territorial” sin que requieran adelantar ninguna aprobación adicional ante el Concejo Distrital u otra instancia o autoridad de Planeación Distrital o Distrital.

Que el área de donde se encuentra localizados los inmuebles se encuentran localizados en suelo urbano de conformidad con el plano G4 “Clasificación general del suelo” y sometidos al tratamiento urbanístico de renovación urbana según planos U13 denominado “Tratamientos urbanísticos” y el U16 denominado “Edificabilidad- Densidades” del Decreto Distrital 0212 de 2014 – Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla.

Que el Decreto Distrital 0212 de 2014 adoptó el plan de ordenamiento territorial (POT) del Distrito de Barranquilla y constituye la norma urbanística marco aplicable al presente plan parcial.

Que de conformidad con lo señalado en el Artículo 118 del Decreto Distrital 0212 de 2014 (POT), se definen los planes parciales como:

“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, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales.

Mediante el plan parcial se establecerá el aprovechamiento de los espacios privados, con la asignación de sus usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad, así como las obligaciones de cesión y construcción y dotación de equipamientos, espacios y servicios públicos, que permitirán la ejecución asociada de los proyectos específicos de urbanización y construcción de los terrenos incluidos en su ámbito de planificación, ya sea en suelo urbano o en suelo de expansión.”

Que con fundamento en el Plano U13 denominado “Tratamientos urbanísticos” y el plano U16 denominado “Edificabilidad- Densidades” se tiene que el área de planificación del presente Plan Parcial se encuentra en tratamiento de renovación urbana en modalidad redesarrollo definido en el Artículo 376 del POT como aquel que *“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.”*

Que de conformidad con lo establecido el numeral 3 del Artículo 122 del Decreto Distrital 0212 de 2014 que señala: *“para las zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo, con un área igual o superior a cuatro (4) manzanas.”*, para el desarrollo de esta zona se debe adelantar un plan parcial de renovación urbana definido en el Artículo 120 del POT, como aquel que *“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 (...)”*

Que adicionalmente y a partir de la clasificación realizada por el Plano U16 denominado “Edificabilidad-densidades” se encuentra que al área de planificación del Plan Parcial le es aplicable el tratamiento de renovación urbana en modalidad de redesarrollo. En ese sentido, 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.”*

Que para el tratamiento de renovación urbana en modalidad redesarrollo el Artículo 378 del POT establece que la edificabilidad base será conforme lo establezca el plan parcial, asimismo respecto de la edificabilidad máxima señala que es conforme lo dispuesto en el plan parcial hasta máximo 40 pisos.

Que el Artículo 379 del POT determina la edificabilidad y cargas urbanísticas en planes parciales de renovación urbana así:

“En la distribución equitativa de cargas y beneficios del plan parcial de renovación urbana se asignará la edificabilidad máxima del plan parcial en correspondencia con las cargas urbanísticas que deberán asumir los propietarios del plan parcial, que mínimo serán:

- 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. (...)*”

Que de conformidad con el Artículo 118 del Decreto 0212 de 2014, mediante el plan parcial se establecerá el aprovechamiento de los espacios privados, con la asignación de sus usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad, así como las obligaciones de cesión y construcción y dotación de equipamientos, espacios y servicios públicos, que permitirán la ejecución asociada de los proyectos específicos de urbanización y construcción de los terrenos incluidos en su ámbito de planificación, ya sea en suelo urbano o en suelo de expansión.

Que dentro de las funciones de los planes parciales se establece la de definir de manera específica los índices de ocupación y de construcción, los usos y otras normas urbanísticas asumidas como aprovechamientos o beneficios urbanísticos, dentro del sistema de distribución equitativa o de reparto y las condiciones de participación de los diferentes partícipes o aportantes al plan parcial.

Que de conformidad con el parágrafo del Artículo 119 del decreto 0212 de 2014 *“En el marco de actuaciones públicas de planes parciales, cuando para la distribución equitativa de cargas y beneficios se requiera precisar y ajustar los trazados de los sistemas de movilidad y espacio público, esto se podrá realizar siempre y cuando no se afecte la conectividad de los flujos vehiculares y peatonales ni la integridad del espacio público, así como ajustar y complementar los usos generales definidos en el Plan, para lo cual requerirán de visto bueno de la Secretaría de Movilidad”*.

Que en los Artículos 124, 125, 126 y 127 del Plan de Ordenamiento Territorial de Barranquilla se reglamentaron los lineamientos del sistema de reparto de cargas y beneficios en los planes parciales.

Que en el presente acto se determinan las normas urbanísticas aplicables para las áreas objeto de cesión que se localizan dentro del ámbito de aplicación del Plan Parcial, dado que le corresponde a este instrumento desarrollar y complementar las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial en su área de planificación.

Que el Acuerdo 0003 del 19 de mayo de 2021 declaró como Bien de Interés Cultural del ámbito distrital el sector urbano del Barrio Abajo del Río del Distrito Especial Industrial y Portuario de Barranquilla, en ese sentido, 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 mencionado.

Que el 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 Río” contiene las siguientes disposiciones:

Artículo primero. *“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)

Artículo segundo. *“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 que 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)

Artículo tercero. *“El Consejo Distrital de Patrimonio del Distrito de Barranquilla, la Secretaría Distrital de Cultura y Patrimonio y la Secretaría Distrital de Planeación coordinarán 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 Río, Bien de Interés Cultural del ámbito distrital deberán contar con la aprobación del Consejo Distrital de Patrimonio.” (subraya fuera de texto)

Que la declaración como Bien de Interés Cultural del sector urbano Barrio Abajo del Río 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.

Que de conformidad con los planos “U10 – Amenazas por Remoción en Masa” y “U11 – Amenazas por Inundación”, “G-05 Delimitación y localización de áreas de Riesgo” y el plano “U12 Riesgos Generales”, que hacen parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial, Decreto 0212 de 2014, el predio objeto de plan parcial no se encuentra en zonas de amenaza media, alta o baja, ni en zonas con condición de riesgo.

Que de conformidad con el PlanoU14, “Áreas de Actividad”, del Decreto Distrital 0212 de 2014, el área objeto del plan parcial se encuentra ubicada en los polígonos normativos de Polígono Especializado De Competitividad (PEC) Carnaval y en Corredor de Actividad Económica (CAE) Tipo 2.

Que dentro del trámite del Plan Parcial de Renovación Urbana Barrio Abajo, de que trata el presente decreto se surtieron las siguientes actuaciones:

A. Radicación y revisión del proyecto del plan parcial

Que mediante radicado EXT-QUILLA-22-199607 del 13 de octubre de 2022, el señor de Leónidas Oyaga, identificado con la cédula de ciudadanía No. 8.667.621 de Barranquilla, representante legal de Inversiones Oyaga 1323 SAS identificada con NIT 830.509-480-1, apoderada de Acción Sociedad Fiduciaria S.A, constituida mediante Escritura Pública N.º 1376 del 19 de febrero de 1992 otorgada en la Notaría 10 de Cali y autorizada para funcionar por la Superintendencia Financiera de Colombia, quien actúa como vocera del Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso Lote Icaco BAQ FA-5921 identificado con el NIT 805.012.921-0 propietario de los bienes inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria N.º 040-219909 y 040-219910 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla los cuales se encuentran dentro del ámbito de aplicación del PPRU-Barrio Abajo radicó la formulación del Plan Parcial de Renovación urbana Barrio Abajo y los documentos que la soportan, en los términos del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015.

Que mediante oficio con QUILLA-22-261109 de fecha 03 de noviembre de 2022 la Oficina de Planeación Territorial comunicó al promotor que la radicación del proyecto de Plan Parcial de Renovación Urbana Barrio Abajo no se encontraba en legal y debida forma puesto que faltaba la factibilidad de servicio público de energía eléctrica y ajustar el poder que autoriza al promotor a formular el proyecto.

Que en fecha 24 de noviembre de 2022 mediante radicado QUILLA-22-231777, el promotor radicó la totalidad de documentos y la formulación quedó en legal y debida forma según lo dispuesto por el oficio QUILLA-22-299374 emitido por la Oficina de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación de Barranquilla con fecha 23 de diciembre de 2022.

Que a través del radicado QUILLA-23-054660 del 27 de marzo de 2023, y en cumplimiento del Artículo 2.2.4.1.1.9 “Revisión del proyecto de plan parcial” del Decreto 1077 de 2015, la Oficina de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Barranquilla, le informó al apoderado, los documentos e información faltantes para el lleno de requisitos establecidos en el Artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, advirtiéndolo al solicitante el término de un mes para dar respuesta a los requerimientos en virtud de lo dispuesto por el Artículo 17 de la Ley 1437 de 2011 CPACA sustituido por el Artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Que dentro de las observaciones en dicho documento se estableció lo siguiente: *“De conformidad con lo establecido en los Acuerdos 0003 de 2021 y 0004 de 2022, el sector urbano de Barrio Abajo fue declarado bien de interés cultural del ámbito distrital por el Concejo Distrital de Barranquilla. Así las cosas, es necesario que las autoridades del sector Cultura señale los lineamientos para la preservación de los valores patrimoniales dentro del ámbito del plan parcial. Por consiguiente, la Secretaría Distrital de Planeación dirigirá la correspondiente consulta y hasta tanto no se obtenga el debido pronunciamiento, se entenderán suspendidos los términos para resolver la viabilidad”*

Que en ese sentido mediante Acta 03 del 29 de junio del 2023 el Consejo Distrital de Patrimonio conceptuó favorablemente sobre la propuesta urbanística del proyecto de Plan Parcial de Renovación Urbana Barrio Abajo.

De otro lado, en el oficio QUILLA-23-054660 de la Secretaría de Distrital de Planeación también se determinó que *“no se aportó la aprobación del estudio de tránsito. El estudio de tránsito debe estar debidamente aprobado por la Secretaría de Tránsito y Seguridad Vial, de tal modo que las*

recomendaciones y compromisos se consideren en la formulación y el planteamiento urbanístico del plan parcial”.

Que el interesado radicó ante la Secretaría de Tránsito y Seguridad Vial los documentos completos asociados al estudio de tránsito el día 25 de agosto del 2022 mediante código EXT-QUILLA-22-160486. La Secretaría de Tránsito y Seguridad Vial mediante Resolución 0025 del día 14 de agosto de 2023 aprueba el Estudio de tránsito del proyecto denominado “PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA BARRIO ABAJO”.

Que mediante oficio radicado EXT-QUILLA-23-137036, de fecha 17 de agosto de 2023, el promotor radicó los documentos de formulación dando alcance a las observaciones realizadas por la Secretaría de Distrital de Planeación mediante QUILLA-23-054660.

Que la Secretaría Distrital de Planeación pidió conceptos a las siguientes dependencias:

1. Concepto de la Oficina de Gestión del Riesgo.

Mediante el oficio QUILLA-23-026466 del 15 de febrero de 2023, la Oficina de Gestión del Riesgo del Distrito de Barranquilla comunicó concepto técnico resultante del acompañamiento y la revisión de la evaluación de riesgos ambientales del plan parcial en el cual se establecieron conclusiones y recomendaciones que fueron incorporadas en el presente decreto.

2. Aprobación de Estudio de Tránsito.

Que mediante la Resolución 0025 del día 14 de agosto de 2023, La Secretaría de Tránsito y Seguridad Vial, aprobó el Estudio de tránsito del proyecto denominado “PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA BARRIO ABAJO”, cuyos compromisos se incorporan en el presente decreto.

3. Factibilidad de servicios públicos.

Que las empresas de servicios públicos, previa solicitud presentada por Leónidas Oyaga, en calidad de representante legal de Inversiones Oyaga 1323 SAS identificada con NIT 830.509-480-1, apoderada de Acción Sociedad Fiduciaria S.A, se pronunciaron aprobando la factibilidad de la prestación de servicios públicos, según comunicados que se relacionan a continuación:

EMPRESA	OFICIO
Triple A	oficio 26006235 del 1 de septiembre de 2022
Aire S.A. E.S.P	oficio 2022023300395361 del 21 de noviembre de 2022
Gases del caribe S.A. E.S.P	oficio 22-240-133532 del 14 de septiembre de 2022

Que la Oficina de Planeación Territorial en uso de sus funciones y competencias, revisó técnica y jurídicamente el proyecto emitiendo Informe Técnico -Jurídico de fecha 7 de septiembre de 2023.

B. Información pública, convocatoria a propietarios y vecinos colindantes

Que de conformidad con lo establecido en el Artículo 4 y el numeral 4 del Artículo 27 de la Ley 388 de 1997 modificado por el Artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012 y el Artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto 1077 de 2015, la Oficina de Planeación Territorial de la SDP durante la etapa de formulación y revisión del proyecto de formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana Barrio Abajo, adelantó la fase de “información pública, citación a propietarios y vecinos” con el fin de dar a conocer a los propietarios y vecinos colindantes la propuesta del plan parcial y que pudieran expresar sus recomendaciones y observaciones al proyecto. Esta fase se adelantó de la siguiente manera:

La fase de convocatoria e información a vecinos consistió en invitar a propietarios y vecinos colindantes del plan parcial a revisar la información asociada al proyecto y adelantar las recomendaciones y observaciones del caso, accediendo a lo que se publicó en la página oficial de la Alcaldía de Barranquilla.

Igualmente, se publicó en el periódico local La Libertad el 11 de marzo del presente año, el inicio del análisis del estudio de movilidad del plan parcial y se describió el proyecto, con el fin de que terceros indeterminados y la comunidad en general conociera del inicio de la formulación del plan parcial.

Que, cumplido el plazo otorgado por la administración, no se recibieron comentarios ni observaciones sobre el proyecto por parte de los vecinos.

Que posterior a la expedición de la resolución de viabilidad, se recibió una petición del señor JERONIMO CUESTA SOLANO, actuando como representante legal de la Corporación para la Conservación del Patrimonio del Barrio Abajo, donde se expresa que “Conocemos del planteamiento de un Plan Parcial en el corazón mismo de Barrio Abajo que a juicio de la comunidad, afecta y altera los valores del barrio y pone en peligro su integridad material e inmaterial, solicitud que la Secretaria Distrital de Planeación, atendió bajo el oficio QUILLA-23-241214 en el sentido de señalar que en la petición no existe argumento técnico ni jurídico que sustente la afirmación de la comunidad, pues es un sector determinado en el Plan de Ordenamiento Territorial expedido en el año 2014, como de renovación urbana, por su gran deterioro físico y funcional, ya que se trata de un sector de bodegas industriales desocupadas, donde se localiza un motel de la ciudad y con algunas edificaciones comerciales y de vivienda en deterioro. Así mismo, se argumentó que el proyecto cumple con las finalidades de la declaratoria de Bien de Interés Cultural por el Acuerdo 003 de 2021 que declaró el sector del Barrio Abajo del Río como Bien de Interés Cultural y en el Acuerdo 004 de 2022 que estableció lineamientos para incentivar las actividades culturales, creativas y la consolidación, redesarrollo y recuperación del sector urbano en mención.

Que adicionalmente, y también posterior a la expedición de la resolución de viabilidad del plan parcial, el ciudadano CIMARRON ASOCIACION HERRERA, elevó solicitud al Ministerio del Interior, entidad que con fecha del 10 de noviembre dio traslado de la solicitud al Distrito, de suspensión del trámite de plan parcial por la necesidad de consulta previa, solicitud que la Secretaria Distrital de Planeación, atendió bajo el oficio QUILLA-23-241217 en el sentido de señalar que, el área delimitada del plan parcial es mayoritariamente de usos industriales, comerciales y/o de servicios y que en el diagnóstico realizado a la zona que hace parte integrante del presente plan, no se verificó el asentamiento de comunidades étnicas, condición fundamental para que se requiere consulta previa, y que por tanto no existe argumento jurídico para la suspensión del trámite.

C. Resolución de Viabilidad

Que el proyecto ajustado de la formulación para el Plan parcial de Renovación Urbana Barrio Abajo fue revisado integralmente y responde a los lineamientos urbanísticos y recomendaciones emitidas por las entidades y dependencias consultadas, y cumple con la normativa urbanística contenida en el POT de Barranquilla.

En virtud de lo anterior, la Secretaría Distrital de Planeación emitió Resolución N° 933 con fecha 7 de septiembre de 2023 *“por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto de formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana Barrio Abajo”*.

D. Concertación ambiental.

Que de conformidad con lo establecido en el Artículo 2.2.4.1.2.1 del Decreto 1077 de 2015 el proyecto de Plan parcial de Renovación Urbana Barrio Abajo no requiere concertación ambiental.

Que en consideración a que se cumplieron la totalidad de las exigencias normativas contenidas en la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Decreto 0212 de 2014 Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla y demás normas nacionales y distritales que reglamentan la materia, y que con el presente Plan Parcial se cumple la finalidad que el Decreto 0212 de 2014 busca para el sector como lo es la recuperación y revitalización del Barrio Abajo, la creación de espacios de alta calidad urbanística, la producción de vivienda, la localización regulada de usos comerciales y de servicios, conforme a la normativa y a la estrategia



de desarrollo de Barranquilla; desde un enfoque de sostenibilidad urbana e innovación, aportando de esta manera tanto a la solución de la problemática habitacional existente, así como al desarrollo ordenado del sector, se procede a la adopción del Plan Parcial de Renovación Urbana Barrio Abajo

Que, en mérito de lo expuesto, el Alcalde del Distrito Especial Industrial y Portuario de Barranquilla,

RESUELVE

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1º- Objeto. El presente Decreto tiene como objeto aprobar y adoptar el Plan Parcial de Renovación urbana Barrio Abajo, barrio ubicado en suelo urbano, según el Plano U13 denominado “Tratamientos urbanísticos” del POT, con tratamiento de renovación urbana en modalidad de redesarrollo según el Plano U16 denominado “Edificabilidad - densidades” del POT.

Artículo 2º- Marco Normativo Aplicable. Las disposiciones normativas urbanísticas que sirvieron de base para el proceso de formulación y adopción del presente plan parcial son las contenidas en la Ley 388 de 1997, el Decreto único 1077 de 2015; sus decretos modificatorios y el Plan de Ordenamiento Territorial - Decreto 0212 de 2014, por ende, la interpretación de cualquiera de sus disposiciones deberá sujetarse al mismo.

Artículo 3º- Localización Y Ámbito De Aplicación. La delimitación del área de Planificación del Plan Parcial se encuentra establecida en el Plano PF-01A- “Plano de delimitación del Plan Parcial” que hace parte integrante del presente decreto, cuenta con un área de Planificación aproximada de 23.725,90 m2 y está delimitado por los siguientes linderos:

1. NORTE:	la Carrera 51, excluyendo la manzana catastral 08001010100000005.
2.ORIENTE:	la Calle 41
3.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
4.SUR:	la Carrera 50

Parágrafo: En caso de requerirse, los titulares del derecho de propiedad podrán adelantar el trámite de actualización catastral y/o de cabida y linderos ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, sin que se requiera modificación del Plan Parcial.

Artículo 4º- Predios Que Integran El Plan Parcial. El Plan Parcial Barrio Abajo está conformado por los siguientes predios:



No.	Manzana catastral	Predio catastral	FMI
1	08001010100000004	0001000000000	Sin información
2		0004000000000	040-13934
3		0005000000000	24P024501086700000 (Nota 1)
4		0006000000000	040-106954
5		0007000000000	040-78964
6		0009000000000	040-30408
7		0010000000000	16P001771812563769 (Nota 1)
8		0011000000000	040-59719
9		0012000000000	040-63892
10		0013000000000	040-277111
11		0014000000000	040-277112
12		0015000000000	040-277113
13		0016000000000	040-277114
14		0901900000002	040-541695
15		0901900000017	040-541691
16		0901900000018	040-541696
17	08001010100000009	0006000000000	040-22251
18		0007000000000	040-5747
19		0008000000000	040-80690
20		0009000000000	040-80689
21		0010000000000	040-333131
22		0011000000000	040-314063
23	08001010100000010	0001000000000	1,07005E+13 (Nota 1)
24		0002000000000	040-365726
25		0009000000000	040-305563
26		0013000000000	12P000000269710000 (Nota 1)
27		0014901010001	040-535207
28		0014901020001	040-535208
29	08001010200000178	0001000000000	040-219910
30		0008000000000	040-219909
31	08001010100000005	0001000000000	040- 12040

Nota 1: Estos predios aparecen identificados mediante los Certificados de Nomenclatura expedidos por la Secretaría Distrital de Planeación, debido a que no se determinó su folio de matrícula inmobiliaria correspondiente.

Artículo 5°- Documentos Del Plan Parcial. El presente plan parcial estará integrado, además del presente Decreto, por los siguientes documentos:

Cartografía.

	Contenido
Plano PF-1	Propuesta urbanística
Plano PF-2	Sistema vial
Plano PF-3	Mejoramiento de andenes
Plano PF-4	Espacio público
Plano PF-5	Redes de acueducto
Plano PF-6	Redes de alcantarillado

Plano PF-7	Redes del sistema eléctrico
Plano PF-8	Usos
Plano PF-9	Aprovechamientos
Plano PF-10	Asignación de cargas urbanísticas
Plano PF-11	Delimitación de UG y manzanas
Plano PF-12	Etapas de desarrollo
Plano PF-13	Zonas beneficiarias de plusvalía
Plano PF-14	Superficies permeables
Plano PF-15	Bienes con valor cultural

Documento Técnico de Soporte del plan parcial que contiene:

- Diagnóstico y su cartografía Planos de diagnóstico:
- Memoria justificativa del plan parcial,
- Formulación: presentación del planeamiento urbanístico y de los sistemas estructurantes, instrumentos de gestión legal y financiación con la estructuración del reparto de cargas y beneficios.
- Estudios de soporte: Estudio de Amenaza, vulnerabilidad y riesgo, Estudio Ambiental, Estudio de Movilidad, Diseño conceptual de redes de servicios públicos (Hidrosanitarias y Eléctricas)
- Oficios de las Empresas Prestadoras de Servicios Públicos.

Acta Consejo de Patrimonio Distrital. Acta 03 del 29 de junio del 2023 el Consejo Distrital de Patrimonio

Resolución de Tránsito. Resolución 0025 del 14 de agosto de 2023 expedida por la Secretaría de Tránsito y Seguridad Vial por la cual se aprobó el estudio de Tránsito.

Resolución de Viabilidad. Resolución 933 del 7 de septiembre de 2023 expedida por la Secretaría de Planeación

Artículo 6°- Principios Del Plan Parcial. El presente Plan Parcial se fundamenta en los principios del ordenamiento territorial señalados en la Ley 388 de 1997: Función social y ecológica de la propiedad, prevalencia del interés general sobre el particular y distribución equitativa de cargas y beneficios.

Artículo 7°- Objetivo General Del Plan Parcial. El objetivo general del plan parcial es promover la recuperación y el redesarrollo del sector con un modelo urbano de usos mixtos, con énfasis en vivienda, que haga viable el desarrollo de usos comerciales y de la industria creativa, convirtiéndolo en un nuevo nodo turístico cultural y articulando la zona consolidada de Barrio Abajo con el Centro Histórico de la ciudad, completando un circuito entre los equipamientos culturales existentes y proyectados en la zona.

Artículo 8°- Objetivos Específicos Del Plan Parcial. Son objetivos específicos que orientan el desarrollo del Plan Parcial los siguientes:

1. Fomentar el desarrollo del uso habitacional, articulado con el proyecto de recuperación del Centro y la activación del Desarrollo Naranja del Barrio Abajo.
2. Desarrollar un modelo urbano de usos mixtos permitiendo al ciudadano satisfacer sus necesidades en el entorno inmediato y recuperar la noción de barrio y ciudad integrada.
3. Recuperar las condiciones del espacio público existente y crear nuevas áreas de espacio público.
4. Crear un espacio urbano con atmósfera de cultura, cohesión social, turismo y transformación urbana, pieza integral del sector Barrio Abajo.
5. Detener el deterioro físico y social del antiguo sector Barrio Abajo con generación de nueva vivienda, industrias creativas, y de nuevas actividades económicas que traigan equilibrio de usos y viabilidad de desarrollo al Barrio Abajo.

Artículo 9°- Criterios Orientadores De La Planificación. Son criterios de planificación en el ambito de aplicación del presente plan parcial los siguientes:

- **Protección y permanencia del patrimonio arquitectónico.** El plan parcial propende por protección de la identidad y el valor cultural presente en el ámbito de aplicación del plan parcial en virtud del eje “una ciudad con memoria” establecida en el Artículo 9 del POT vigente de Barranquilla.
- **Criterio de autonomía.** El desarrollo específico de las diferentes zonas del plan parcial será autónomo. Esto implica que no existe una interdependencia entre la ejecución de las etapas del plan parcial asociadas al desarrollo de las diferentes zonas. No obstante, con el fin de planificar de forma estructurada y armoniosa y evitar el desarrollo individual de cada predio se establecen unas reglas de integración inmobiliaria y localización de espacio público que deberán respetarse al momento de desarrollar cada una de las unidades y manzanas.
- **Criterio de integración.** Con el fin de incentivar la asociación entre los propietarios del suelo y la integración inmobiliaria, el plan parcial plantea diferentes alternativas de gestión asociada del suelo, estableciendo condiciones mínimas de englobes de áreas para generar un proceso de redesarrollo que garantice generación de espacio público y continuidad e integración entre las diferentes áreas de éste.

Artículo 10°- Proyecto Urbanístico Y Áreas Generales Del Plan Parcial. El proyecto urbanístico del presente plan se encuentra definido en el plano PF1-Propuesta Urbanística el cual establece y determina las áreas de cesiones públicas, cargas urbanísticas y las áreas privadas resultantes del nuevo urbanismo donde se concretan los beneficios del plan. La siguiente tabla presenta las áreas generales del Plan Parcial de Renovación Urbana Barrio Abajo:

	Ítem	M2
1	Área Bruta	23.725,90
2	Áreas distritales existentes	7.196,7
2.1	Malla vial existente	4.219
2.2	Andenes existentes	2.978
3	Área Neta Urbanizable-ANU (1-2-3 y 4)	16.529,2
4	Carga Local obligatoria requerida para nuevo espacio público (13% sobre la ANU)	2.149
4.1	Carga Local obligatoria en área in situ	1.632
4.2	Carga Local a compensar en dinero	517
5	Área útil	14.897,4
5.1	Manzana 0178	4.352,6
5.2	Manzana 0004 - Sector 1	1.655,3
5.3	Manzana 0004 - Sector 2	1.882,4
5.4	Manzana 0009	1.119,5
5.5	Manzana 0010	1.410,9
5.6	Manzana 0005 (predio Bavaria)	4.476,7

Parágrafo. El área del presente Plan Parcial, de sus unidades de gestión o actuación y de los predios objeto de la integración inmobiliaria se podrá precisar en las licencias urbanísticas que se adopten con base en el presente Decreto con fundamento en los levantamientos topográficos correspondientes y/o en la actualización catastral.

TITULO II

SISTEMAS ESTRUCTURANTES DEL PLAN PARCIAL

CAPITULO 1

SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

Artículo 11°- Sistema De Espacio Público. El Sistema de Espacio Público del presente plan parcial se encuentra identificado en el Plano PF-4 Espacio Público y está conformado por las cesiones in situ producto del plan parcial y por espacios públicos existentes que se identifican en la tabla siguiente:

	UG1	MZ0004 Sector 1	UG 2 (Mz 0004 sector 2)	Mz 0009	UG 3	UG 4	Total PPRU m2
Espacio público (andenes) existente (m2)	609,8	123,82	686,2	298,91	431,1	827,9	2.978
Espacio público propuesto (m2)	650,4	Nota 1	101,70	Nota 1	210,8	668,9	1.631,8
TOTAL (m2)	1260,2	123,8	787,9	298,9	641,9	1496,8	4.609,8

Nota 1: Para la Manzana 0004-Sector 1 la obligación de cesión para espacio público del 13% del ANU corresponde a 215,2 m2 y para la Manzana 0009 corresponde a 145,5 m2. Esta obligación podrá cumplirse mediante pago compensatorio en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 25 del presente Decreto o in situ según lo establecido en el Artículo 12 del presente Decreto.

Artículo 12°- Cumplimiento De La Obligación De Cesión In Situ. En el plano PF4- Espacio Público se presenta la localización específica de las áreas de cesión para espacio público de las unidades de gestión No. 1 (manzana 0178), No. 2 (sector 2 manzana 0004), No. 3 (manzana 0010) y No.4 (manzana 0005).

Para las demás manzanas la localización prevista en el mismo plano es indicativa y en todo caso se deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- Continuidad, articulación y coherencia material y de diseño con los espacios públicos existentes y proyectados de las demás manzanas del plan, con el fin de generar una propuesta armónica y articulada de los espacios públicos que se encuentran y se proyecten en el área objeto del plan.
- Permitir y/o mejorar las condiciones de accesibilidad del área de espacio público a ceder para que los ciudadanos puedan disfrutar plenamente de estas áreas.
- Cumplir con las condiciones ambientales y de paisajismo establecidas en el POT vigente de acuerdo con el tipo de espacio público a desarrollar (parque, zona verde, ciclorruta, alameda, entre otros).
- Propender por el mejoramiento de las condiciones de seguridad a través del mejoramiento de las condiciones de iluminación, diseño, entre otras.
- La localización del espacio público in situ deberá generar mayor ancho de andén sobre las calles.

PARÁGRAFO. Con la adopción del presente Decreto se entiende surtido el trámite de concertación de áreas de cesión obligatoria para las unidades de gestión No.1 (manzana 0178), No. 2 (manzana 0004-Sector2), No.3 (manzana 0010) y No.4 (manzana 0005).

Artículo 13°- Condiciones Aplicables Al Sistema De Espacio Público. Las condiciones de diseño y dotación para los parques que componen el sistema de espacio público del Plan Parcial Barrio Abajo deben cumplir con las condiciones técnicas y de diseño establecidas en los Artículos 286 y 679 del POT vigente de Barranquilla y en el Manual de Diseño y Construcción de los Componentes del Espacio Público del Distrito de Barranquilla (MEPBQ).

Artículo 14°- Entrega Y Dotación Del Espacio Público. La entrega y dotación de las zonas del espacio público debe realizarse conforme lo establece el Decreto Nacional 1077 de 2015 o las normas que las modifiquen, sustituyan o adicionen y conforme a la normatividad distrital vigente.

Parágrafo: De conformidad con lo consagrado en el Artículo 285 del Decreto 0212 de 2014 los parques y zonas verdes no podrán ser encerrados salvo aquellos parques de escala distrital, metropolitana o regional, los cuales por condiciones de seguridad o por el desarrollo de actividades que requieran control y manejo especial podrán tener cerramientos y controles de acceso que se ajusten al mobiliario.



Artículo 15°- Incorporación De Áreas Públicas. El espacio público resultante del proceso de reurbanización se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos.

Parágrafo. Las áreas de espacio público existentes identificadas en el Artículo 11 del presente Decreto mantienen su destinación al uso público y por consiguiente no son objeto de redefinición. En las licencias de urbanismo para la ejecución del presente plan, tales áreas deberán identificarse como áreas existentes de titularidad del Distrito de Barranquilla.

CAPITULO 2
SISTEMA DE MOVILIDAD

Artículo 16°- Sistema Vial. El sistema vial del presente plan parcial se encuentra identificado en el Plano PF-2 Red Vial y está conformado por las siguientes vías existentes:

MALLA VIAL	ANDENES M2	VIAS M2	TOTAL M2
Carrera 51	360	812	1172
Carrera 50B	526	1235	1761
Carrera 50	625	-	625
Calle 41	96	347	443
Calle 42	569	996	1566
Calle 43	802	829	1631
TOTAL	2,978	4,219	7.196.7

Artículo 17°- Compromisos del estudio de tránsito. El presente plan parcial deberá dar cumplimiento a los compromisos establecido en la Resolución de la Secretaría de Tránsito y Seguridad Vial N° 0025 del 14 de agosto de 2023 *“por medio de la cual se decide la solicitud de revisión y emisión de concepto de aprobación o desaprobación del estudio de tránsito (ET) del proyecto denominado Plan Parcial de Renovación Urbana Barrio Abajo”*. El promotor deber cumplir con las siguientes soluciones a más tardar el segundo semestre del año 2025:

1. Suministro e instalación de señalización vertical y adecuación de la zona, y realizar la instalación de la señalización horizontal y dispositivos de piso para regulación del tránsito, por una sola vez, en las vías internas del proyecto denominado plan parcial de renovación urbana Barrio Abajo conforme a lo mostrado en los planos anexados al Estudio de tránsito y aprobados por la Secretaría de Tránsito y Seguridad Vial, de acuerdo con las especificaciones y exigencias vigentes en el territorio nacional
2. Presentar propuesta de urbanismo táctico en la intersección escogida dentro del plan parcial, junto con un estudio que evalúe la posibilidad de peatonalizar el tramo vial de la carrera 50B dentro del área de influencia, cumpliendo las especificaciones de las normas vigentes en el ámbito nacional y local
3. Implementación de cambio de sentido de la carrera 50B entre calles 45 y 39, de doble sentido a único sentido oeste-este y la carrera 51 entre calle 45 y vía 40, de doble sentido a único sentido este-este, incluyendo la socialización y elaboración e instalación de pasacalles informativos, en coordinación y de acuerdo con las directrices de la Secretaría de Tránsito y Seguridad Vial.

Adicionalmente es obligatorio presentar ante la Secretaría de Tránsito y Seguridad Vial los respectivos Estudios de Tránsito o Estudio de Demanda y Atención a Usuarios (EDAU), según corresponda, de manera individual para cada uno de los desarrollos urbanísticos al interior del plan parcial, a cargo del titular de cada proyecto de acuerdo con el Artículo 1 del Decreto 0711 de 2016 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.



CAPITULO 3**SISTEMA ESTRUCTURANTE DE SERVICIOS PÚBLICOS**

Artículo 18°- Sistema de servicios públicos. El sistema de servicios públicos está conformado por las siguientes redes de infraestructura:

1. Red de Acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial
2. Red de Energía Eléctrica
3. Red de Gas Domiciliario
4. Red de Telecomunicaciones
5. Servicio de Aseo

Parágrafo. Los estudios técnicos y diseños conceptuales de los servicios públicos podrán ser precisados o ajustados para efectos del trámite de licencias de urbanización para cada una de las unidades, sin requerir modificación del plan parcial, de acuerdo con los resultados de los correspondientes diseños de ingeniería de detalle.

Artículo 19°- Factibilidades de servicios públicos. El Plan Parcial Barrio Abajo cuenta con las siguientes factibilidades:

1. Factibilidad del servicio de acueducto y alcantarillado, según consta en el oficio 26006235 del 1 de septiembre de 2022 de la empresa Triple A S.A E.S.P
2. Factibilidad de gas natural, según consta en el oficio 22-240-133532 del 14 de septiembre de 2022 de la empresa Gases del Caribe.
3. Factibilidad del servicio de energía eléctrica, según consta en el oficio 2022023300395361 del 21 de noviembre de 2022.

Parágrafo. De conformidad con las factibilidades de servicios públicos domiciliarios expedidas por las respectivas empresas para el plan parcial, se deberán expedir la disponibilidad de servicios públicos correspondientes a las licencias para cada una de las unidades del Plan. Es responsabilidad de los propietarios y/o urbanizadores extender las redes secundarias hasta los puntos de conexión dispuestos por las empresas de servicios públicos.

Artículo 20°- Red de acueducto. De acuerdo con la factibilidad otorgada por la empresa de Servicios Públicos TRIPLE A S.A E.S. P el desarrollador deberá ejecutar las siguientes obras:

- Ampliación de la infraestructura actual y/o redes de conducción, consistente en la instalación de una tubería de conducción de agua potable en diámetro requerido por el proyecto pero no menor a 4 pulgadas desde la red matriz de acueducto en Tubería de PEAD de 160mm de diámetro, localizada en la Calle 41 con Carrera 50, nomenclatura de Barranquilla, hasta los predios objeto del proyecto, en una longitud aproximada de 200 metros, para poder suministrar agua potable al proyecto objeto del plan parcial.

Artículo 21°- Red alcantarillado sanitario. De acuerdo con la factibilidad otorgada por la empresa de Servicios Públicos TRIPLE A S.A E.S. P el desarrollador deberá ejecutar las siguientes obras:

- Construcción de un colector de aguas residuales por gravedad, con el diámetro requerido por el proyecto, pero menor a 8 pulgadas, el cual debe tener capacidad para evacuar toda el agua residual que se generará en el mismo, con punto de descarga en el pozo de inspección con tubería de 12 pulgadas, localizado en la Calle 41 con Carrera 51, nomenclatura de la ciudad de Barranquilla.

Artículo 22°- Red de alcantarillado pluvial. El presente plan parcial incrementa las áreas permeables en su ámbito de aplicación como se demuestra en el Plano PF-14 y por ende se reduce la escorrentía que actualmente fluye por las calles y llega al caño de las Compañías.

El manejo de aguas lluvias de los proyectos inmobiliarios que se desarrollen al interior del ámbito del plan parcial debe cumplir con las especificaciones establecidas en los Artículos 494 y 495 del POT.

Artículo 23°- Red de energía eléctrica y alumbrado público. 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.

Artículo 24°- Red de gas natural domiciliario. La empresa Gases del Caribe SA E.S.P mediante radicado 22-240-13353214 de fecha 14 de septiembre de 2022 determinó la disponibilidad del servicio de gas natural domiciliario para el proyecto plan parcial Barrio Abajo, permitiendo así la posibilidad técnica de extender las redes de distribución y contar con el servicio gas natural, para atender la eventual demanda residencial del proyecto.

CAPÍTULO III

OBLIGACIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL

Artículo 25°- Obligaciones Urbanísticas. Las cesiones obligatorias del plan parcial destinadas a espacio público son las siguientes:

Cesiones de espacio público:

De acuerdo con el literal a) del Artículo 379 del POT, el sistema de espacio público del Plan Parcial Barrio Abajo debe cumplir con la cesión del 13% del ANU en sitio o mediante pago compensatorio:

UG/Manzana	Cesión obligatoria (m2)	Forma de cumplimiento de la obligación
UG N° 1	650,4	En sitio
Manzana 0004 sector 1	215,2	En sitio o en pago compensatorio
UG N°2 (Manzana 0004 sector 2)	257,9	En sitio
Manzana 0009	145,5	En sitio o pago compensatorio
UG N° 3(Manzana 0010)	210,8	En sitio
UG N°4 (Manzana 0005)	668,9	En sitio
Total	2.202,6 M2	

El promotor de cada manzana deberá cumplir con la cesión obligatoria señalada en el cuadro anterior.

Artículo 26°- Cumplimiento de la obligación de cesión mediante pago compensatorio. El pago compensatorio en dinero de la obligación de cesión, en los eventos en los que aplica conforme a las reglas del presente decreto, se establecerá de acuerdo con la siguiente formula:

$$PC = (AC \times V1) + (AC \times CA)$$

Donde:

PC: pago compensatorio

AC: área de cesión equivalente al 13% del ANU

V1: valor comercial del metro cuadrado del predio o predios de englobe donde se ubica el proyecto

CA: costo por metro cuadrado de adecuación del espacio público de acuerdo con los valores que establezca la Secretaría Distrital de Obras Públicas.

Parágrafo: El monto del pago compensatorio deberá ser liquidado por la Secretaría Distrital de Planeación en el trámite de la licencia urbanística. No se podrá expedir licencia urbanística sin que se acredite el pago de las compensaciones o el acuerdo de pago suscrito con la Secretaría Distrital de Hacienda.

El cumplimiento del pago deberá hacerse durante la vigencia de la licencia urbanística, sin incluir tiempos de prorrogas o revalidaciones, y debe ser consignado en el fondo de compensaciones para espacio público del que trata el Artículo 417 del POT.

Artículo 27°- Obligación de mejoramiento de espacio público existente. En cumplimiento del Artículo 379 del POT, el presente plan parcial dispone el mejoramiento de los andenes identificados en el plano PF3- Mejoramiento de andenes correspondiente a las siguientes áreas:

ÍTEM	UG 1 MZ 0178	MZ 0004 Sector 1	UG 2 MZ 0004 Sector 2	MZ 0009	UG 3 MZ 0010	UG 4 MZ 0005	Suelo total
Mejora andenes existentes (m2)	610	123.82	686.23	299	431	828	2,978

El mejoramiento de andenes consiste en ampliar y mejorar las condiciones de accesibilidad, circulación y paisajismo de los andenes existentes a través de la ejecución de:

- Franja de arborización.
- Franja guía para discapacitados visuales
- Superficie blanda
- Rampas tipo B con pendiente máxima del 12 %
- Cuneta vial
- Línea demarcadora para limitados visuales

Artículo 28°- Obligación de servicios públicos. El promotor del presente plan parcial deberá cumplir con la ejecución de las obras descritas en las factibilidades de servicios públicos como se establece en los Artículos 20, 21 y 24 del presente Decreto.

Artículo 29°- Obligación de manejo de aguas lluvias. En el desarrollo de las obras de construcción que se ejecuten en el marco del presente plan parcial se deberá dar cumplimiento a lo establecido en los Artículos 494 y 495 del POT respecto del manejo de las escorrentías de aguas lluvias.

TITULO III
NORMAS URBANÍSTICAS

CAPÍTULO 1
USOS DEL SUELO

Artículo 30°- Usos del suelo. El régimen de usos aplicables al ámbito del Plan Parcial Barrio Abajo corresponde con el Polígono Especializado de Competitividad (PEC) Carnaval y el Polígono Corredor de Actividad Económica (CAE) tipo 2, como se presenta en las tablas a continuación:

POLÍGONO NORMATIVO	USO	CATEGORÍA	ESCALA	GRUPOS/ USOS
PEC Carnaval (PEC-CARN)	Principal	Uso residencial	N/A	Unifamiliar, Bifamiliar Trifamiliar y Multifamiliar
	Complementarios	Uso Institucional	ZONAL	Administración
			LOCAL/ ZONAL	Educación
			LOCAL/ ZONAL	Salud
			LOCAL/ ZONAL	Bienestar social
			LOCAL/ ZONAL/ DISTRIT/METROPOL	Cultural
			ZONAL	Recreativo
			ZONAL	Culto
			LOCAL/ ZONAL	Seguridad y defensa
		Uso comercio de Bienes	LOCAL/ ZONAL	Productos para el consumo y mercancías
		Uso comercio de servicios	LOCAL/ ZONAL	Financieros y Seguros
			ZONAL	Actividades profesionales y similares
			ZONAL/DISTRITAL	Información y comunicaciones
			ZONAL	Servicios de apoyo
			ZONAL	Alquiler y arrendamientos de Artículos Diversos
			LOCAL/ ZONAL	Mantenimiento y reparación de enseres
			ZONAL/DISTRITAL	Comidas, bebidas y sitios de reunión
			LOCAL/ ZONAL	Salas de belleza y afines
		Uso Industrial	LOCAL	Alimenticias
			LOCAL/ ZONAL	Textiles, cueros y similares
			DISTRITAL	Maderas y muebles
			ZONAL	Edición e Impresión
			DISTRITAL	Metalmecánica, Armas, Maquinaria y equipo
			LOCAL/ ZONAL	Manufactureras

POLÍGONOS NORMATIVO	USO	CATEGORÍA	ESCALA	GRUPOS/ USOS
Corredor de Actividad Económica Tipo 2 (CAE-2)	Complementarios	Uso residencial	N/A	Unifamiliar, Bifamiliar Trifamiliar y Multifamiliar
		Uso Institucional	ZONAL	Administración
			LOCAL/ ZONAL	Educación
			LOCAL/ ZONAL	Cultural
			ZONAL	Recreativo
			LOCAL/ ZONAL	Culto
			LOCAL/ ZONAL	Seguridad y defensa
		Uso Comercio de bienes	LOCAL/ ZONAL/ DISTRITAL	Productos para el consumo y mercancías
			ZONAL	Combustibles
			ZONAL/DISTRITAL	Automotores
	Principal	Uso comercio de servicios	LOCAL/ ZONAL/ DISTRITAL	Financieros y seguros
			LOCAL/ ZONAL/ DISTRITAL	Actividades profesionales y similares
			LOCAL/ ZONAL/ DISTRITAL	Información y comunicaciones
			ZONAL/DISTRITAL	Servicios de apoyo
			ZONAL/DISTRITAL	Alquiler y arrendamiento de Artículos diversos
			ZONAL	Transporte
			LOCAL/ ZONAL/ DISTRITAL	Mantenimiento y reparación de enseres
			LOCAL/ ZONAL/ DISTRITAL	Comidas, bebidas y sitios de reunión
			LOCAL/ZONAL	Salas de belleza y afines
			ZONAL	Juegos de azar, apuestas y similares
			ZONAL/DISTRITAL	Alojamiento
	Complementarios	Uso Industrial	LOCAL/ZONAL	Alimenticias
			LOCAL/ZONAL	Textiles, cueros y similares
			LOCAL/ZONAL	Manufactureras

Parágrafo 1. Los usos que no se encuentran clasificados como principal o complementario se entienden prohibidos.

Parágrafo 2. Además de los usos aprobados en el presente artículo, en el área delimitada del plan parcial se podrán desarrollar los usos que se aprueben en el Plan Especial de Manejo y Protección del sector urbano del Barrio Abajo del Rio declarado Bien de Interés Cultural del ámbito distrital.

CAPITULO 2

EDIFICABILIDAD

Artículo 31°- Edificabilidad. La edificabilidad base y máxima permitida en el Plan Parcial Barrio Abajo es la siguiente:



Rango del área del predio o englobe predial en m2	Edificabilidad base		Edificabilidad máxima	
	Densidad máx (viv/m2 del área del predio)	Altura máx (pisos)	Densidad máx (viv/m2 del área del predio)	Altura máx (pisos)
Hasta 500 m2	0,02	2	0,030	3
Entre 501 m2 y 800 m2	0,02	2	0,040	5
Entre 801 m2 y 1200m2	0,02	3	0,060	8
Entre 1201 m2 y 2000 m2	0,04	4	0,060	12
Mayor a 2000 m2	0,04	5	0,070	15

Parágrafo. De conformidad con lo dispuesto en el Decreto Distrital 0212 de 2014, para acceder a la edificabilidad máxima, se deberá ceder un área de 0,04 m2 para espacio público por cada 1M2 de construcción adicional en uso residencial, y de 0,08 M2 por cada 1M2 de construcción adicional para usos distintos a vivienda.

CAPITULO 3

NORMAS VOLUMÉTRICAS, ARQUITECTONICAS Y ESTACIONAMIENTOS

Artículo 32°- Aislamientos. Los aislamientos aplicables al ámbito del plan parcial Barrio Abajo son los que se establecen en el Artículo 424 del POT y son los siguientes:

Altura máxima (pisos)	Tipología edificatoria	Aislamiento Mínimo Lateral (MT)		Aislamiento mínimo 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	
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.		

De acuerdo con el Artículo 503 del POT se permite el uso de plataformas hasta dos pisos, donde el adosamiento lateral es obligatorio en primer piso y el adosamiento posterior no es permitido. Se podrá hacer plataforma en segundo piso aun cuando no se utilice como parqueadero en primer piso.

Para edificaciones aisladas con plataforma, se permite tipología aislada desde el tercer (3) piso con adosamiento en los dos (2) primeros pisos, con la finalidad de dar continuidad a los locales y áreas



comerciales y de servicios en el primer y segundo piso favoreciendo su desarrollo y vitalidad.

Artículo 33°- Condiciones de habitabilidad. La calidad habitacional del proyecto considerará aspectos relacionados con la cultura, el clima, las tipologías de construcción, la estabilidad estructural, las condiciones de sismo resistencia, los tipos de solución y sus áreas mínimas, alturas y aislamientos correspondientes según lo dispuesto en el POT, especialmente lo dispuesto en los Artículos 493, 577, 578 y 579.

Artículo 34°- Estacionamientos. Para el cálculo de cuotas y diseño de estacionamientos privados y de visitantes se aplican las condiciones establecidas en los Artículos 520, 521, 522, 525, 526 y 528 del POT de conformidad con el uso aplicable.

Se permite una plataforma de parqueadero con adosamiento sobre los aislamientos laterales hasta en los dos (2) primeros pisos, ya sea solo en primer piso y/o segundo piso. En caso de destinar el espacio para estacionamientos, dichos estacionamientos deberán desarrollar una fachada arquitectónica hacia el espacio público y en todas fachadas, cumpliendo como mínimo los requisitos de llenos y vacíos en los términos señalados en el decreto del POT.

Artículo 35°- Normas para el desarrollo de los bienes con valor cultural. En el ámbito del presente plan parcial se deberán conservar las fachadas de los inmuebles definidos con valor cultural según el plano PF-15 Bienes con valor cultural, los cuales se enlistan a continuación:

- Tienda Nuevo Renacer ubicada en la Carrera 50B No 42 01 LO 2
- Tienda La Preferida ubicada en la Calle 43 No 50 40 42 / Carrera 50B No 42 57 61 71.
- Bodega Diario El Caribe (fachada oeste) ubicada en la Calle 42 50B-32/80

Parágrafo 1. Se deberá garantizar la permanencia de la actividad que actualmente se desarrolla en la Casa de Hierro.

Parágrafo 2. Las actuaciones urbanísticas que se desarrollen en el marco del presente plan parcial deberán contar, previo al otorgamiento de las licencias urbanísticas, con aprobación del Consejo Distrital de Patrimonio, conforme a lo previsto en el parágrafo tercero del Artículo 3 del Acuerdo Distrital 004 de 2022.

Parágrafo 3. Los valores arquitectónicos representativos de las fachadas de estos inmuebles deberán tenerse en cuenta para ser incorporados o armonizados con las nuevas fachadas de los proyectos de construcción al que se integren.

TITULO IV

GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL

Artículo 36°- Instrumentos para la gestión asociada del suelo. De acuerdo con el criterio de integración, el presente plan parcial podrá ejecutarse a través de unidades de actuación urbanística (UAU) o unidades de gestión (UG) en cumplimiento de las disposiciones de la Ley 388 de 1997 y Decreto Nacional 1077 de 2015 o a través de integración inmobiliaria de predios de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 36 del presente Decreto.

La identificación de los mecanismos para la gestión del suelo está indicada en el Plano PF-11 “Delimitación de UG y manzanas” y corresponde con la siguiente información:

Manzana	Instrumento
0178	Unidad de gestión N°1
0004-Sector 2	UG/UAU N°2
0010	UG/UAU N°3
0005	Unidad de Gestión N°4
0004-Sector 1	Integración inmobiliaria
0009	Integración inmobiliaria

Artículo 37°- Condiciones para el desarrollo mediante la integración de predios para la Manzana 0004-Sector 1 y la Manzana 0009. Las áreas de englobe mínimo para el desarrollo de los predios que conforman la Manzana 0004-Sector 1 y la Manzana 0009 son las siguientes:



Rango del área del englobe en m2	Altura básica (pisos)	Altura máx (pisos)
Hasta 500 m2	2	3
Entre 501 m2 y 800 m2	2	5
Entre 801 m2 y 1200m2	3	8
Entre 1201 m2 y 2000 m2	4	12
Mayor a 2000 m2	5	15

Para poder acceder a la altura máxima permitida se debe cumplir con las condiciones de cesión obligatoria como se precisan a continuación, sin que se trate de una edificabilidad sujeta a compensación por intercambio de edificabilidad adicional de acuerdo con los Artículos 379 y 380 del POT vigente:

- Cesión del 13% del ANU para la generación de nuevo espacio público:** En casos de englobes inferiores a 1200 m2 esta obligación podrá ser objeto de pago compensatorio en dinero.

En casos de predios o englobes con área mayores a 1201 m2 y hasta 2000m2, la obligación de ceder el 13% del área neta urbanizable para nuevo espacio público podrá cumplirse de manera mixta, una parte in situ de acuerdo de las condiciones establecidas en el Artículo 12 del presente decreto y otra parte mediante pago compensatorio.

En los casos de englobes mayores a 2000m2, la obligación de ceder el 13% del área neta urbanizable para nuevo espacio público deberá cumplirse in situ de acuerdo de las condiciones establecidas en el Artículo 12 del presente decreto.
- Destinación de un porcentaje (%) para uso comercial en primer piso:** En los casos de englobes de predios con áreas mayores a 1200m2 se deberá desarrollar usos comerciales y/o institucionales o dotacionales en mínimo el 20% de su área de huella de primer piso y 20% del perímetro de fachadas de primer piso, para poder acceder a la edificabilidad máxima correspondiente.
- Acceso a piso adicional:** Si la edificación propuesta se destina 50% o más del área de su huella y 50% o más del perímetro de fachadas de su primer piso a usos comerciales y/o institucionales o dotaciones, se podrá compensar con un piso adicional. De contar con más de una fachada, por lo menos el 50% o más de la cantidad de sus fachadas debe estar activada por una entrada principal de la edificación o un uso comercial y/o institucional o dotacional para acceder al beneficio.

En los demás casos, se dará cumplimiento a las condiciones de englobe indicadas en la anterior tabla y la obligación de cesión de área para espacio público podrá cumplirse mediante pago compensatorio de conformidad con las áreas establecidas en el Artículo 10 del presente decreto.

Artículo 38°- Condiciones para el desarrollo mediante unidades de gestión o actuación. Las manzanas 0004-Sector 2, 0005, 0010, 0178 se desarrollarán mediante la aplicación de unidad de gestión o unidad de actuación urbanística y podrán acceder a la edificabilidad máxima según los rangos establecidos en la tabla del Artículo 37 del presente decreto.

En todo caso estas áreas deberán cumplir con la obligación de cesión del 13% del ANU para espacio público in situ según la localización establecida en el plano PF-4 Espacio Público. En el caso de la UG No. 2 (manzana 0004 sector 2) la obligación de cesión del 13% se cumplirá una parte in situ y la otra mediante pago compensatorio en dinero conforme a lo previsto en el Artículo 26 del presente decreto.

Si la edificación propuesta se destina 50% o más del área de su huella y 50% o más del perímetro de fachadas de su primer piso a usos comerciales y/o institucionales o dotaciones, se podrá compensar con un piso adicional. De contar con más de una fachada, por lo menos el 50% o más de la cantidad de sus fachadas debe estar activada por una entrada principal de la edificación o un uso comercial o público para acceder al beneficio.

Artículo 39°- Etapas de Desarrollo del plan parcial. El plan parcial establece cinco etapas de forma indicativa, las cuales se encuentran señaladas en el plano PF12-Etapas de desarrollo. Cada una de estas etapas podrá tener un promotor o desarrollador independiente, quién deberá tramitar las respectivas licencias de urbanismo de conformidad con las áreas mínimas de englobe establecidas en el Artículo 37 del presente decreto.



CAPÍTULO 1**REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS**

Artículo 40°- Cargas Generales. En el ámbito del Plan Parcial Barrio Abajo no se contempla ninguna carga general.

Artículo 41°- Cargas Locales. En virtud del Artículo 2.2.4.1.5.2 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y del Artículo 126 del Decreto Distrital 0212 de 2014 mediante el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla, las cargas locales corresponden a las obras para la ejecución de la infraestructura de soporte urbano local, asociados a la cesión del suelo necesario y la ejecución de las obras correspondientes.

Son cargas urbanísticas locales del Plan Parcial Barrio Abajo las siguientes:

- El mejoramiento de andenes existentes.
- La cesión obligatoria de suelo del 13% del ANU para la generación de nuevo espacio público, como: andenes, parques, plazoletas, zonas verdes y su adecuación y dotación; y
- Las redes secundarias, locales y domiciliarias de servicios públicos domiciliarios.
- Los costos asociados a la formulación y gestión del Plan Parcial.

Artículo 42°- Beneficios. En virtud del Artículo 127 del Decreto Distrital 0212 de 2014, los beneficios del plan parcial corresponden al número de metros cuadrados de edificación resultante de la aplicación de las reglas sobre edificabilidad básica y máxima establecidas por el Artículo 31 del presente decreto.

Artículo 43°- Reparto de cargas y beneficios. En virtud del Artículo 38 de la Ley 388 de 1997 y el Artículo 2.2.5.7.1 del Decreto Único Reglamentario Nacional 1077 de 2015, el plan parcial garantiza la distribución equitativa de cargas y beneficios entre las diferentes unidades de gestión o actuación y los predios que componen los diferentes sectores sujetos a las condiciones de integración inmobiliaria previstas en el Artículo 37. El escenario base de reparto de cargas y beneficios del presente plan parcial se encuentra descrito en el componente “Gestión Económica y Financiera” del DTS que hace parte integral del presente decreto.

Artículo 44°- Hecho generador. De conformidad con la comparación normativa de edificabilidad realizada con base en el Acuerdo 3 de 2007, el plan parcial constituye hecho generador de participación en plusvalía por mayor aprovechamiento urbanístico. No obstante, serán la Secretaría Distrital de Planeación en conjunto con la Gerencia de Gestión de Ingresos de la Secretaría Distrital de Hacienda, las que una vez verificadas las condiciones normativas de reparto de cargas y beneficios, determinen con precisión la existencia o no de ese mayor aprovechamiento urbanístico y liquiden el tributo de participación en plusvalía.

TÍTULO VII**DISPOSICIONES FINALES**

Artículo 45°- Remisión a otras normas. Los aspectos no regulados en el presente Decreto se regirán por las normas contenidas en el Decreto 0212 de 2014.

Artículo 46°- Modificación al plan parcial. En caso de ser necesaria la modificación del plan parcial, la misma deberá sujetarse a lo dispuesto en el párrafo 4 del Artículo 27 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 47°- Incorporación en la cartografía. La Secretaría Distrital de Planeación efectuará las incorporaciones y anotaciones en la cartografía oficial, relacionadas con la adopción del presente plan parcial.

El trámite de licencias de urbanización no requerirá de actualización vial y cartográfica incorporada en la cartografía oficial del distrito, y las solicitudes de licencia se resolverán de acuerdo con la cartografía adoptada en el plan parcial.

Artículo 48°- Incorporación de áreas públicas. El espacio público resultante del proceso de urbanización se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos.

Artículo 49°- Licencias urbanísticas. Deberán tramitarse ante la Curaduría Urbana las correspondientes licencias de urbanización y construcción, de conformidad con las disposiciones contenidas en este decreto y en las demás normas vigentes sobre la materia. Para el trámite de licencias en el ámbito del presente plan parcial hasta tanto sea adoptado el PEMP del sector urbano BIC del ámbito Distrital Barrio Abajo, se deberá contar con la aprobación del Consejo Distrital de Patrimonio conforme a lo previsto en el parágrafo 3° del Artículo 3 del Acuerdo Distrital 004 de 2022.

Una vez adoptado el PEMP del sector urbano BIC del ámbito Distrital Barrio Abajo se deberá estar a lo dispuesto en este instrumento en relación con la aprobación previa de las licencias por parte del Consejo Distrital de Patrimonio.

Parágrafo 1: De conformidad con lo establecido en el Artículo 2.2.4.1.7.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, no se requerirá licencia de intervención u ocupación del espacio público para ejecutar las obras que se encuentren previstas en el respectivo plan parcial.

Tampoco se requerirá licencia de intervención u ocupación del espacio público para ejecutar las obras que permitan conectar las vías aprobadas en la licencia de urbanización con las demás vías o espacios públicos existentes de propiedad del distrito.

Parágrafo 2. Para la licencia de urbanización para las unidades de gestión N° 1 (manzana 0178), 2 (manzana 0004-Sector2), 3 (manzana 0010) y 4 (manzana 0005) no será necesario el trámite de concertación de cesiones, ya que se entenderá cómo concertadas con la adopción del presente plan parcial.

Parágrafo 3. De conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 2 del Artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, no se requerirá para la ejecución del presente plan parcial el Esquema Básico de Implantación.

Parágrafo 4. Para efectos del trámite de las licencias de urbanismo y teniendo en cuenta que en el presente plan parcial no hay redefinición de espacio público sólo se deberán incluir los predios de propiedad privada que serán objeto de integración inmobiliaria. En todo caso y para fines informativos en los planos correspondientes se deberán identificar las áreas públicas existentes adyacentes conforme a lo previsto en el parágrafo 1 del Artículo 15 del presente Decreto.

Artículo 50°- Delimitación, deslinde y escrituración de las cesiones públicas. En los planos urbanísticos que hagan parte de las licencias de urbanismo, se delimitarán y deslindarán de manera definitiva las áreas destinadas al nuevo espacio público resultante de las cesiones urbanísticas a localizar in situ conforme las condiciones establecidas en el Artículo 11 del presente decreto.

Las áreas de cesión que se destinen para espacio público deberán escriturarse y entregarse al Distrito

Artículo 51°- Ejecución del plan parcial. Para efectos de este Decreto se considera efectiva la ejecución del plan parcial cuando se lleven a cabo las cesiones, obras y construcciones de acuerdo a las condiciones señaladas en el mismo.

Artículo 52°- Vigencia al plan parcial. La vigencia del plan parcial está determinada por la vigencia del cronograma de etapas del mismo que es de 20 años contados a partir de la publicación del presente plan parcial.

Artículo 53°- Publicación del presente decreto. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su expedición y publicación en Gaceta Distrital, y deroga todas las disposiciones de igual o menor jerarquía que le sean contrarias.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en el Distrito E.I.P de Barranquilla, a los diecinueve (19) días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés (2023).

JAIME ALBERTO PUMAREJO HEINS
Alcalde Distrital de Barranquilla



ALCALDÍA DE
BARRANQUILLA