

GACETA DISTRITAL



ALCALDÍA DE
BARRANQUILLA

No. **1044-2** • 28 de diciembre de 2023

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





CONTENIDO

DECRETO No. 0262 de 2023 (5 de diciembre de 2023)..... 3
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SANTA ELENA, UBICADO EN SUELO URBANO DEN EL
DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA."



DECRETO DESPACHO DEL ALCALDE

DECRETO No. 0262 de 2023
(5 de diciembre de 2023)

**“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SANTA ELENA,
UBICADO EN SUELO URBANO DEN EL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y
PORTUARIO DE BARRANQUILLA.”**

El Alcalde Mayor del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, en uso de sus facultades y atribuciones constitucionales y legales, en especial las conferidas por los Artículos 2, 209, 311, 314 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- y el Decreto Distrital 212 de 2014, y

CONSIDERANDO:

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

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

Que el Artículo 6° de la Ley 388 de 1997, modificado por la Ley 2037 de 2020, Artículo 2°, establece que “El ordenamiento del territorio municipal y distrital tiene por objeto complementar la planificación económica y social con la dimensión territorial, identificar las necesidades de espacio público, priorizando los requerimientos de los niños, niñas, adolescentes, mujeres, adultos mayores y personas en condición de discapacidad, racionalizar las intervenciones sobre el territorio y orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible, mediante: (...) 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



**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SANTA ELENA,
UBICADO EN SUELO URBANO DEL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y
PORTUARIO DE BARRANQUILLA.**

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 este propósito".

Que el Artículo 39 de la Ley 388, 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 párrafo del Artículo 39 de la Ley 388 de 1997 define las 'cargas locales de urbanización' 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 párrafo del Artículo 39 de la Ley 388 de 1997, establece que las 'cargas generales' son 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

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SANTA ELENA,
UBICADO EN SUELO URBANO DEL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y
PORTUARIO DE BARRANQUILLA.**

establece que las normas urbanísticas que se expidan para una determinada área o zona del municipio o distrito, deben estar en armonía con las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, de acuerdo con los niveles de prevalencia señalados en la Ley 388 de 1997."

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, referido a las determinantes para la formulación del plan parcial, *"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 el Artículo 184 del Decreto Nacional 019 de 2012, sobre usos y tratamientos del suelo, señala que *"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 u otra instancia o autoridad de planeación municipal o distrital.

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 citado decreto los planes parciales se definen 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 de conformidad con el Artículo 119, numeral 8° del Decreto Distrital 0212 de 2014, de dentro de las funciones de los planes parciales se establece la

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SANTA ELENA,
UBICADO EN SUELO URBANO DEL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y
PORTUARIO DE BARRANQUILLA.**

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 citado Artículo "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", hoy Secretaría Distrital de Tránsito y Seguridad Vial, Artículo 94° del Decreto Distrital 801 de 2020.

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 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 Distrital 0212 de 2014, el predio objeto de plan parcial presenta la existencia del arroyo Villas de San Carlos, por lo que los promotores del plan parcial realizaron una evaluación de riesgos ambientales, la cual fue presentada a la Oficina de Gestión del Riesgo del Distrito, que luego de su análisis estableció recomendaciones que fueron incorporadas en el presente decreto de adopción del Plan Parcial de Desarrollo Santa Elena.

Que de conformidad con lo establecido en el Artículo 122 del Decreto Distrital 0212 de 2014 y teniendo en cuenta la existencia de áreas de amenaza y riesgo y la existencia del arroyo Villas de San Carlos, los predios requieren previo a su proceso de urbanismo, adelantar un plan parcial.

Que el área objeto del plan parcial se encuentra ubicada en los polígonos normativos de uso Residencial 3 (PR3) y Polígono de competitividad CAE-4, de conformidad con el Plano U14, "Áreas de Actividad", del Decreto Distrital 0212 de 2014.

Que, según lo establecido en el numeral 4 del Artículo 346 del Decreto Distrital 0212 de 2014 "Se entenderá que un predio podrá acceder a un uso del polígono normativo en el cual se localice, de acuerdo con la cartografía, siempre y cuando se encuentre en, al menos, 60% de su área en el respectivo polígono. De lo contrario, solo podrá acceder al uso de cada polígono en el que se encuentre en forma complementaria, ajustándose y desarrollando un proyecto de tipo mixto y en cada porción de área el uso permitido"



**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SANTA ELENA,
UBICADO EN SUELO URBANO DEL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y
PORTUARIO DE BARRANQUILLA.**

Que el plan parcial cumple con las áreas mínimas establecidas en el Artículo 120 del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla para su delimitación.

Que el Artículo 119 de la citada norma, el plan parcial podrá establecer 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 de cargas y beneficios.

Que de conformidad con lo establecido en el Artículo 692 del Decreto Distrital 0212 de 2014, en concordancia con el párrafo 3° del Artículo 12 de la Ley 388 de 1997, adicionado por el Artículo 90 del Decreto Ley 019 de 2012, la Secretaría de Planeación puede resolver imprecisiones de la cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial, *"cuando los estudios de detalle permitan determinar con mayor exactitud las condiciones jurídicas, físicas, geológicas y morfológicas de los terrenos."*

Que dentro del Plan Parcial de Desarrollo Santa Elena se encuentra una zona que, si bien fue marcada en la cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial como un predio de espacio público existente con base en la información catastral, es una zona de propiedad privada que corresponde al inmueble con folio de matrícula inmobiliaria No. 040-182703, lo cual fue debidamente corregido por la Gerencia de Gestión Catastral del Distrito mediante la Resolución No. SCI-009578 del 21 de noviembre de 2022, por el cual se ordena la cancelación de predios en los registros catastrales del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla.

Que mediante radicado número CR-26930 del 14 de marzo de 2022 se elevó solicitud de determinantes ambientales para la formulación del Plan Parcial Santa Elena, ante Barranquilla Verde, entidad ambiental competente en suelo urbano del Distrito de Barranquilla, las determinantes ambientales fueron expedidas mediante el oficio radicado el 27 de abril de 2022.

Que dentro del trámite del plan parcial de que trata el presente decreto y de conformidad con el Decreto Nacional 1077 de 2015 se surtieron las siguientes actuaciones:

A. Radicación y revisión del Proyecto

Mediante radicado EXT-QUILLA 22-116288 del día 23 de junio del 2022 el señor Juan Pablo García Henao, identificado con cedula de ciudadanía N° 9.729.518 de Armenia, en calidad de representante legal de la empresa APIROS SAS sociedad legalmente constituida con NIT 800240724-5, quien a su vez es apoderada especial de ABUCHAIBE ABUCHAIBE ASOCIADOS SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE, legalmente constituida con NIT 890103881-4 propietaria de los predios identificados con FMI 040-182704 y 040182703, radicó la formulación del Plan Parcial Santa Elena y los documentos que la soportan, en los términos del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, norma vigente al momento de la radicación.



**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SANTA ELENA,
UBICADO EN SUELO URBANO DEL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y
PORTUARIO DE BARRANQUILLA.**

A través del radicado QUILLA- 22-198962 del 23 de agosto de 2022, la Oficina de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación 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 en fecha 29 de agosto de 2022 mediante radicado EXT-QUILLA 22-162736, el promotor radicó la totalidad de documentos y la formulación quedó en legal y debida forma a través del documento emitido por la oficina de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación de Barranquilla con radicado QUILLA-22-205753 del 01 de septiembre de 2022.

1. Revisión respecto de las obras de canalización y trazado arroyo Villa San Carlos en el ámbito del Plan Parcial

La Secretaría de Obras Públicas mediante radicado QUILLA-23-001653 del 4 de enero de 2023, respondió al oficio QUILLA-22-293170 de la Oficina de Planeación Territorial (Secretaría Distrital de Planeación), manifestando que el proyecto de canalización del Arroyo Villa San Carlos se encuentra dentro del alcance del contrato cuyo objeto es *"ESTUDIOS Y DISEÑOS HIDRAULICOS E HIDROLOGICOS PARA LAS CANALIZACIONES PLUVIALES EN LAS DIFERENTES LOCALIDADES DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA"*, por lo cual se cuenta con un diseño hidráulico conceptual de este arroyo pero que a la fecha no reposa en un plan de obras a corto plazo de esa Secretaría.

Mediante QUILLA-23-082770 del 8 de mayo de 2023 la Secretaría de Obras Públicas responde a la Secretaría Distrital de Planeación la solicitud de información referente a obras de cargas generales (QUILLA-23-293170). Específicamente manifiesta que el tramo del arroyo Villa San Carlos localizado dentro del área de planificación del plan parcial Santa Elena se encuentra dentro de los estudios y diseños contratados por el Distrito de Barranquilla y se encuentra listo para fase de financiamiento de obras; asimismo especifica que se encuentran contempladas las ejecuciones de las obras de la malla vial de la Avenida de las Torres para las vigencias 2025 y 2027; finalmente afirma que no tiene competencia para realizar actividades en el sector energético del Distrito, esto último con relación a la línea de alta tensión dentro del área de planificación.

Mediante radicado QUILLA-23-083940 del 9 de mayo de 2023 la Secretaría Distrital de Obras Públicas dio respuesta en el marco de la mesa técnica realizada el 14 de febrero de 2023 donde se socializó el diseño hidráulico del Arroyo Villa de San Carlos del Distrito de Barranquilla con el promotor del Plan Parcial de Desarrollo Santa Elena, indicando los requerimientos técnicos mínimos y criterios de diseño a tener en cuenta en los ajustes a realizar para la canalización del arroyo.

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SANTA ELENA,
UBICADO EN SUELO URBANO DEL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y
PORTUARIO DE BARRANQUILLA.**

Mediante radicado QUILLA-23-089342 del 16 de mayo de 2023 la Oficina de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación responde al oficio QUILLA-23-082770 referente a obras de cargas generales del Plan Parcial Santa Elena y solicita a la Secretaría Distrital de Obras Públicas información respecto de la canalización arroyo Villa San Carlos (tramo localizado dentro del área de planificación del plan parcial).

Mediante radicado QUILLA-23-095907 del 25 de mayo de 2023 la Secretaría de Obras Públicas dio respuesta al oficio QUILLA-23-089342 de la Secretaría Distrital de Planeación respecto a la información sobre la canalización del arroyo Villa San Carlos, especificando que la empresa APIROS no había presentado a la fecha diseños de las obras de canalización ni presupuesto asociado y que se encontraban a la espera de la actualización de los diseños Fase 3. Así mismo, informó que la Agencia Distrital de Infraestructura ADI recomendó que en caso de que esta empresa presente modificación del trazado natural del arroyo Villa San Carlos debería adelantar las obras de canalización y contar con el acompañamiento permanente de la Secretaría de Obras Públicas y deberá ejecutar las obras de estabilización del terreno para mitigar los riesgos de inundación que puedan generar peligro a la comunidad circundante.

La empresa APIROS S.A.S radicó el 08 de agosto de 2023 ante la Secretaría Distrital de Obras Públicas los estudios y diseños fase 3 elaborados para la canalización del arroyo Villa San Carlos, en el marco del ajuste propuesto desde el planteamiento urbanístico con el cual se expidió la viabilidad urbanística del plan parcial y teniendo en cuenta los requerimientos técnicos y criterios de diseño entregados en el oficio QUILLA-23-083940 por la Secretaría Distrital de Obras Públicas.

La Secretaría de Obras Públicas, mediante - oficio QUILLA-23-170678 del 30 de agosto de 2023, dio visto bueno a los estudios y diseños fase 3 del arroyo Villa San Carlos

2. Concepto de la Oficina de Gestión del Riesgo.

Mediante el oficio QUILLA-22-237500 de fecha 6 de octubre de 2022, la Oficina de Gestión del Riesgo del Distrito de Barranquilla comunicó concepto técnico resultante del acompañamiento y la revisión de la una evaluación de riesgos ambientales del plan parcial Santa Elena en el cual se establecieron conclusiones y recomendaciones que fueron incorporadas en el presente decreto.

3. Aprobación de Estudio de Tránsito.

Que mediante la Resolución 0020 del 06 de junio de 2023, la Secretaría de Tránsito y Seguridad Vial aprobó el Estudio de tránsito del proyecto denominado "Plan Parcial Santa Elena", cuyos compromisos se incorporan en el presente decreto.

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SANTA ELENA,
UBICADO EN SUELO URBANO DEL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y
PORTUARIO DE BARRANQUILLA.**

4. Factibilidad de servicios públicos.

Las empresas de servicios públicos domiciliarios, previa solicitud presentada por Mauricio Mejía Mejía, en calidad de apoderado especial de APIROS SAS, se pronunciaron aprobando la factibilidad de la prestación de servicios públicos, según comunicados que se relacionan a continuación:

EMPRESA	OFICIO
Triple A	10582332 del 18/05/2022
Aire S.A. E.S.P	Expediente No. P7551202202000 del 04/04/2022 Consecutivo GT-036-2023 del 24/07/2023
Gases del Caribe S.A. E.S.P	22-240-130135 del 26/08/2022

B. Acta de Observaciones y cumplimiento:

Que una vez analizado el plan parcial formulado y estando radicado en legal y debida forma, la administración distrital, a través de la Secretaría Distrital de Planeación, emitió acta de observaciones mediante oficio QUILLA-23-012937 del 25 de enero de 2023, que fueron atendidas en su totalidad por los promotores del plan parcial mediante los oficios EXT-QUILLA-23-047073 del 24 de marzo de 2023 y EXT-QUILLA-23-094112 del 15 de junio del 2023.

C. Información pública: citación a propietarios, vecinos y demás interesados

De conformidad con el Artículo 8 del Decreto 2181 de 2006, compilado en el Artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, se surtió la fase de información pública a propietarios, vecinos y demás interesados en el área objeto del Plan Parcial de Desarrollo Santa Elena, para lo cual se adelantaron las siguientes actuaciones:

Mediante comunicaciones por escrito realizadas a todos los propietarios y/o poseedores de los inmuebles vecinos colindantes, se les informó de la 'formulación del plan parcial' para acercarse a la Secretaría Distrital de Planeación y conocer la propuesta de formulación del plan parcial, con el fin de presentar, si es del caso, observaciones al plan parcial.

Asimismo, el 25 de abril del 2023, se publicó un comunicado en el Diario la Libertad referente a la formulación del Plan Parcial Santa Elena, con el fin de que propietarios y vecinos colindantes, así como terceros indeterminados, se acercaran a conocer el proyecto en la Oficina de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación, con el fin de que todas las personas tuvieran información y oportunidad de realizar observaciones al plan parcial.

No obstante, lo anterior, no se recibieron observaciones o comentarios sobre el proyecto por parte de la comunidad.

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SANTA ELENA,
UBICADO EN SUELO URBANO DEL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y
PORTUARIO DE BARRANQUILLA.**

D. Concepto favorable de viabilidad

Con el fin de verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas y pronunciarse sobre su viabilidad, la Secretaría Distrital de Planeación Distrital realizó el estudio del proyecto de Plan Parcial Santa Elena, encontrando que después de realizadas las correcciones solicitadas, éste, se ajusta a las normas vigentes del Decreto Distrital 0212 de 2014, Plan de Ordenamiento Territorial de Barranquilla, por lo que mediante Resolución 865 de 10 de Julio de 2003, emitió el concepto favorable de viabilidad del proyecto de Plan Parcial Santa Elena, acto administrativo que surtió el proceso de notificación correspondiente.

E. Concertación ambiental.

Teniendo en cuenta que el Plan Parcial incorpora elementos de estructura ecológica, se requirió concertación ambiental con la autoridad ambiental Barranquilla Verde, en los términos del Artículo 2.2.4.1.2.1 del Decreto 1077 de 2015. Mediante Acta de Concertación Ambiental del día 14 de noviembre de 2023 entre el establecimiento público ambiental – EPA-Barranquilla Verde y la Secretaría Distrital de Planeación del Distrito de Barranquilla, y la Resolución 2979 del 15 de noviembre de 2023 expedida por el Establecimiento Público Ambiental –EPA- Barranquilla Verde se declararon concertados los aspectos ambientales de la formulación del Plan Parcial Santa Elena y se establecieron los lineamientos y recomendaciones en materia de gestión ambiental aplicables al Plan Parcial de Desarrollo Santa Elena, que se incorporan en el presente decreto. La resolución constituye el acto administrativo mediante el cual Barranquilla Verde conceptuó favorablemente la aprobación del Plan Parcial de Desarrollo Santa Elena.

Que de conformidad con el Artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 'expedición del decreto de adopción del plan parcial' una vez surtidas las etapas previstas en los artículos precedentes y dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la aprobación del proyecto de plan parcial, mediante acto administrativo expreso o ficto o la concertación ambiental, cuando sea el caso, de acuerdo con lo previsto en el Artículo 2.2.4.1.2.1 del presente decreto, el alcalde municipal o distrital lo adoptará mediante decreto.

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

DECRETA

**CAPÍTULO I.
DISPOSICIONES GENERALES**

ARTÍCULO 1. OBJETO. El presente decreto tiene como objeto aprobar y adoptar el Plan Parcial de Desarrollo Santa Elena.



**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SANTA ELENA,
UBICADO EN SUELO URBANO DEL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y
PORTUARIO DE BARRANQUILLA.**

ARTÍCULO 2. 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 Distrital 0212 de 2014, por ende, la interpretación de cualquiera de sus disposiciones deberá sujetarse al mismo.

ARTÍCULO 3. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. La delimitación del área de Planificación del Plan Parcial se encuentra establecida en el Plano F1A- "Plano de delimitación del Plan Parcial" que hace parte integrante del presente decreto y está delimitado por las siguientes coordenadas:

COORDENADAS DE LINDEROS			
PTO	ESTE	NORTE	DISTANCIA (m)
1	917320.01	1701664.72	149,02
2	917304.39	1701516.53	
3	917301.91	1701493.04	23,62
			104,26
4	917290.98	1701389.35	54,68
5	917285.86	1701334.91	87,36
6	917277.95	1701247.9	170,27
7	917444.07	1701210.64	61,64
8	917504.44	1701198.46	90,89
9	917592.85	1701177.79	22,28
10	917598.81	1701199.26	60,05
11	917655.29	1701178.84	





**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SANTA ELENA,
UBICADO EN SUELO URBANO DEL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y
PORTUARIO DE BARRANQUILLA.**

COORDENADAS DE LINDEROS			
PTO	ESTE	NORTE	DISTANCIA (m)
			138,61
12	917678.43	1701315.4	
			154,96
13	917705.28	1701467.94	
			171,69
14	917736.69	1701636.7	
			25,83
15	917710.9	1701635.19	
			6,51
16	917710.48	1701641.69	
			117,64
17	917593.06	1701634.51	
			90,88
18	917502.6	1701643.16	
			15,00
19	917505.4	1701657.9	
			88,51
20	917417.12	1701653.37	
			97,87
1	917320.01	1701664.72	
ÁREA TOTAL		176.171,45	

PARÁGRAFO: En caso de requerirse, el desarrollador del presente plan parcial podrá adelantar el trámite de actualización catastral y/o de cabida y linderos de los predios que lo conforman ante la Gerencia de Gestión Catastral de la Secretaría Distrital de Hacienda, sin que se requiera modificación del Plan Parcial.

ARTÍCULO 4. PREDIOS QUE INTEGRAN EL PLAN PARCIAL. El Plan Parcial Santa Elena está conformado por dos predios localizados en suelo urbano, identificados con FMI No 040- 182704 y 040-182703, y referencias catastrales 08001010906870002000 y 08001010906870001000 respectivamente, a los cuales se les aplica tratamiento urbanístico de desarrollo, de propiedad de la sociedad ABUCHAIBE ABUCHAIBE ASOCIADOS SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE.

ARTÍCULO 5. DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL. El presente plan parcial



**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SANTA ELENA,
UBICADO EN SUELO URBANO DEL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y
PORTUARIO DE BARRANQUILLA.**

estará integrado, además del presente Decreto, por los siguientes documentos:

1. Cartografía

Plano F1 – Planteamiento Urbanístico
Plano F2 – Afectaciones
Plano F3 – Cesiones Públicas
Plano F4 – Usos y Aprovechamientos
Plano F5 – Sistema Ambiental
Plano F6 – Sistema de Movilidad
Plano F7A – Sistema de Servicios Públicos Red Matriz de Acueducto
Plano F7B – Sistema de Servicios Públicos Red Matriz de Alcantarillado Sanitario
Plano F7C – Sistema de Servicios Públicos Red Matriz de Alcantarillado Pluvial
Plano F7D – Sistema de Servicios Públicos Red de Energía Eléctrica
Plano F8 – Asignación de Cargas Urbanísticas
Plano F9 – Unidades de Gestión Urbanísticas
Plano F10 – Etapas de Desarrollo
Plano F11 – Zonas Generadoras de Plusvalía

2. 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, Diseño conceptual de redes de servicios públicos (Hidrosanitarias y Eléctricas), oficios de factibilidad de las Empresas Prestadoras de Servicios Públicos.

3. Resolución 0020 de 2023 expedida por la Secretaría Distrital de Tránsito y Seguridad Vial por la cual se aprobó el Estudio de Tránsito para el presente plan parcial.

4. Resolución 865 de 2023 "Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto de formulación del Plan Parcial Santa Elena" expedida por la Secretaría Distrital de Planeación

5. Acta de Concertación entre la Secretaría Distrital de Planeación y el Establecimiento Público de Barranquilla Verde, suscrita el 14 de noviembre de 2023 y la Resolución 2979 del 15 de noviembre de 2023 del Establecimiento Público de Barranquilla Verde.

ARTÍCULO 6. PROYECTO URBANÍSTICO Y ÁREAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL. El proyecto urbanístico del presente Plan Parcial se encuentra



**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SANTA ELENA,
UBICADO EN SUELO URBANO DEL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y
PORTUARIO DE BARRANQUILLA.**

definido en el Plano F1 – “Planteamiento Urbanístico”, el cual establece y determina las áreas públicas, cargas generales y locales, y las áreas privadas resultantes del nuevo diseño urbano donde se concretan los beneficios, usos y aprovechamientos. Las áreas generales del plan parcial se relacionan a continuación:

P.P SANTA ELENA	UGU ÚNICA	Porcentaje de participación por área
	Área m²	%
ÁREA BRUTA TOTAL	176.171,45 M²	100,00%
SUELO NO OBJETO DE REPARTO	0,00 M²	0,00%
SUELO OBJETO DE REPARTO	176.171,45 M²	100,00%
AFECTACIONES	38.826,59 M²	22,04%
Estructura Ecológica Principal - (E.E.P)	17.326,67 M²	9,84%
Arroyo Villa San Carlos	2.457,50 M²	1,39%
Arroyo Villa San Carlos 1 - Av. Circunvalar 2	178,83 M²	0,10%
Arroyo Villa San Carlos 2	1.605,23 M²	0,91%
Arroyo Villa San Carlos 3 - Vía Local V6	67,31 M²	0,04%
Arroyo Villa San Carlos 4	573,96 M²	0,33%
Arroyo Villa San Carlos 5 - Línea Alta Tensión 110 Kv	32,17 M²	0,02%
Ronda Hidráulica Arroyo Villa San Carlos	14.869,17 M²	8,44%
Ronda Hidráulica Arroyo Villa San Carlos 1 - Av. Circunvalar 1 (R.H A VSC 1)	27,59 M²	0,02%
Ronda Hidráulica Arroyo Villa San Carlos 2 (R.H A VSC 2)	4.073,38 M²	2,31%
Ronda Hidráulica Arroyo Villa San Carlos 3 - Vía Local V6 (R.H A VSC 3)	252,42 M²	0,14%
Ronda Hidráulica Arroyo Villa San Carlos 4 (R.H A VSC 4)	1.836,24 M²	1,04%
Ronda Hidráulica Arroyo Villa San Carlos 5 - Línea Alta Tensión (R.H A VSC 5)	212,37 M²	0,12%
Ronda Hidráulica Arroyo Villa San Carlos 6 - Av. Circunvalar 3 (R.H A VSC 6)	239,41 M²	0,14%
Ronda Hidráulica Arroyo Villa San Carlos 7 (R.H A VSC 7)	1.249,24 M²	0,71%
Ronda Hidráulica Arroyo Villa San Carlos 8 - Vía Local V6 (R.H A VSC 8)	4.228,46 M²	2,40%
Ronda Hidráulica Arroyo Villa San Carlos 9 (R.H A VSC 9)	1.154,78 M²	0,66%
Ronda Hidráulica Arroyo Villa San Carlos 10 - Línea Alta Tensión (R.H A VSC 10)	40,86 M²	0,02%
Suelo Malla Vial Arterial	15.793,94 M²	8,97%
Avenida Circunvalar (AVC)	6.074,17 M²	3,45%
Reserva Vial Ampliación Avenida Circunvalar (AVC) 1A	4.123,62 M²	2,34%
Reserva Vial Ampliación Avenida Circunvalar (AVC) 1B	1.950,55 M²	1,11%
Avenida de las Torres (V3)	9.719,77 M²	5,52%
Reserva Vial Avenida de las Torres	9.719,77 M²	5,52%



**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SANTA ELENA,
UBICADO EN SUELO URBANO DEL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y
PORTUARIO DE BARRANQUILLA.**

P.P SANTA ELENA	UGU ÚNICA	Porcentaje de participación por área
	Área m²	%
Redes Matrices de Servicios Públicos	5.705,98 M²	3,24%
Linea de Alta Tensión "703 Silencio" - 110Kv	5.705,98 M²	3,24%
Servidumbre Linea Alta Tensión1 (20m) (LAT 1)	3.198,11 M²	1,82%
Servidumbre Linea Alta Tensión 2 (20m) - Vía Local V6 (LAT 2)	334,77 M²	0,19%
Servidumbre Linea Alta Tensión 3 (20m) (LAT 3)	2.173,10 M²	1,23%
ÁREA NETA URBANIZABLE	137.344,86 M²	77,96%
TOTAL DE CESIONES PÚBLICAS	52.874,91 M²	38,50%
Cesión Obligatoria para Parques y Zonas Verdes 20%	27.845,72 M²	20,27%
Cesión 50% Obligación de Cesión en un Globo	14.876,65 M²	10,83%
Cesión 50% Restante	12.969,07 M²	9,44%
Cesión Obligatoria para Equipamientos 5%	6.865,97 M²	5,00%
Cesiones Públicas para Malla Vial Local	9.589,15 M²	6,98%
Controles Ambientales	7.408,19 M²	5,39%
Cesiones Públicas Adicionales de Zonas Verdes gratuitas	1.165,88 M²	0,85%
ÁREA ÚTIL TOTAL	84.469,95 M²	100,00%

PARÁGRAFO: El cuadro de áreas del presente Artículo podrá ser ajustado en las licencias urbanísticas que se tramiten y obtengan para la ejecución del Plan Parcial como consecuencia de incorporaciones topográficas, catastrales, y/o de la coordinación y aprobación de diseños técnicos definitivos de las obras, siempre y cuando: (1) se conserven las características de localización y geometría del espacio público; (2) el área mínima de cesiones públicas no disminuya ni vaya en detrimento del cumplimiento estándar de espacio público y (3) cualquier incremento en el área se incorporará al espacio público del proyecto.

De igual manera se deberán adelantar las acciones correspondientes para actualizar la información en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria de cada uno de los predios objeto del presente Plan Parcial. Estos ajustes corresponderán a precisiones mínimas y por lo tanto no podrán superar el 5% de los valores correspondientes adoptados en el presente Decreto, de superarse el 5% se deberá modificar el plan parcial.

ARTÍCULO 7. PRINCIPIOS DEL PLAN PARCIAL. El presente Plan Parcial se fundamenta en los principios del ordenamiento territorial señalados en la Ley 388 de 1997, a saber, función social y ecológica de la propiedad, prevalencia del interés colectivo sobre el particular y distribución equitativa de cargas y beneficios.

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SANTA ELENA,
UBICADO EN SUELO URBANO DEL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y
PORTUARIO DE BARRANQUILLA.**

ARTÍCULO 8. OBJETIVO GENERAL DEL PLAN PARCIAL. El Plan Parcial tiene como objetivo general, generar espacios de alta calidad urbanística, por medio de un proceso de planificación que integre la estructura urbana actual e impulse el desarrollo de dinámicas equilibradas en el territorio a través de la mezcla de usos habitacionales, comerciales y demás servicios complementarios, propendiendo una articulación directa con los objetivos de la Ley 388 de 1997 y las directrices del Plan de Ordenamiento Territorial Decreto Distrital 0212 de 2014.

ARTICULO 9. OBJETIVOS ESPECÍFICOS DEL PLAN PARCIAL. Los objetivos específicos del Plan Parcial Santa Elena son los siguientes:

1. Generar una adecuada mezcla de usos que respondan a las necesidades identificadas en el sector donde se ubica el proyecto. Insertando además al proyecto dentro de una ciudad-región y una ciudad competitiva integrada con la economía local, zonal y metropolitana.
2. Garantizar la generación de condiciones óptimas de habitabilidad fomentando la equidad hacia el interior y en el entorno inmediato del Plan Parcial Santa Elena.
3. Promover un diseño urbano acorde con la visión de ciudad sostenible, que se articula y permea con el arroyo, las zonas verdes y la relación adecuada entre la capacidad y la demanda de infraestructura presente y futura.
4. Generar zonas de espacio público que garanticen un equilibrio entre las áreas construidas y promuevan condiciones óptimas de esparcimiento y recreación para los habitantes del sector.

ARTÍCULO 10. DETERMINANTES DE DISEÑO URBANÍSTICO. El proyecto urbanístico del presente Plan Parcial responde las condiciones específicas del sector y cumple los siguientes criterios de diseño:

1. **Arroyo Villa San Carlos:** Canalización y reconfiguración del cauce para mitigación del riesgo, generando un adecuado manejo urbanístico para el borde del canal.
2. **Malla vial:** Generar conectividad y relación con el proyecto Las Gardenias y la Avenida Circunvalar.
3. **Prioridad peatonal y de bici usuarios:** Priorizar la escala peatonal tanto en los recorridos como en las soluciones y respuestas de espacio público.
4. **Espacio público continuo:** El proyecto genera espacio público, que responde, no sólo a las necesidades del área objeto del plan parcial, sino que beneficiará a los barrios vecinos de origen informal y formal.
5. **Configuración del parque central:** El 50% de Zonas verdes deben estar en un solo globo, configurando un gran espacio público que

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SANTA ELENA,
UBICADO EN SUELO URBANO DEL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y
PORTUARIO DE BARRANQUILLA.**

incluye el área de cesión de equipamiento.

6. **Independencia de la Avenida de Las Torres:** El circuito vehicular al interior del plan parcial permite su conexión con la ciudad sin requerir del desarrollo de la avenida de Las Torres.

**CAPÍTULO II
SISTEMAS ESTRUCTURAS DEL PLAN PARCIAL**

**SUBCAPÍTULO 1
SISTEMA AMBIENTAL Y GESTIÓN DEL RIESGO**

ARTÍCULO 11. SISTEMA AMBIENTAL: El sistema ambiental del Plan Parcial está conformada por el arroyo Villa San Carlos y su respectiva Ronda Hidráulica de 30 metros incorporados en la estructura ecológica principal del distrito. El sistema ambiental se identifica en el plano F5 "Sistema Ambiental" y está compuesto de los siguientes elementos:

ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL - (E.E.P)	UGU ÚNICA Área m²
Arroyo Villa San Carlos	2.457,50 M²
Arroyo Villa San Carlos 1 - Av. Circunvalar 2	178,83 M ²
Arroyo Villa San Carlos 2	1.605,23 M ²
Arroyo Villa San Carlos 3 - Vía Local V6	67,31 M ²
Arroyo Villa San Carlos 4	573,96 M ²
Arroyo Villa San Carlos 5 - Línea Alta Tensión 110 Kv	32,17 M ²
Ronda Hidráulica Arroyo Villa San Carlos	14.869,17 M²
Ronda Hidráulica Arroyo Villa San Carlos 1 - Av. Circunvalar 1 (R.H A VSC 1)	27,59 M ²
Ronda Hidráulica Arroyo Villa San Carlos 2 (R.H A VSC 2)	4.073,38 M ²
Ronda Hidráulica Arroyo Villa San Carlos 3 - Vía Local V6 (R.H A VSC 3)	252,42 M ²
Ronda Hidráulica Arroyo Villa San Carlos 4 (R.H A VSC 4)	1.836,24 M ²
Ronda Hidráulica Arroyo Villa San Carlos 5 - Línea Alta Tensión (R.H A VSC 5)	212,37 M ²
Ronda Hidráulica Arroyo Villa San Carlos 6 - Av. Circunvalar 3 (R.H A VSC 6)	239,41 M ²
Ronda Hidráulica Arroyo Villa San Carlos 7 (R.H A VSC 7)	1.249,24 M ²
Ronda Hidráulica Arroyo Villa San Carlos 8 - Vía Local V6 (R.H A VSC 8)	4.228,46 M ²
Ronda Hidráulica Arroyo Villa San Carlos 9 (R.H A VSC 9)	1.154,78 M ²
Ronda Hidráulica Arroyo Villa San Carlos 10 - Línea Alta Tensión (R.H A VSC 10)	40,86 M ²
TOTAL ÁREA Estructura Ecológica Principal - (E.E.P)	17.326,67 M²

PARÁGRAFO 1: Para mitigar el riesgo bajo de inundación en el área aferente al arroyo Villa de San Carlos y de conformidad con el parágrafo 2 del Artículo 24 del Decreto Distrital 0212 de 2014, se podrá realizar la canalización y

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SANTA ELENA,
UBICADO EN SUELO URBANO DEL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y
PORTUARIO DE BARRANQUILLA.**

cambio de curso del arroyo en los términos establecidos en el presente plan, caso en el cual no se requerirá de la zona de preservación y manejo.

PARÁGRAFO 2: De conformidad con lo establecido en el numeral 3 del Artículo 365 del Decreto Distrital 0212 de 2014 dentro de la ronda hidráulica se podrá construir una vía vehicular o peatonal.

PARÁGRAFO 3. El arroyo será canalizado y su curso rectificado, de conformidad con lo establecido en el acta de concertación ambiental. Para la ejecución del plan parcial deberá tenerse como elemento fundamental la gestión del riesgo, en observancia del estudio de análisis, identificación y evaluación de amenazas, vulnerabilidad y riesgo que hace parte integral del Documento Técnico de Soporte (DTS).

ARTICULO 12. USOS EN LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL. El régimen de usos para la ronda del arroyo Villa San Carlos es el establecido en el Artículo 24 del Decreto Distrital 0212 de 2014.

ARTÍCULO 13. LINEAMIENTOS DE MANEJO AMBIENTAL. Se deberán cumplir las lineamientos y obligaciones de índole ambiental establecidos el acta de concertación del plan parcial suscrita el 14 de noviembre de 2023 por la Secretaria Distrital de Planeación y el Establecimiento Público Ambiental Barranquilla Verde y la Resolución No. 2979 del 15 de noviembre del 2023 que adoptó la concertación ambiental, en el marco de las competencias del E.P.A. Barranquilla Verde. Los compromisos establecidos en el acta son:

- Para la fase previa a la obtención de la licencia urbanística, el proyecto debe realizar un estudio hidrogeológico, en cuya aprobación por parte de este Establecimiento, permita descartar la presencia de zonas de recarga o presencia de acuífero.
- Para el caso de la ocupación de las áreas de ronda hídrica, vinculados infraestructura vial alrededor de la obra hidráulica, este establecimiento define lineamientos de infraestructura permeable, que permita el drenaje de aguas lluvias.
- El Establecimiento Público Ambiental, establece como un indicador de seguimiento, el tratamiento de las aguas lluvias, las cuales deben ser tratadas y encausadas correctamente.

Artículo 14. GESTIÓN DEL RIESGO. Con el fin de mitigar cualquier riesgo de inundación, se deberán cumplir las recomendaciones descritas en el estudio de Amenaza, Vulnerabilidad y Riesgo que hace parte de los documentos del Documento Técnico de Soporte del presente plan y las recomendaciones de la Oficina de Gestión del Riesgo que hace parte integral del presente decreto.

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SANTA ELENA,
UBICADO EN SUELO URBANO DEL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y
PORTUARIO DE BARRANQUILLA.**

**SUBCAPÍTULO 2
SISTEMA ESTRUCTURANTE DE MOVILIDAD**

ARTÍCULO 15. SISTEMA DE MOVILIDAD. El sistema de movilidad del Plan Parcial está compuesto por la malla vial arterial, intermedia y la malla vial local complementado por el sistema de movilidad alternativo.

ARTÍCULO 16. SISTEMA VIAL. El sistema vial está compuesto por la malla vial arterial que se identifica en el plano F6 – "Sistema de Movilidad".

Malla vial arterial. Las vías de la malla vial arterial en el ámbito del presente Plan Parcial son las siguientes:

- La Avenida Circunvalar o AVC con un perfil, según el anexo 6 del Decreto Distrital 0212 de 2014, de 66,40 metros. El área de la vía que se encuentra dentro del ámbito del plan parcial es de 6.074,17 m² que corresponde a 15,50 m del perfil total de la vía y que se entregarán al Distrito dentro del sistema de reparto de cargas y beneficios del plan parcial.
- La Avenida de las Torres que corresponde a una vía V3 con un perfil de 26 metros. Esta vía se compone de 4 carriles y tiene un área en el ámbito del Plan parcial de 9.719,77 m² que se entregarán al Distrito dentro del sistema de reparto de cargas y beneficios del plan parcial.

Malla vial local. Las vías de la malla vial local del presente Plan Parcial son las siguientes:

Malla Vial Local	UGU ÚNICA Área m2	Perfil (m)
	9.589,15 M²	
Vía Local V6 - 1A	5.666,42 M²	15.5
Vía Local V6 - 1B	1.338,69 M²	15.5
Vía Local V6 - 2	681,43 M²	15.5
Vía Local V6 - 3	1.909,24 M²	15.5

PARÁGRAFO 1: El suelo y/o construcción de vías de la malla vial arterial, descritas en el presente artículo, que sean asumidas por los propietarios o promotores del plan parcial y que no sean objeto de compensación por acceso a edificabilidad adicional, o por sistema de reparto propio del plan parcial, deberán ser tenidas en cuenta en la liquidación de la participación en plusvalía que se llegase a generar, en razón a que



**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SANTA ELENA,
UBICADO EN SUELO URBANO DEL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y
PORTUARIO DE BARRANQUILLA.**

constituyen cargas generales de conformidad con el Artículo 2.2.4.1.5.2 del Decreto 1077 de 2015 y conforme a lo establecido en el Artículo 32 de la ley 2079 de 2021.

PARÁGRAFO 2: La malla vial local deberá construirse cumpliendo con las condiciones establecidas en el Artículo 158 del Decreto Distrital 0212 de 2014.

PARÁGRAFO 3: La nomenclatura vial usada en el presente decreto es indicativa y será definida posteriormente por la Secretaría Distrital de Planeación.

PARÁGRAFO 4: Las especificaciones técnicas de las vías deberán sujetarse a los requerimientos establecidos por la Secretaría Distrital de Obras Públicas.

PARÁGRAFO 5: Se podrán realizar ajustes a las intersecciones establecidas en el sistema vial del Plan Parcial teniendo en cuenta los diseños geométricos definitivos de las mismas, previos aprobación de la entidad competente, sin que se requiera modificación del presente Decreto.

ARTÍCULO 17. CONTROLES AMBIENTALES. De conformidad con el Artículo 367 del Decreto Distrital 0212 de 2014, son las franjas que se extienden a lado y lado de las vías arterias que tiene por objeto aislar el entorno del impacto generado por estas vías y mejorar paisajística y ambientalmente el entorno inmediato.

Los controles ambientales de la malla vial arterial que se encuentran dentro del plan parcial son de siete (07) metros para la Avenida de las Torres y 7 metros para Avenida Circunvalar y constituyen cesiones gratuitas obligatorias, de conformidad con el parágrafo del Artículo 367 del Decreto Distrital 0212 de 2014. Estas áreas se encuentran identificadas en el Plano F3 – Cesiones Públicas y son las siguientes:

Controles Ambientales	Área m2
Control Ambiental Av. Circunvalar 1A	632,02 M²
Control Ambiental Av. Circunvalar 1B	853,58 M²
Control Ambiental Av. Circunvalar 1C	840,61 M²
Control Ambiental Av. De las Torres 1A	1.747,74 M²
Control Ambiental Av. De las Torres 1B	756,30 M²
Control Ambiental Av. De las Torres 2	2.577,94 M²
Total área controles ambientales	7.408,19 M²

ARTÍCULO 18. ESTUDIO DE TRÁNSITO. De acuerdo con Resolución 0020 del 06 de junio de 2023 de la Secretaría Distrital de Tránsito y Seguridad Vial, mediante la cual se aprobó el estudio de tránsito (ET) del presente plan parcial deberá cumplir con los siguientes compromisos:



**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SANTA ELENA,
UBICADO EN SUELO URBANO DEL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y
PORTUARIO DE BARRANQUILLA.**

1. Construcción, habilitación y operación de la calzada de servicio; los carriles de aceleración y desaceleración para el ingreso y salida al plan parcial sobre la Avenida Circunvalar, dando estricto cumplimiento a la cantidad, distribución, demarcación, numeración, uso propuesto, dimensiones, localización de accesos y puntos de control de acuerdo con los lineamientos del POT y normatividad nacional aplicable y presentada en los planos aprobados por la Secretaría Distrital de Tránsito y Seguridad Vial, para entrega a más tardar el segundo semestre del año 2029.
2. Suministro e instalación de señalización vertical y adecuación de la zona, y ejecutar la instalación de la señalización horizontal y dispositivos de piso para la regulación del tránsito, por una sola vez, en las vías internas conforme a lo mostrado en los planos anexados al Estudio de Tránsito y aprobados por la Secretaría Distrital de Tránsito y Seguridad Vial, de acuerdo con las especificaciones y exigencias vigentes en el territorio nacional, para entrega a más tardar el segundo semestre del año 2033.
3. Ejecutar el suministro e instalación de señalización vertical y horizontal, y adecuación de la zona en la medida que se habiliten y entren en operación las vías del proyecto.

La Secretaría Distrital de Tránsito y Seguridad Vial podrá decidir, en caso de que se requiera, suplir la obligación de ejecutar a cargo del desarrollador el suministro e instalación de la señalización vertical y horizontal del proyecto, por la ejecución del suministro e instalación de cableado, amoblamiento, señalización y equipos de control semafórico, en una intersección donde la Secretaría Distrital de Tránsito y Seguridad Vial lo contemple.

La Secretaría Distrital de Tránsito y Seguridad Vial en termino comprendido entre febrero de 2025 hasta abril 2026 deberá decidir si suple la instalación de la señalización vertical y horizontal por la ejecución del suministro e instalación de cableado, amoblamiento, señalización y equipos de control semafórico, a cargo del desarrollador. En el evento que esta decisión se tome oportunamente la obligación podrá ser suplida por el desarrollador hasta por un valor igual al presupuesto para realizar el suministro e instalación de la señalización vertical y horizontal en área del proyecto que presente el desarrollador y sea avalado por la entidad correspondiente, y para su cumplimiento deberá tenerse en cuenta la programación que se presente de la ejecución de las obras de urbanismo del proyecto. En este escenario la señalización vertical y horizontal requerida en área del proyecto será ejecutado por la Secretaría Distrital de Tránsito y Seguridad Vial.

En el evento que La Secretaría Distrital de Tránsito y Seguridad Vial no tome la decisión de suplir la obligación referida y vencido el término de la fecha máxima establecida; abril de 2026, el desarrollador quedará facultado

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SANTA ELENA,
UBICADO EN SUELO URBANO DEL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y
PORTUARIO DE BARRANQUILLA.**

para ejecutar por su propia cuenta la obligación del suministro e instalación de la señalización vertical y horizontal en el área del proyecto avalado por la entidad correspondiente.

1. Construcción y habilitación de la ciclo-infraestructura del tramo vial dentro del desarrollo urbanístico del Plan Parcial, junto con el suministro e instalación de señalización; por una sola vez, para entrega a más tardar el segundo semestre del año 2033, acorde a los planos aprobados por parte de la Secretaría Distrital de Tránsito y Seguridad Vial.
2. Presentación ante la Secretaría Distrital de Tránsito y Seguridad Vial los respectivos Estudios de Tránsito (ET) o Estudio de Demanda y Atención de 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 Distrital 0711 de 2016 o norma que lo modifique, adicione o sustituya.

ARTÍCULO 19. PERFILES VIALES. Los perfiles viales representan gráficamente los anchos de franja de las secciones transversales de las vías que conforman el sistema vial y se incluyen los componentes estructurales y de amoblamiento típicos. Las secciones viales se encuentran descritas en el Documento Técnico de Soporte y en los planos de red de perfiles viales, que hacen parte integral del presente Decreto.

PARÁGRAFO: Las condiciones técnicas de los perfiles viales podrán modificarse de conformidad con los estudios de ingeniería en detalle que se realicen al momento de solicitar las licencias y/o en la ejecución de obras.

ARTÍCULO 20. SISTEMA DE MOVILIDAD ALTERNATIVA. El sistema de movilidad alternativa es el sistema de movilidad peatonal y en, identificado en el plano F6 – "Sistema de Movilidad" del presente plan.

PARÁGRAFO 1: Los andenes deberán construirse garantizando su continuidad y deberán adecuarse a las normas sobre acceso y circulación de personas con limitaciones físicas, en especial a las normas de accesibilidad establecidas por la Ley 361 de 1997 adicionada por la Ley 1287 de 2009 y reglamentada por el Decreto Nacional Decreto 1077 de 2015.

PARÁGRAFO 2: El trazado y distribución interna de las alamedas es indicativo y será precisado en la etapa de licenciamiento urbanístico, manteniendo el ancho total aprobado en el plan parcial y conforme al cumplimiento del anexo 04 del decreto distrital 0212 de 2014, el Manual de Espacio Público, y siempre y cuando se mantenga la conectividad de los trazados al interior del planteamiento urbanístico.

PARÁGRAFO 3: El sistema de movilidad alternativa deberá cumplir con las

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SANTA ELENA,
UBICADO EN SUELO URBANO DEL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y
PORTUARIO DE BARRANQUILLA.**

condiciones de accesibilidad establecidas en los numerales 1, 2 y 3 del Artículo 2.2.3.4.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y las normas técnicas colombianas para el diseño y construcción de los elementos del espacio público vigentes.

ARTÍCULO 21. DISEÑO DE CRUCES VEHICULARES Y PEATONALES. Los cruces vehiculares y peatonales como andenes deberán contar con un diseño de detalle que deberá proponer redes peatonales accesibles, que garanticen la seguridad, comodidad y bienestar para el desplazamiento de todas las personas, asegurando la incorporación de los elementos exigidos por la reglamentación vigente para garantizar la accesibilidad a personas en condición de discapacidad.

**SUBCAPÍTULO 3
SISTEMA ESTRUCTURANTE DE SERVICIOS PÚBLICOS**

ARTÍCULO 22.- 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

La definición de las redes de Servicios Públicos básicos se plantea de acuerdo con las redes existentes aledañas y/o a la disposición de ampliación de redes establecidas por las empresas prestadoras de servicios, teniendo en cuenta la factibilidad, y condiciones técnicas emitidas por estas, en los siguientes oficios que hacen parte integral del presente decreto:

EMPRESA	OFICIO
Triple A	10582332 del 18/05/2022
Aire S.A. E.S.P	Expediente No. P7551202202000 del 04/04/2022 Consecutivo GT-036-2023 del 24/07/2023
Gases del caribe S.A. E.S.P	22-240-130135 del 26/08/2022

PARÁGRAFO 1: La construcción de las redes matrices de servicios públicos domiciliarios se regirá por lo dispuesto en la Ley 142 de 1994 y la Ley 388 de 1997 sus reglamentos o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan. El desarrollo urbanístico de las zonas deberá estar acorde con los resultados de los estudios técnicos y conforme a lo estipulado en las respectivas disponibilidades de servicios públicos emitidas por las empresas de servicios públicos. En todo caso cumple con las normas RETIE, RETILAP y RAS; los diseños deberán ser sometidos a aprobación de las empresas de servicios públicos, una vez se obtengan las licencias de urbanización respectivas.

PARÁGRAFO 2. De conformidad con lo establecido en el artículo 36 de la Ley 2079 de 2021, los urbanizadores podrán, excepcionalmente, ejecutar y/o financiar la infraestructura matriz necesaria para el suministro de los



**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SANTA ELENA,
UBICADO EN SUELO URBANO DEL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y
PORTUARIO DE BARRANQUILLA.**

servicios públicos de acueducto y alcantarillado siempre que se les garantice la recuperación de la inversión, mediante los mecanismos previstos en las normas vigentes y se les asegure la efectiva prestación del servicio.

PARÁGRAFO 3. Las estimaciones en cargas y diseños técnicos de redes de servicios públicos realizadas para la prestación de los servicios públicos del plan parcial podrán ser modificadas para efectos del trámite de la licencia de urbanización y construcción de acuerdo con los resultados de los correspondientes estudios técnicos y aprobación de la autoridad competente sin requerir modificación del plan parcial.

PARÁGRAFO 4. De acuerdo con lo establecido en el Artículo 125 del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla, Decreto Distrital 0212 de 2014, las redes matrices de servicios públicos domiciliarios, que incluye tanto el suelo como el costo de construcción, podrán ser recuperadas mediante participación en plusvalía o el sistema de reparto de cargas y beneficios del presente plan parcial.

PARÁGRAFO 5. Los estudios técnicos y diseños conceptuales de los servicios públicos podrán ser ajustados para efectos del trámite de la licencia de urbanización general o licencias de urbanización por etapas, sin requerir modificación del plan parcial, de acuerdo con los resultados de los correspondientes diseños e ingeniería de detalle.

PARÁGRAFO 6. 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 individuales que se tramiten dentro del desarrollo por etapas del plan parcial. 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 23. RED DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO SANITARIO Y PLUVIAL.

La prestación del servicio público domiciliario de acueducto y alcantarillado sanitario y pluvial para el presente Plan Parcial se hará por parte de la empresa prestadora del servicio en el Distrito, de acuerdo a los siguientes parámetros:

El sistema de acueducto proyectado para el Plan Parcial Santa Elena se conecta con la red matriz existente de la calle 2 sur, la cual cuenta con un diámetro de 20". Esta conexión se hace a través de una tubería de 10" paralela a la Avenida Circunvalar que permite el abastecimiento a todas las manzanas del planteamiento urbanístico por medio de una red menor varía entre 4" y 6" que cuenta con 9 acometidas en total. El diseño del trazado de la red de acueducto responde al circuito vehicular interior propuesto y se identifica en el plano F7A – "Sistema de Servicios Públicos Red Matriz de Acueducto", el cual hace parte integral del presente Decreto

El sistema de alcantarillado sanitario proyectado para el Plan Parcial Santa



**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SANTA ELENA,
UBICADO EN SUELO URBANO DEL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y
PORTUARIO DE BARRANQUILLA.**

Elena responde al diseño del circuito vehicular de la vía local V6, formando una "C" invertida que permite la cobertura total de las áreas del planteamiento urbanístico. El diseño del trazado de la red de alcantarillado se realiza a través de tubería de 8", 12" y 14" y 21 pozos de inspección distribuidos a lo largo del sistema que se identifica en el plano F7B – "Sistema de Servicios Públicos Red Matriz de Alcantarillado Sanitario", el cual hacen parte integral del presente Decreto.

El sistema de alcantarillado pluvial responde a la localización de elementos determinantes dentro del planteamiento urbanístico, como lo son las zonas blandas y el arroyo Villa San Carlos, éste se compone de canales y cunetas que desembocan al canal y 3 pozos de inspección y se identifica en el plano F7C – "Sistema de Servicios Públicos Red Matriz de Alcantarillado Pluvial", el cual hacen parte integral del presente Decreto.

PARÁGRAFO 1. De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 664 del Decreto Distrital 0212 de 2014, las alternativas de solución para el drenaje pluvial podrán incluir las canalizaciones hacia cauces naturales de las vertientes del terreno como destino final de la red pluvial o el sistema de alcantarillado pluvial. No obstante, se prohíbe la descarga directa superficial sobre vías vehiculares, peatonales, alamedas y/o cualquier otro elemento de espacio público.

PARÁGRAFO 2. Las redes de servicios públicos deberán ser subterranizadas en los corredores viales existentes y los que se aprueben en el respectivo urbanismo.

ARTÍCULO 24. SISTEMA DE ENERGÍA ELÉCTRICA. La prestación del servicio público domiciliario de energía eléctrica para el presente Plan Parcial será prestada por la empresa prestadora del servicio en el Distrito y será obligación de los promotores conectarse con el Circuito Almendros y la Subestación Cordialidad. El promotor deberá cumplir las condiciones de prestación de servicios establecidas en la factibilidad del servicio que se encuentra en el anexo "Factibilidad Air-e", que hace parte integral de los documentos del DTS plan parcial.

El trazado de las redes del sistema general de energía eléctrica se encuentra identificado en el plano F7D – "Sistema de Servicios Públicos Red de Energía Eléctrica", que hace parte integral del presente Decreto.

PARÁGRAFO 1. Para la construcción de redes de energía se dará aplicación a lo establecido en el Artículo 228 del Decreto Distrital 0212 de 2014 y el anexo "Factibilidad Air-e", que hace parte integral de los documentos del DTS plan parcial.

PARAGRAFO 2. Dentro del plan parcial se localiza una línea de alta tensión denominada "703 Silencio", que posee una carga de 110kv, lo que obliga respetar una servidumbre de 20m durante todo su recorrido de sur a norte dentro de los límites del predio, identificadq en el plano F1 – "Planteamiento Urbanístico".



**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SANTA ELENA,
UBICADO EN SUELO URBANO DEL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y
PORTUARIO DE BARRANQUILLA.**

De conformidad con lo establecido en el Artículo 230 numeral 8 del Decreto Distrital 0212 de 2014, sobre la servidumbre no se permite la disposición de ningún elemento urbano, a excepción de ciclovías y/o vías vehiculares de manera transversal en todo su ancho y de manera perpendicular, solamente una calzada por sentido vial.

ARTÍCULO 25. SISTEMA GENERAL DE GAS NATURAL. El plan parcial cuenta con disponibilidad para el servicio de gas, anexo "*Factibilidad Gases del Caribe*". La cobertura de este servicio público se proveerá por la empresa encargada del suministro de gas natural, acorde a lo establecido en el Decreto Distrital 0212 de 2014.

**SUBCAPÍTULO 4
SISTEMA ESTRUCTURANTE DE ESPACIO PÚBLICO**

ARTÍCULO 26. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO PARA PARQUES Y ZONAS VERDES. El sistema de espacio público para parques y zonas verdes se encuentra constituido por las cesiones obligatorias para parques que constituyen un 20% del área neta urbanizable y que se identifican en el Plano F3 – "Cesiones Públicas", las cesiones públicas adicionales de zonas verdes que se identifican en el Plano F3, los controles ambientales que se identifican en el Artículo 17 de presente decreto y en el plano F3, y la Ronda hidráulica que será cedida al distrito como compensación por aumento de edificabilidad que se encuentra identificada en el Plano F5 – "Sistema Ambiental".

Las cesiones para parques y zonas verdes que conforman el sistema de espacio público son:

CESIONES PARA ESPACIO PÚBLICO	UGU ÚNICA Área m2
ÁREA NETA URBANIZABLE	137.344,86 M²
Cesión Obligatoria para Parques y Zonas Verdes 20%	27.845,72 M²
Cesión en un Globo (50%)	14.876,65 M²
Parque Central 1	10.998,03 M²
Alameda 2A	1.297,62 M²
Alameda 2Br	1.461,62 M²
Alameda 3B	1.119,38 M²
Cesión 50% restante	12.969,07 M²
Parque 2	3.361,02 M²
Parque 3	960,34 M²
Alameda 1	970,39 M²



**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SANTA ELENA,
UBICADO EN SUELO URBANO DEL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y
PORTUARIO DE BARRANQUILLA.**

CESIONES PARA ESPACIO PÚBLICO	UGU ÚNICA Área m2
Alameda 3A	1.058,77 M²
Alameda 3C	1.241,03 M²
Alameda 4	2.931,21 M²
Alameda 5A	826,26 M²
Alameda 5B	1.620,05 M²

Las cesiones públicas adicionales para zonas verdes que se integran a la ronda hidráulica del Arroyo Villas de San Carlos, y a los controles ambientales de la Avenida de las Torres y al suroriente limitando con la Alameda cinco (05) son:

Cesiones Públicas Adicionales de Zonas Verdes	UGU ÚNICA Área m2
Z.V.A 1	48,80 M²
Z.V.A 2	304,48 M²
Z.V.A 3	93,58 M²
Z.V.A 4	719,02 M²
Total Cesiones Públicas Adicionales de Zonas Verdes	1.165,88 M²

PARÁGRAFO 1: La zona de ronda que no sea cedida para cesiones obligatorias para parques o como carga general para acceder a edificabilidad adicional, es un área afecta al uso público de conformidad con en el Decreto 1077 de 2015 pero de propiedad privada, razón por la cual esta área deberá ser adquirida por el distrito para desarrollar cualquier intervención por parte de la administración Distrital para adaptarlo al uso público.

No obstante, dicha área podrá ser cedida gratuitamente al distrito, para hacer parte de un proyecto de espacio público que ejecute la administración pública.

PARÁGRAFO 2: De acuerdo a las políticas distritales sobre espacio público y teniendo en cuenta el número máximo de viviendas autorizadas por el presente decreto, el índice de espacio público efectivo del Plan Parcial es 3,61m² por habitante, conformado por los parques, zonas verdes, la ronda hidráulica del arroyo Villa San Carlos y el 50% de las manzanas destinadas a equipamiento público.

PARAGRAFO 3. Las áreas correspondientes a los controles ambientales de que trata el Artículo 17 del presente decreto, deberán ser cedidos y entregados el Distrito de Barranquilla de manera gratuita en las condiciones establecidas en el Manual de Espacio Público y entrarán a

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SANTA ELENA,
UBICADO EN SUELO URBANO DEL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y
PORTUARIO DE BARRANQUILLA.**

conformar el sistema de espacio público del distrito.

ARTÍCULO 27. ENTREGA Y DOTACIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO. La entrega y dotación de las zonas del espacio público debe realizarse conforme lo establece el Decreto Único Reglamentaria 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 Distrital 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 28. 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.

SUBCAPÍTULO 5

SISTEMA ESTRUCTURANTE DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO

ARTÍCULO 29. SISTEMA DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO. El Plan Parcial cumple con el porcentaje de cesión de suelo para equipamientos públicos en razón a 5% del Área Neta Urbanizable establecido en el Artículo 356 del Decreto Distrital 0212 de 2014. La cesión de área para equipamiento se encuentra identificada en el Plano F3 – "Cesiones Públicas" y se cumple en un solo globo con un área de 6.865,97 M².

ARTÍCULO 30. CONDICIONES APLICABLES A LA CESIÓN PARA EQUIPAMIENTOS. Las normas urbanísticas que regulan la construcción de las áreas de cesión de equipamiento son las establecidas en el Decreto Distrital 0212 de 2014 y las normas que lo reglamenten.

CAPÍTULO III

OBLIGACIONES URBANÍSTICAS DEL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO 31. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS. Las obligaciones urbanísticas del plan parcial están conformadas por las cesiones obligatorias gratuitas destinadas a espacio público, la cesión para equipamientos, las cesiones adicionales para zonas verdes, el área para la construcción de vías de la malla local y los controles ambientales para la malla vial arterial y son las

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SANTA ELENA,
UBICADO EN SUELO URBANO DEL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y
PORTUARIO DE BARRANQUILLA.**

siguientes:

CESIONES PÚBLICAS	UGU ÚNICA Área m²
Cesión Obligatoria para Parques y Zonas Verdes 20%	27.845,72 M²
Cesión 50% Obligación de Cesión en un Globo	14.876,65 M²
Parque Central 1	10.998,03 M ²
Alameda 2A	1.297,62 M ²
Alameda 2B	1.461,62 M ²
Alameda 3B	1.119,38 M ²
Cesión 50% Restante	12.969,07 M²
Parque 2	3.361,02 M ²
Parque 3	960,34 M ²
Alameda 1	970,39 M ²
Alameda 3A	1.058,77 M ²
Alameda 3C	1.241,03 M ²
Alameda 4	2.931,21 M ²
Alameda 5A	826,26 M ²
Alameda 5B	1.620,05 M ²
Cesión Obligatoria para Equipamientos 5%	6.865,97 M²
Equipamiento 1	6.865,97 M ²
Cesiones Públicas para Malla Vial Local	9.589,15 M²
Vía Local V6 - 1A	5.666,42 M ²
Vía Local V6 - 1B	1.338,69 M ²
Vía Local V6 - 2	681,43 M ²
Vía Local V6 - 3	1.909,24 M ²
Cesiones Públicas Adicionales	8.574,07 M²
Controles Ambientales	7.408,19 M²
Control Ambiental Av. Circunvalar 1A	632,02 M ²
Control Ambiental Av. Circunvalar 1B	853,58 M ²
Control Ambiental Av. Circunvalar 1C	840,61 M ²
Control Ambiental Av. De las Torres 1A	1.747,74 M ²
Control Ambiental Av. De las Torres 1B	756,30 M ²
Control Ambiental Av. De las Torres 2	2.577,94 M ²
Cesiones Públicas Adicionales de Zonas Verdes	1.165,88 M²
Z.V.A 1	48,80 M ²
Z.V.A 2	304,48 M ²
Z.V.A 3	93,58 M ²
Z.V.A 4	719,02 M ²
TOTAL CESIONES PÚBLICAS	52.874,91 M²



**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SANTA ELENA,
UBICADO EN SUELO URBANO DEL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y
PORTUARIO DE BARRANQUILLA.**

PARÁGRAFO: Las cesiones obligatorias y adicionales se identifican en el plano F3 "Cesiones Públicas", que hace parte integral del presente decreto.

PARÁGRAFO 2: Las vías locales deberán ser construidas en los términos señalados por la Secretaría Distrital de Obras Públicas. Los parques deberán ser construidos y dotados de conformidad con el Anexo No. 4 del Plan de Ordenamiento Territorial "Manual de Espacio Público". El área destinada a la cesión de equipamiento deberá escriturada y entregada al Distrito, con disponibilidad de servicios públicos, pero no construida.

PARÁGRAFO 3: Las redes locales de servicios públicos deberán ser construidas por el urbanizador y ser cedidas y entregadas al Distrito de Barranquilla.

ARTÍCULO 32. OBLIGACIÓN DE DESTINAR SUELO PARA VIP. En cumplimiento a lo establecido en el Artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto 1077 de 2015 y el Artículo 368 del Decreto Distrital 0212 de 2014, la obligación de destinar el 20% de suelo útil para la construcción de vivienda de interés social prioritario, equivale a 16.730,51 M² que se cumplirá dentro del mismo proyecto, de conformidad con lo establecido en el Documento Técnico de Soporte.

**CAPÍTULO IV
NORMAS DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**

ARTÍCULO 33. SUBDIVISIÓN ESPACIAL. El plan parcial está dividido en 6 manzanas residenciales, y una mixta que incluye un lote para uso comercial (Manzana 5 lote 1) localizado frente a la avenida circunvalar. Las condiciones para la configuración de manzanas son las siguientes:

El costado de mayor extensión deberá ser igual o inferior a 200 m para proyectos de vivienda o mixtos.

Las manzanas deberán ser delimitadas por vías públicas peatonales o vehiculares. Al menos 2 deberán ser vehiculares.

PARÁGRAFO: En las licencias urbanísticas que se tramiten y obtengan para la ejecución del Plan Parcial, se podrán hacer ajustes a las manzanas siempre y cuando no se modifique la conformación de las supermanzanas identificadas en el Plano F1 – "Planteamiento Urbanístico".

ARTÍCULO 34. NORMAS SOBRE USOS DEL SUELO. De conformidad con las áreas de actividad asignadas al área objeto del Plan Parcial en el POT, que corresponden a los polígonos PR3 y CAE 4, que se identifican en el Plano F4 – "Usos y Aprovechamientos" del presente plan, los usos permitidos en el plan parcial por área de actividad son:

USOS DEL SUELO PLAN PARCIAL SANTA ELENA					
POLÍGONO NORMATIVO	USO	Nº MANZANA	CATEGORÍA	ESCALA	USOS





**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SANTA ELENA,
UBICADO EN SUELO URBANO DEL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y
PORTUARIO DE BARRANQUILLA.**

Polígono residencial Tipo 3 (PR-3)	Principal	1, 2, 3, 4, 5 (lote 2), 6, 7	Uso residencial	N/A	Multifamiliar
	Complementarios		Uso Comercio de bienes	LOCAL/ ZONAL	Producto para el consumo y mercancías
			Uso comercio de servicios	LOCAL	Servicios de apoyo
				LOCAL	Comidas, bebidas y sitios de reunión
				LOCAL	Salas de belleza y afines

USOS DEL SUELO PLAN PARCIAL SANTA ELENA					
POLÍGONOS NORMATIVOS	USO	Nº MANZANA	CATEGORÍA	ESCALA	USOS
Corredor de Actividad Económica Tipo 4 (CAE-4)	Complementarios	5 (lote 1)	Uso comercio de bienes	LOCAL/ ZONAL	Productos para el consumo y mercancías
				ZONAL	Combustibles
				ZONAL	Automotores
	Principal		Uso comercio de servicios	ZONAL	Servicios de apoyo
				ZONAL	Alquiler y arrendamiento de Artículos diversos
				ZONAL	Transporte
				ZONAL	Almacenamiento y bodegaje
				ZONAL	Mantenimiento y reparación de enseres
				ZONAL	Mantenimiento y reparación de vehículos
				LOCAL/ ZONAL	Comidas, bebidas y sitios de reunión
				LOCAL/ ZONAL	Salas de belleza y afines
				ZONAL	Juegos de azar, apuestas y similares
				ZONAL	Alojamiento
	Complementarios		Uso residencial	N/A	Unifamiliar
					Bifamiliar
					Trifamiliar
					Multifamiliar

PARÁGRAFO 1: Los usos que no se encuentren asignados en el presente decreto, están prohibidos.

PARÁGRAFO 2. El uso residencial se permite en la totalidad de las áreas de actividad establecidas en el plan parcial y el porcentaje de máximo 35% para desarrollo de usos complementarios será contabilizado sobre el área total del área de planificación y no sobre el área total construida.





**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SANTA ELENA,
UBICADO EN SUELO URBANO DEL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y
PORTUARIO DE BARRANQUILLA.**

ARTÍCULO 35. EDIFICABILIDAD. La edificabilidad del plan parcial será la resultante de la aplicación de los índices de ocupación y/o los aislamientos y los índices de construcción y/o altura así:

Los índices básicos a los que se accede por el cumplimiento de las cargas locales son los siguientes:

BASE					
Nivel de tratamiento	Rango del área del predio (M2)	Densidad máx. (Viv/M2 Área predio)	Índice Máximo de ocupación (I.O)	Índice Máximo de Construcción (I.C)	Altura Máxima (Pisos)
Bajo	Todos	0.015	0.60	1.5	5

Los índices a los cuales se accede por sistema de compensación por intercambio de edificabilidad teniendo en cuenta lo establecido en los artículos 370 y 371 del Decreto Distrital 0212 de 2014 son los siguientes:

EDIFICABILIDAD MÁXIMA POR INTERCAMBIO DE EDIFICABILIDAD					
Nivel de tratamiento	Rango del área del predio (M2)	Densidad máx. (Viv/M2 Área predio)	Índice Máximo de ocupación (I.O)	Índice Máximo de Construcción (I.C)	Altura Máxima (Pisos)
Bajo	Todos	0.030	Resultante de la aplicación de aislamientos	5	8

La edificabilidad máxima del plan parcial que responde al sistema de reparto de cargas y beneficios de conformidad con lo estipulado en el Artículo 118 del Decreto Distrital 0212 de 2014 es de doce (12) pisos, a excepción de las manzanas destinadas a obligación VIP, las cuales no podrán superar los cinco (5) pisos.

PARÁGRAFO 1. A la edificabilidad máxima por sistema de compensación por intercambio de edificabilidad para el tratamiento de desarrollo en suelo urbano, que es de 8 pisos, se deberá acceder una vez se cumpla alguna de las dos condiciones de la edificabilidad básica: superar el índice de construcción base de 1.5 o superar la altura base de 5 pisos, lo primero que ocurra.

PARÁGRAFO 2. De conformidad con lo dispuesto en los Artículos 370 y 371 del 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 uso comercial y de servicios.



**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SANTA ELENA,
UBICADO EN SUELO URBANO DEL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y
PORTUARIO DE BARRANQUILLA.**

PARÁGRAFO 3. El plan parcial podrá superar la altura de 8 pisos a 12 pisos, mediante el sistema propio de reparto de cargas y beneficios del plan parcial, que consiste en aumentar los beneficios urbanísticos por el aporte a cargas generales, de conformidad con lo establecido en el Artículo 47 del presente plan.

PARÁGRAFO 4: Los índices de ocupación se calcularán sobre el área útil de las manzanas resultantes del plan parcial y el índice de construcción sobre área total del suelo objeto de la actuación.

PARÁGRAFO 5. El índice de construcción máximo del plan parcial es de 1.86, discriminado en 1.5 para VIP, 2.0 para Vivienda de interés social y 0,25 para comercio con posibilidad de aumentarse a 0,70 utilizando el factor de conversión establecido en el Artículo 37 del presente decreto.

ARTÍCULO 36. DENSIDAD DEL PLAN PARCIAL. La densidad total del plan parcial es de 262 por hectárea bruta. Esta densidad se aplicará sobre la totalidad del área objeto de la actuación, para un total de 4500 viviendas.

ARTÍCULO 37. FACTOR CONVERSIÓN DE EDIFICABILIDAD DE USOS. Se permite la conversión de metros cuadrados de uso residencial VIS de las manzanas 1, 2, 4, 6 y del lote 2 de la manzana 5, a metros cuadrados de uso comercial local o zonal, sin superar el límite de área construida de la escala de estos usos, a la manzana 5 lote 1, en razón de: Por cada metro cuadrado de vivienda en las manzanas 1, 2, 4, 6 y del lote 2 de la manzana 5, se podrá trasladar 0.936M2 de uso comercial al lote 1 de la manzana 5, hasta un máximo de índice de construcción de 0.70.

PARÁGRAFO: El uso comercial y de servicios deberá cumplir con los estacionamientos establecidos en el Artículo 518 del Decreto Distrital 0212 de 2014, de conformidad con su escala y actividad.

CAPÍTULO V
NORMAS SOBRE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS Y ARQUITECTÓNICOS,
VOLUMETRÍA Y ESTACIONAMIENTOS

ARTÍCULO 38. NORMAS SOBRE ESTÁNDARES URBANÍSTICOS Y ARQUITECTÓNICOS. Los aspectos tales como alturas por piso, voladizos, sótanos, semisótanos, equipamiento comunal y demás estándares urbanísticos y arquitectónicos que no se encuentren contemplados en el presente decreto se rigen por las normas establecidas en el Decreto Distrital 0212 de 2014.



**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SANTA ELENA,
UBICADO EN SUELO URBANO DEL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y
PORTUARIO DE BARRANQUILLA.**

ARTÍCULO 39. ESTACIONAMIENTOS: De conformidad con lo establecido en el Artículo 518 del decreto 0212 de 204, los proyectos que se desarrollen al interior del plan parcial deberán cumplir con las siguientes cuotas de estacionamientos teniendo en cuenta el uso que desarrollen.

EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS PARA USOS RESIDENCIALES		
GRUPO	ESTACIONAMIENTOS DE VISITANTES	ESTACIONAMIENTOS DE PROPIETARIOS
Vivienda de interés social y prioritario (VIS-VIP)	Mínimo: 1c/5 viviendas	
Unifamiliar	Máximo: 2.5 c/vivienda y Mínimo: 1 c/vivienda	
Bifamiliar		
Tri Familiar		
Multifamiliar	Mínimo: 1 c/5 Vivienda	Mínimo: 2 c/3 Vivienda

EXIGENCIA DE ESTACIONAMIENTOS PARA USOS COMERCIALES Y DE SERVICIOS		
GRUPO	LOCAL	ZONAL
Conjunto comercial	Máximo: 1 c/25 m2 A.T.C	
	Mínimo: 1 c/50 m2 A.T.C	

PARÁGRAFO 1. Los estacionamientos para visitantes en usos diferentes al residencial se calcularán con fundamento en las tablas o cuadros correspondientes a las actividades referentes a unidades de parqueo establecidas en las normas del Decreto 0212 de 2014.

PARÁGRAFO 2. De acuerdo con el parágrafo 1 del Artículo 424 del Decreto Distrital 0212 de 2014, el área destinada a uso de estacionamiento no será contabilizada dentro del área de construcción y del área total de ocupación.

PARÁGRAFO 3. Las dimensiones de los estacionamientos cumplirán con lo establecido en el Artículo 528, del Decreto Distrital 0212 de 2014.

PARÁGRAFO 4. Los estacionamientos adicionales a los exigidos en el presente Artículo para la VIS, resultado del compromiso del Estudio de Tránsito de calcular la cuota de estacionamientos con la exigencia de un estacionamiento por cada 4 unidades de viviendas, podrán hacer parte del equipamiento comunal privado en el porcentaje de libre destinación, hasta cumplir los compromisos del estudio de movilidad.

ARTÍCULO 40. AISLAMIENTOS. Los aislamientos del plan parcial, de conformidad con lo establecido en el Artículo 424 del Decreto Distrital 0212 de 2014, son los siguientes:





**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SANTA ELENA,
UBICADO EN SUELO URBANO DEL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y
PORTUARIO DE BARRANQUILLA.**

AISLAMIENTOS REQUERIDOS DE LAS EDIFICACIONES				
ALTURA MÁXIMA (Pisos)	TIPOLOGIA 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.		5

Cuando se desarrollen los aislamientos en patios interiores la dimensión de los mismos será la siguiente:

PISOS	DIMENSIÓN MÍNIMA	
	LADO (ML)	PATIO (M²)
1 a 4	2	9,00 M²
5 a 12	3	12,00 M²
13 a 16	4	18,00 M²
17 a 20	5	21,00 M²
21 a 24	5	24,00 M²
25 a 28	6	27,00 M²
28 a 30	6	30,00 M²

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,

PARÁGRAFO. Para un mayor aprovechamiento se permiten los adosamientos laterales para las áreas destinadas a estacionamientos, por lo que se pueden presentar sótanos, semisótanos y plataformas de dos pisos de estacionamientos que ocupan todo el frente del lote y a partir de un tercer nivel se exigen los aislamientos requeridos, de acuerdo al polígono de edificabilidad que le aplique.

ARTÍCULO 41. ANTEJARDINES. Los antejardines que se deben cumplir en el plan parcial de acuerdo con el perfil de las vías son los siguientes:





**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SANTA ELENA,
UBICADO EN SUELO URBANO DEL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y
PORTUARIO DE BARRANQUILLA.**

DIMENSIÓN DE ANTEJARDINES		
JERARQUÍA	NOMBRE DE LA VÍA	DIMENSIÓN DEL ANTEJARDIN (M)
Regional	AV/C	4.0
Semiarteria	V3	6.0
Local	V6	3.0

Parágrafo: El antejardín que se exige para la vía V6 es de 3 metros de conformidad con lo establecido en el anexo de perfiles viales del POT.

**CAPÍTULO VI
GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL.**

ARTÍCULO 42. EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL. De acuerdo con lo estipulado en el Artículo 2.2.4.1.6.1.1 del Decreto 1077 de 2015, el presente Plan Parcial se desarrollará mediante una única unidad de gestión según lo señalado en el Plano F9 – “Unidades de Gestión Urbanística”.

PARÁGRAFO.: Para el desarrollo de la unidad de gestión se deberá obtener una única Licencia de Urbanización o contar con la aprobación del proyecto urbanístico general en los términos del 2.2.6.1.2.4.2 del decreto 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya. Cada etapa deberá cumplir con las cargas locales que se encuentran señaladas en el Artículo 48 del presente decreto y con las cargas generales correspondientes a la edificación adicional requerida para cada etapa de acuerdo con el reparto de cargas y beneficios, establecido en el Documento Técnico de Soporte que hace parte integral del presente decreto.

ARTÍCULO 43. ETAPAS DEL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL. De acuerdo con lo estipulado en el Artículo 2.2.4.1.6.1.1 del Decreto 1077 de 2015, el presente plan parcial se desarrollará en 2 etapas que se encuentran identificadas en el Plano F10 – “Etapas de Desarrollo” y deberán ser desarrolladas en el orden previsto.

Para desarrollo de la etapa 1 del plan parcial se deberá dar inicio a la ejecución de las obras de canalización del arroyo Villa San Carlos, que será un requerimiento para la adecuación y entrega del suelo correspondiente al equipamiento y a parte de la obra de vía local V6, y parte de la alameda 2b tal de conformidad con lo establecido en el cronograma de ejecución de las obras de urbanismo de cada etapa, que se establece en Documento Técnico de Soporte.

Las obras que deberán desarrollarse en la etapa 2 son la de construcción del complemento de la obra correspondiente a los carriles de incorporación sobre Tramo 2 - AVC Alameda 5A Alameda 5B C.A. Av. circunvalar 1c Av. Circunvalar C.A. Av. circunvalar 1b MZ 1 - VIS Alameda 2a MZ 4 - VIS Alameda 3c Alameda 3b Alameda 2b la Av. Circunvalar (Tramo 2) que



**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SANTA ELENA,
UBICADO EN SUELO URBANO DEL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y
PORTUARIO DE BARRANQUILLA.**

sustentan el acceso y funcionamiento del circuito de la malla vial local y el desarrollo de las obras restantes de canalización del Arroyo Villa San Carlos (Tramo 2 y 3)

PARÁGRAFO: En la etapa 1 se podrán hacer entrega anticipada del área de cesión para equipamiento y para parques que corresponden a la etapa 2.

ARTÍCULO 44. CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES RELATIVAS A CADA ETAPA. Para la expedición de las licencias de urbanismo, el urbanizador garantizará el cumplimiento de las cargas locales de cada etapa y su participación en las cargas generales de conformidad con lo señalado en el Plano F8 – “Asignación de Cargas Urbanísticas”.

**CAPÍTULO VII
SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS**

ARTÍCULO 45. ÁREAS OBJETO DE REPARTO: De conformidad con el parágrafo 2 del Artículo 2.2.4.1.5.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, las áreas del plan parcial objeto de reparto de cargas y beneficios corresponden a 176.171,45m².

ARTÍCULO 46. CARGAS DEL PLAN PARCIAL. De conformidad con el Artículo 2.2.4.1.5.1 y 2.2.4.1.5.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 las cargas generales y locales se definen como:

Cargas locales: Son aquellas que serán objeto de reparto entre los propietarios de inmuebles de las unidades de gestión del plan parcial, e incluyen entre otros componentes, las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos 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.

Cargas Generales: Son las cargas 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.

ARTÍCULO 47. CARGAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL. De conformidad con el Decreto Distrital 0212 de 2014 y el decreto 1077 de 2015, las cargas urbanísticas generales que se asumirán en el plan parcial por edificabilidad adicional son:

1. Suelo perteneciente a la malla vial arterial al interior del plan parcial,



POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SANTA ELENA, UBICADO EN SUELO URBANO DEL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA.

- Avenida de las Torres y Avenida Circunvalar, identificado en el Plano F8 – “Asignación de Cargas Urbanísticas”.
2. Suelo perteneciente a la Ronda hidráulica del arroyo Villa San Carlos identificado en el Plano F8 – “Asignación de Cargas Urbanísticas”.
3. La cesión de suelo y redes matrices de servicios públicos que se desarrollen de conformidad con lo señalado en el subcapítulo 3 del capítulo II del presente Decreto.

DESCRIPCIÓN	Área en M²
CARGAS GENERALES POR SUELO	38.827
NO CANJEABLES POR MAYOR EDIFICABILIDAD	9.933
CAUCE HIDRICO ARROYO SAN CARLOS (ART 677 CÓDIGO CIVIL)	2.458
7% CESIÓN GRATUITA DE SUELO AV. CIRCUNVALAR (ART 161 POT)	425
7% CESIÓN GRATUITA DE SUELO AV. LAS TORRES (ART 161 POT)	680
RONDA HIDRAÚLICA ARROYO SAN CARLOS SOBREPUESTA CON VIA LOCAL	6.035
LINEA DE ALTA TENSIÓN SOBREPUESTA CON VIA LOCAL	335
CANJEABLES POR MAYOR EDIFICABILIDAD	28.893
RONDA HIDRAÚLICA ARROYO SAN CARLOS (NO SOBREPUESTA CON VIA LOCAL)	8.834
93% AV. CIRCUNVALAR	5.649
93% AV. LAS TORRES	9.039
LINEA DE ALTA TENSIÓN (NO SOBREPUESTA CON VIA LOCAL)	5.371

PARÁGRAFO 1: La obra de la canalización del arroyo constituye una obra de carga general que podrá ser construida por los promotores con el fin de mitigar riesgos de inundación, que deberá ser tenida en cuenta en una posible liquidación de participación en plusvalía, de conformidad con lo establecido en el artículo 32 de la Ley 2079 de 2021.

PARÁGRAFO 2: La construcción de la proyección del carril de aceleración y desaceleración en el perfil de avenida circunvalar, se considera una carga general que deberá ser asumida por los promotores como una medida de mitigación de los impactos de movilidad de conformidad con el estudio de tránsito del plan parcial, y deberá ser tenida en cuenta en el cálculo de la liquidación de participación en plusvalía, de conformidad con lo establecido en el Artículo 32 de la ley 2079 de 2021.

PARÁGRAFO 3: El detalle de los costos aproximados de las cargas generales, tanto en suelo como en construcción, se encuentran descritos de forma indicativa en el Documento Técnico de Soporte.

ARTÍCULO 48. CARGAS LOCALES. Se identifican como cargas locales que deben ser asumidas por el urbanizador de cada etapa, las siguientes:



**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SANTA ELENA,
UBICADO EN SUELO URBANO DEL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y
PORTUARIO DE BARRANQUILLA.**

1. El suelo y construcción del sistema vial local descrito en el Artículo 16 del presente decreto.
2. La cesión obligatoria de espacio público y equipamiento descritas en el Artículo 31 del presente decreto, así como los controles ambientales.
3. Las redes locales de servicios públicos
4. El suelo destinado para Vivienda de Interés Prioritario de que trata el Artículo 32 del presente decreto.

PARÁGRAFO 1: El detalle de los costos aproximados de las cargas locales, tanto en suelo como en construcción, se encuentran descritos de forma indicativa en el Documento Técnico de Soporte.

PARÁGRAFO 2: El costo de las cargas urbanísticas locales, estimado en el presente plan parcial, podrá estar sujeto a modificaciones de acuerdo a las especificaciones técnicas relativas a la ejecución de las obras, en etapas posteriores a la formulación y adopción del Plan Parcial, sin la necesidad de la modificación del mismo.

PARÁGRAFO 3. Por la asunción de las cargas locales el urbanizador tendrá derecho a la edificación base establecida en el Artículo 35 del presente plan.

ARTICULO 49. APROVECHAMIENTOS Y BENEFICIOS URBANISTICOS. En el presente Plan Parcial se establece una edificabilidad básica destinada a uso residencial y a uso comercial, una edificabilidad máxima por sistema de compensación por edificabilidad, y una edificabilidad adicional por el sistema de reparto de cargas y beneficios del plan parcial que se cuantifican de la siguiente manera:

TOTAL VIVIENDAS	4.500
VIVIENDAS VIS	3.900
VIVIENDAS / HA ÚTIL	595
VIVIENDAS VIP	600
VIVIENDAS / HA ÚTIL	359
APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS	
VIS	
I.C. RESULTANTE / ÁREA BRUTA VIS	2,00
ÁREA BRUTA PROPORCIONAL AL VIS	136.746
EDIFICABILIDAD VIS	273.493
FACTOR DE EFICIENCIA	80%
ÁREA VENDIBLE VIS	217.640
VIP	
I.C. RESULTANTE / ÁREA BRUTA VIP	1,50
ÁREA BRUTA PROPORCIONAL AL VIP	34.893



**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SANTA ELENA,
UBICADO EN SUELO URBANO DEL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y
PORTUARIO DE BARRANQUILLA.**

EDIFICABILIDAD VIP	52.340
FACTOR DE EFICIENCIA	80%
ÁREA VENDIBLE VIP	41.873
I.C BRUTO VIP	-
COMERCIO	
I.C. RESULTANTE / ÁREA BRUTA COMERCIAL	0,25
ÁREA BRUTA PROPORCIONAL AL COMERCIO	4.532
EDIFICABILIDAD COMERCIAL	1.133
FACTOR DE EFICIENCIA	88%
ÁREA VENDIBLE COMERCIO	1.000
TOTAL PLAN PARCIAL	
I.C. PROMEDIO / ÁREA BRUTA	1,86
ÁREA BRUTA TOTAL	176.171
EDIFICABILIDAD TOTAL	326.966

ARTÍCULO 50. APROVECHAMIENTOS ADICIONALES POR SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS PROPIOS DEL PLAN PARCIAL. Con el fin de que el plan parcial asuma la totalidad de cargas generales, se establece un sistema de reparto de cargas y beneficios que consiste en la cesión de 0,29 metros cuadrados de suelo para cargas generales, por cada metro cuadrado de construcción adicional a la edificabilidad máxima de 8 pisos por compensación por intercambio de edificabilidad, hasta un máximo de edificabilidad de 12 pisos del plan parcial.

ARTÍCULO 51. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. De conformidad con lo prescrito en el Artículo 74 de la Ley 388 de 1997 el plan parcial genera participación en plusvalía por mayor aprovechamiento.

PARÁGRAFO 1: El Distrito deberá tener en cuenta en el momento de liquidación del tributo de la participación en plusvalía que a la edificabilidad adicional se accede por el mecanismo de compensación por intercambio de edificabilidad del Plan de Ordenamiento territorial y por el sistema de reparto de cargas y beneficios del plan parcial.

PARÁGRAFO 2: De conformidad con lo establecido en el Artículo 78 de la Ley 388 de 1997, el área que se considerará objeto de la participación en la plusvalía será, para el caso de cada inmueble, igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para el espacio público de la ciudad, y las áreas de afectaciones y cargas generales.

PARÁGRAFO 3: Una vez estimado, calculado y liquidado el efecto plusvalía e inscrito en el folio de matrícula inmobiliaria, a solicitud de los



**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SANTA ELENA,
UBICADO EN SUELO URBANO DEL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y
PORTUARIO DE BARRANQUILLA.**

propietarios se podrá tramitar el acuerdo de pago con el distrito, lo cual podrá prever pago anticipado del tributo de participación en plusvalía, para acordar la dación en pago por carga general. La estimación para pago anticipado que se indique en el acuerdo de pago, no constituye título ejecutivo.

CAPÍTULO VIII
OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR

ARTÍCULO 52.- OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR. De conformidad con el Artículo 2.2.6.1.2.3.6 del Decreto Nacional 1077 de 2015, son obligaciones del urbanizador:

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.
2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida. Los aportantes deberán gestionar la entrega de las obras y/o del suelo que les otorga mayor edificabilidad dentro de la vigencia de las licencias y sus respectivas prorrogas. Las obras y/o suelo cedido deberán ser entregados al distrito a través de escritura pública a título de cesión gratuita.
3. Mantener en la obra la licencia y los planos aprobados, y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
4. Cumplir con el programa de manejo ambiental de materiales y elementos a los que hace referencia la Resolución 472 de 2017 expedida por el Ministerio del Medio Ambiente, para aquellos proyectos que no requieren licencia ambiental, o planes de manejo, recuperación o restauración ambiental, de conformidad con el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible en materia de licenciamiento ambiental.
5. Cuando se trate de licencias de construcción, solicitar la Autorización de Ocupación de Inmuebles al concluir las obras de edificación en los términos que establece el Artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015.
6. Someterse a una supervisión técnica en los términos que señalan las normas de construcción sismo resistentes, siempre que la licencia comprenda una construcción de una estructura de más de dos mil (2.000) metros cuadrados de área.
7. Realizar los controles de calidad para los diferentes materiales estructurales y elementos no estructurales que señalan las normas de construcción sismo resistentes, siempre que la licencia comprenda la

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SANTA ELENA,
UBICADO EN SUELO URBANO DEL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y
PORTUARIO DE BARRANQUILLA.**

construcción de una estructura menor a tres mil (3.000) metros cuadrados de área.

8. Instalar los equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua, establecidos en la Resolución 549 de 2015 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

9. Dar cumplimiento a las normas vigentes de carácter nacional, Distrital sobre eliminación de barreras arquitectónicas para personas con movilidad reducida.

10. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en las normas de construcción sismo resistente vigente.

PARÁGRAFO: Estas obligaciones se consideran incluidas en las correspondientes licencias de urbanismo, aun cuando en ellas no queden estipuladas expresamente.

**CAPÍTULO IX
DISPOSICIONES FINALES**

ARTÍCULO 53.- REMISIÓN A OTRAS NORMAS. Los aspectos no regulados en el presente Decreto se regirán por las normas contenidas en el Decreto Distrital 0212 de 2014 mediante el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla.

ARTÍCULO 54. MODIFICACIÓN AL PLAN PARCIAL. En caso de ser necesaria la modificación del plan parcial, la misma deberá sujetarse a lo dispuesto en el parágrafo 4 del Artículo 27 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 55. IMPRECISIÓN DE LA CARTOGRAFÍA. Mediante el presente plan parcial se resuelve la imprecisión de la cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial que señala como espacio público un área de propiedad privada que no ha sido resultado de procesos de urbanización ni de adquisición por parte del Distrito.

ARTÍCULO 56. 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 o distrito, y las solicitudes de licencia se resolverán de acuerdo con la cartografía adoptada en el plan parcial.

ARTÍCULO 57. INCORPORACIÓN DE ÁREAS PÚBLICAS. El espacio público resultante del proceso de urbanización se incorporará con el solo

**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SANTA ELENA,
UBICADO EN SUELO URBANO DEL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y
PORTUARIO DE BARRANQUILLA.**

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 58. LICENCIAS URBANISTICAS. 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.

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 urbanismo no será necesario el trámite de concertación de cesiones, ya que estas se entenderán 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.

ARTÍCULO 59. 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 a parques, vías vehiculares y peatonales, acotándose y amojonándose para cada etapa.

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

ARTÍCULO 60. EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL. Para efectos de este Decreto se considera efectiva la ejecución del plan parcial cuando se llevan a cabo las cesiones, obras y construcciones de acuerdo a las condiciones señaladas en el mismo.

ARTÍCULO 61. VIGENCIA AL PLAN PARCIAL. La vigencia del plan parcial está determinada por la vigencia del cronograma de etapas del mismo que es



**POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO SANTA ELENA,
UBICADO EN SUELO URBANO DEL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y
PORTUARIO DE BARRANQUILLA.**

de 20 años contados a partir de la publicación del presente plan parcial.

ARTÍCULO 62.- VIGENCIA Y 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 de Barranquilla a los cinco (05) días del mes de diciembre de 2023

ALFREDO JOSÉ CARBONELL GÓMEZ
Alcalde del DEIP de Barranquilla (E)

