



plan de ordenamiento territorial  
**SANTA MARTA**  
5<sup>to</sup> centenario



**PA**  
Proyecto de acuerdo



Acuerdo n° \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2015

**“Por medio del cual se adopta la revisión ordinaria del Plan de Ordenamiento Territorial de Santa Marta denominado POT 5to Centenario”**

**EL HONORABLE CONCEJO DISTRITAL DE SANTA MARTA, MAGDALENA**

En uso de sus atribuciones constitucionales y legales y en particular en las conferidas en los artículos 312 y 313 de la Constitución Nacional, en el artículo 41 de la Ley 152 de 1994, artículo 25 de la Ley 388 de 1997, el artículo 12 de la Ley 810 de 2003, el artículo 2 de la Ley 902 de 2004, el, el artículo 29 de la Ley 1454 de 2011 y los decretos nacionales los Decretos Nacionales 879 de 1998 y 4002 de 2004;

**Considerando**

Que la Ley 388 de 1997 en el artículo 9, establece que los municipios con población entre 30.000 y 100.000 habitantes, elaborarán y adoptarán por las autoridades de los municipios, el Plan Básico de ordenamiento territorial, como instrumento para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal. Se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo;

3

Que el artículo 28 de la Ley 388 de 1997, en armonía con el Decreto Nacional 879 de 1998 y el Decreto reglamentario 4002 de 2004, establece las vigencias mínimas de los contenidos de los Planes de Ordenamiento Territorial para proceder a su revisión; se determina el procedimiento que debe seguirse, los factores en que debe sustentarse, y se determina que los Concejos municipales o distritales, por iniciativa del alcalde y en el comienzo del período constitucional de este, podrán revisar y ajustar los contenidos de largo, mediano o corto plazo de los Planes de Ordenamiento Territorial, siempre y cuando haya vencido el término de vigencia de cada uno de ellos, según lo establecido en dichos planes;

Que mediante Acuerdo municipal 005 de 2000 se adoptó el plan de ordenamiento territorial del Municipio de Santa Marta y que a la fecha de hoy no se han adoptado revisiones al mismo, por lo cual se hace necesaria la revisión ordinaria vencidas las vigencias de corto, mediano y largo plazo.

Que dado el vencimiento de las vigencias del plan de ordenamiento territorial el municipio toma la decisión de realizar la revisión y mediante la memoria justificativa expone las variables que deben ser incorporadas en el ordenamiento y que por ende justifican la revisión:

- . Crecimiento poblacional
- . Actualización normativa
- . Ordenamiento basado en la sostenibilidad ambiental

- . Ordenamiento con una puesta por el transporte orientado al desarrollo
- . Ordenamiento basado en el desempeño

Que mediante el documento denominado: Elementos a tener en cuenta dentro de la revisión ordinaria del POT de Distrito de Santa Marta de noviembre de 2014 CORPAMAG envió a la Administración Distrital una serie de determinantes ambientales las cuales fueron incorporados a la formulación del plan de ordenamiento territorial

Que el resguardo Kogui-Malayo-Arahuaco formulo un plan de ordenamiento para el territorio de Santa Marta, el cual fue incorporado como determinante para la formulación del plan

Que durante la formulación se realizaron las siguientes reuniones en el marco del proceso de participación y socialización del plan:

Que mediante radicado XX de xx de diciembre de 2015 fue radicado a CROPAMAG para la concertación ambiental y que mediante Acta XXX del XXX de diciembre de 2015 se concertó el componente ambiental.

4

Que el Consejo Territorial de Planeación del Distrito de Santa Marta conoció y estudió el contenido del proyecto de acuerdo de revisión general del POT, y emitió concepto y recomendaciones, conforme a lo previsto en el artículo 24, numeral 3 de la Ley 388 de 1997

Conforme a lo anterior,

## **ACUERDA,**

### **CAPITULO 1 Componente General**

#### **Subcapítulo 1 Estructura del plan**

**Artículo nº.01. Estructura del plan.** Este documento se estructura en 5 grandes componentes:

Componente general. En él se consigan los pilares, dimensiones y normas aplicables a todo el territorio.

Componente Urbano. Capítulo específico para el modelo de ocupación y las normas referidas al suelo clasificado como urbano

Componente Rural. Capítulo específico para el modelo de ocupación y las normas referidas al suelo clasificado como rural (incluye corregimientos, centros poblados y suelo suburbano)

Componente de gestión urbana. Capítulo destinado para determinar el programa de ejecución y los instrumentos de planificación, gestión de suelo y financiación idóneos para la concreción de proyectos.

Disposiciones finales. Capítulo en el que se reúnen asuntos administrativos de adopción, plazos e implementación del plan.

**Parágrafo 1.** Hacen parte integral del presente decreto el documento técnico de soporte y la cartografía descrita a continuación:

1. Clasificación del suelo
2. Áreas ambientalmente protegidas
3. Amenazas
4. Riesgo
5. Tratamientos urbanísticos
6. Red vial
7. Transporte Público
8. Espacio público
9. Equipamientos
10. Sistema ambiental urbano
11. Servicios públicos – Acueducto
12. Servicios públicos – Alcantarillado
13. Servicios públicos – Áreas con desarrollo condicionado
14. Usos del suelo - Urbano
15. Densidades habitacionales
16. Planos Zonales
17. Unidades de Planificación Rural

5

**Artículo nº 02. Modelo de desarrollo.** Se estructura sobre ámbitos que configuran las diferentes relaciones de los habitantes con el territorio y del municipio con la región.

Los ámbitos están analizados de manera transversal por las variables; ambiental, social y económica que rigen el desarrollo y en los intersticios que se generan entre las variables de desarrollo se generan los objetivos comunes que hacen de esta propuesta de desarrollo un modelo integral para el territorio.

a. Ámbitos de desarrollo. Los ámbitos de desarrollo parten del territorio indígena y de la cosmovisión de los mismos por el territorio, luego el ámbito que denominamos ciudad amable, incluyente y sostenible que hace relación a todo el territorio urbanizado e incluye los suelos urbanos y rurales, por último encontramos la relación del municipio con el entorno y su posición en las dinámicas regionales que son fundamentales para su desarrollo.

*Cosmovisión Indígena*

La cosmovisión indígena contempla el territorio de manera amplia y no se limita a las de los resguardos, esta visión es de vital importancia para el desarrollo del territorio porque se basa en una relación de respeto con la naturaleza, además de definir un sistema de áreas de protección y sitios sagrados a través de los cuales se relacionan con el entorno.

Para este ámbito el plan se basa en el POT indígena, el cual se construyó para este ejercicio y que tenía como fin territorializar la cosmovisión indígena.

#### *Ciudad amable e incluyente y sostenible*

Este territorio está compuesto por las áreas que han sufrido un proceso de urbanización; suelos rurales y urbanos., y en los que se definen un modelo de ocupación en donde la calidad de vida de los habitantes sea buena, en la que se integren los diferentes grupos poblacionales y actividades y que sea ambientalmente sostenible.

Para este ámbito el plan desarrollo diagnósticos del suelo rural y urbano para determinar el estado de sus estructuras, elementos ambientalmente protegidos y en el caso del área urbana proyectos una modelación con diferentes escenarios que pudiera definir una alternativa ideal.

6

#### *La región*

Santa Marta hace parte de un sistema de ciudades que se ubican a los largo de la costa caribe, al igual dentro del territorio la Sierra Nevada genera una dinámica particular y la convierte en el centro de servicios de la parte alta del Caribe, se le denomina triangulo de la sierra a lo que configuran entorno a la Sierra las ciudades de Riohacha, Valledupar y Santa Marta, siendo esta última la de mayor jerarquía.

La relación lineal con Barranquilla como ciudad líder en el Caribe es también fundamental en el modelo de desarrollo, este plan se basa en los diagnósticos propios de la relación con el Magdalena y la apuesta de Diamante Caribe.

b. Dimensiones del desarrollo. se consideran dimensiones a las variables determinantes para crear condiciones de desarrollo sostenido y sustentable, es por ello que es importante considerar los temas ambientales como soporte de desarrollo, estimular la productividad de la región y todo lo anterior teniendo como premisa que los habitantes del territorio deben mejorar cada vez más su calidad de vida y procurar un desarrollo amigable y que genere habitantes felices.

#### *Dimensión ambiental*

El desarrollo se cimenta sobre una relación armónica del proceso de ocupación con los elementos de la estructura ambiental del territorio y la región, para esto se definen los diferentes componentes desde la cosmovisión indígena, los parques

nacionales naturales, los elementos que garantizan la producción continua de agua, los corredores ecológicos y las determinantes para una adecuada continuidad ecológica con la región.

Los elementos ambientales son una de las mayores fortalezas de este territorio, la relación de actividades como el Turismo, que configura como atractivos turísticos ecosistemas de alta riqueza y a la vez frágiles, genera una interdependencia con la sostenibilidad del territorio y el uso eficiente de los recursos por la colectividad, de manera que conjuntamente se exploten de manera racional y con la premisa que de los bienes comunes se agotan y deterioran si su explotación es desarticulada.

Los factores ambientales son determinantes para mitigar los impactos del cambio climático sobre el territorio a la vez que ayudan a la mitigación de las amenazas presentes

Al igual fuera del borde continental este plan considera el mar como un elemento de vital importancia para el desarrollo, su conservación es de vital importancia por ello define usos con impactos bajos sobre la costa y medidas que permitan que emisarios finales sobre el mar descarguen residuos con el menor grado de contaminación posible.

7

#### *Dimensión social*

La calidad de vida de los habitantes que habitan este territorio fundamenta esta variables, modelos de ocupación compactos soportados en modelos de transporte orientados al desarrollo, equipamientos accesibles, espacio público cercano y accesibilidad a servicios públicos .

Al plan concibe una visión general en la que las que el sistema estructurante (redes o sistemas que conforman la estructura urbana), están cercanos a la vivienda, y en la que los centros de empleo están cercanos o conectados de manera eficiente con la vivienda, pero a la vez propone una modelo de ocupación que fomente el encuentro humano y posibilite que el espacio público sea un espacio común que reduzca la desigualdad y cree condiciones más incluyentes.

Reconoce las manifestaciones culturales que se dan en los diferentes barrios, por eso define tratamientos que fortalezcan las estructuras sociales como elemento fundamental para el desarrollo del territorio, poniendo esta condición como variables fundamental para el crecimiento colectivo.

#### *Dimensión económica*

La productividad es vital para el desarrollo sostenido, en primera instancia se fundamenta en la idea de tener un territorio en donde la prestación de servicios, la logística relacionada con el puesto y la producción agropecuaria como la industria tengan un equilibrio que permita la generación de empleo constante y que los

habitantes del territorio tengan oportunidades de empleo.

El modelo de ocupación propuesto propone el crecimiento de las actividades productivas y fortalece las cadenas del turismo y logísticos para la transformación y transporte marítimo de productos que salen y entran a país por el puerto, al igual que propone un crecimiento del transporte aéreo.

La generación de empleo es una variable que se incorpora al modelo para tener una relación en las modelaciones sobre la relación población-número de empleos, esto como elemento fundamental para el desarrollo del territorio. La relación del sistema de equipamientos con esta variable es vital para generar condiciones de innovación y poder prever crecimiento en otros campos que conviertan a Santa Marta en un semillero de emprendimientos.

c. **Objetivos.** Los objetivos del modelo de desarrollo están dados por: Los objetivos para el desarrollo de naciones unidas, los objetivos del plan de desarrollo 5to centenario. Este grupo de objetivos estructuran el modelo y crean relaciones entre las variables dentro de los ámbitos de desarrollo. Se representan en los intersticios de las dimensiones.

a. **Objetivos para el desarrollo sostenible de naciones unidas**

- Poner fin a la pobreza en todas sus formas en todo el mundo
- Poner fin al hambre, lograr la seguridad alimentaria y la mejora de la nutrición y promover la agricultura sostenible
- Garantizar una vida sana y promover el bienestar para todos en todas las edades
- Garantizar una educación inclusiva, equitativa y de calidad y promover oportunidades de aprendizaje durante toda la vida para todos
- Lograr la igualdad entre los géneros y empoderar a todas las mujeres y las niñas
- Garantizar la disponibilidad de agua y su gestión sostenible y el saneamiento para todos
- Garantizar el acceso a una energía asequible, segura, sostenible y moderna para todos
- Promover el crecimiento económico sostenido, inclusivo y sostenible, el empleo pleno y productivo y el trabajo decente para todos
- Construir infraestructuras resilientes, promover la industrialización inclusiva y sostenible y fomentar la innovación
- Reducir la desigualdad en y entre los países
- Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles
- Garantizar modalidades de consumo y producción sostenibles
- Adoptar medidas urgentes para combatir el cambio climático y sus efectos
- Conservar y utilizar en forma sostenible los océanos, los mares y los recursos marinos para el desarrollo sostenible

- Proteger, restablecer y promover el uso sostenible de los ecosistemas terrestres, gestionar los bosques de forma sostenible de los bosques, luchar contra la desertificación, detener e invertir la degradación de las tierras y poner freno a la pérdida de la diversidad biológica
- Promover sociedades pacíficas e inclusivas para el desarrollo sostenible, facilitar el acceso a la justicia para todos y crear instituciones eficaces, responsables e inclusivas a todos los niveles
- Fortalecer los medios de ejecución y revitalizar la Alianza Mundial para el Desarrollo Sostenible

b. Objetivos y principios del desarrollo Plan 5to Centenario

- Construir ciudad  
*Una ciudad más moderna, competitiva, sostenible y equilibrada*  
Que ofrezca calidad de vida y servicios públicos eficientes y de calidad a la población residente  
Que preserve su patrimonio, histórico, cultura y ambiental, haciendo un buen uso y valorizando su riqueza cultural, étnica y de biodiversidad  
Que integre adecuadamente área urbana y rural generando dinámicas positivas de interrelación entre ambos entornos  
Que sea accesible y atractiva para visitantes y turistas de todo el mundo  
Que ofrezca infraestructuras y espacios de oportunidad para la atracción de inversiones, el desarrollo competitivo de la actividad económica y la generación de empleo
- Construir una sociedad inclusiva  
*Una sociedad samaria más justa e inclusiva*  
Que atienda las necesidades básicas de la población con especial atención a los pobres y colectivos más vulnerables  
Que garantice el acceso a una educación de calidad a la población infantil y a la juventud  
Que ofrezca la formación necesaria para fortalecer la competitividad de sus sectores productivos y la inserción en el mercado laboral  
Que ofrezca la oportunidad de contar con una vivienda digna a todos sus pobladores, sin exclusiones  
Que favorezca el acceso y disfrute a la cultura, la recreación y el deporte en condiciones de igualdad
- Impulsar desarrollo económico  
*Capaz de generar riqueza y oportunidades para todos y contribuir al desarrollo competitivo y sostenible de la región Caribe y del conjunto del País*  
Anclado sobre el aprovechamiento de sus ventajas naturales con actividades productivas sostenibles que den sustento a la población samaria.  
Desde la corrección de las debilidades actuales, tanto en el terreno productivo como social, y la consolidación de sus fortalezas, resaltando su sello

diferencial.

Atendiendo a su vocación logística, de reconocimiento como destino turístico de talla mundial y el desarrollo de actividades complementarias

- Fortalecer la institucionalidad Distrital  
*Con unas instituciones y un sistema de gobernanza basado en el compromiso e implicación de todos*  
Con una gestión basada en la transparencia, la eficiencia y la cultura democrática y participativa  
Que valore los aportes multiculturales y propicie la convivencia pacífica.  
Que preste particular atención a la integración de las comunidades indígenas y de las poblaciones constitucionalmente protegidas, surtiendo los procesos de consultas y de participación que se requieran.  
Con un sistema efectivo de cooperación público-privada de los proyectos estratégicos de futuro para la ciudad  
Que fortalezca el tejido social y la veeduría ciudadana sobre las políticas públicas y sobre la implementación transparente y eficiente de los proyectos estratégicos

**Artículo nº.03. Enfoque del plan.** Santa Marta es un territorio emplazado en una de las áreas con mayor riqueza ambiental del Caribe Colombiano y por ende con un gran número de oportunidades de generar un desarrollo ambientalmente sostenible, una ocupación amigable e incluyente y procesos innovadores y productivos. En ella se asientan poblaciones de origen milenario y a la vez se genera un constante desarrollo que permite la llegada de nuevos habitantes, generando un espacio dinámico con diversos actores.

10

Las diferentes cosmovisiones de sus habitantes lo configura como un espacio incluyente en el que se conciertan los modos de habitar el territorio, prevalecen y se definen las siguientes dimensiones:

1. Territorio ambientalmente sostenible (dimensión ambiental). La Ninanulan y el Nujuakala son las dimensiones naturales estructurantes en el modelo de ocupación, la conservación y conexión de los ecosistemas garantiza: la provisión de recursos naturales en especial el agua, la biodiversidad, a la vez que permite una mejor gestión del riesgo y mitigación de los efectos del cambio climático.

Ninanulan (el Agua). El territorio ancestral nació del mar, y de allí el agua interconecta y divide los cerros y otras jurisdicciones del territorio. El agua es mujer, de ella nace toda la vida. Es el hilo que unifica todo nuestro territorio. Las lagunas en los páramos (de la cabeza del territorio) son las madres de los principios del territorio, y ellas conectan con las lagunas costeras, desembocaduras y humedales de la Línea Negra (las madres de la base del territorio). Los espacios sagrados a lo largo de estos cuerpos de agua regulan las interconexiones del agua a nivel espiritual y material, tomando la forma de las

lluvias, vientos, nubes, nieves y todo sistema hídrico que interconecta los espacios del territorio ancestral y garantiza su salud, desarrollo y equilibrio.

Nujuakala (los cerros) El territorio ancestral se organiza a través de los espacios de los cerros y montañas importantes que son los espacios de los padres o los “Jates” principales. Cada uno representa principios y funciones dados desde el origen, y garantiza su manejo en el territorio ancestral. Los cerros forman cadenas que conectan los espacios y sitios sagrados de todo el territorio ancestral, desde los picos hasta la Línea Negra. El cerro principal de la Sierra Nevada es el Cerro Gonawindúa (llamado Picó Bolívar en el hermanito menor), cuya jurisdicción comprende toda la Sierra Nevada, dividida sucesivamente entre las jurisdicciones de los demás cerros mayores desde allí para abajo hasta la Línea Negra. En este sentido, los cerros forman y delimitan los espacios interrelacionados que son el tejido del territorio ancestral.

Cada cerro o Jate es también un “Nujwé”, o la casa ceremonial, y así mismo el cerro maneja la comunidad de Jabas y Jates quienes habitan su espacio o casa. Esto términos territoriales, corresponde a un espacio del Nujuakala, que se delimita por los ríos o quebradas que separan cada cerro del otro. Su casa, o comunidad está compuesto por todos los demás Jabas y Jates, que son los diferentes espacios sagrados, quienes viven en su jurisdicción. Cada uno de estos sitios maneja el agua, los cultivos, la tierra, los animales, bosques y clima para el cerro Nujuakala, dentro de su jurisdicción. Hay espacios sagrados que corresponden a las diferentes comunidades de plantas y aboles, o bosques, animales, pájaros e insectos, hongos, líquenes y otras comunidades vivas en cada área de cada cerro, y en los diferentes pisos climáticos.

11

De esta manera, los cerros ordenan el territorio ancestral entre jurisdicciones, o espacios de manejo y uso. Podemos hablar de diferentes espacios de manejo, como son los espacios de boques de diferentes tipos, espacios intocables, espacios para cultivo, o para pastos u diversas funciones. En resumen los espacios de cada Nujuakala corresponderían en cierto sentido a los diferentes tipos de ecosistemas, paisajes y zonas de vida de las ciencias ambientales.

Los cerros también manejan otros tipos de conectividades en el territorio ancestral, fuera de sus espacios de manejo o Nujwé. Los Nujuakala principales se conectan entre la parte alta con la Línea Negra o parte baja con otros cerros principales. Los cerros también se conectan con otros espacios sagrados y los Mamos hacen pagamentos entre varias regiones interconectadas por los cerros. Este tipo de manejo de los Nujuakala también corresponde a los pisos climáticos altos, medios y bajos de la Sierra Nevada.

De esta manera trabaja el ordenamiento ancestral de la Sierra Nevada. Es un orden dictado desde la Ley de Origen, que las comunidades debemos seguir, respetar y garantizar. Es un poco diferente del manejo territorial desde la política

occidental, en el sentido que no es una política que nosotros mismos dictamos ni formulamos, sino que es dado desde los fundamentos del mismo origen de los principios.

2. Territorio incluyente y amigable para vivir. El desarrollo del territorio tiene como objeto generar entornos amigables en donde sus habitantes puedan vivir con servicios de calidad, pensada para el encuentro humano, generosa en espacio público y con diversidad de alternativas para los diferentes grupos etarios. Para ello se hace especial énfasis en:

**Movilidad.** La infraestructura de movilidad debe garantizar que los habitantes se puedan desplazar de forma eficiente en el territorio, garantizando accesibilidad a las áreas urbanas y rurales. De esta manera se proponen un territorio con diferentes modelos de transporte que le dé prioridad a los transportes colectivos, el caminar y pedalear, de manera que los desplazamientos provoquen el menor impacto en los entornos naturales, asegurando cercanía entre las áreas de vivienda y los centros de generación de empleo.

**Servicios públicos.** Garantizar el acceso de servicios públicos domiciliarios a los habitantes del territorio (acueducto, alcantarillado, energía eléctrica y servicios de comunicaciones), de manera apropiada a través de redes convencionales o sistemas alternativos que generen el menor impacto sobre el medio ambiente en la provisión de los mismos y la disposición final de residuos producidos por los habitantes.

12

**Equipamientos públicos.** Generar espacios que permitan a los habitantes del territorio el desarrollo de habilidades artísticas, creativas, sociales, deportivas y a la vez que permitan el ocio y entretenimiento.

**Espacio público.** Un espacio público de calidad que permita la interacción entre los habitantes, que genere condiciones de seguridad y contemple los elementos naturales y la playa como estructurantes de la red de espacio público del territorio.

3. Territorio innovador y productivo. El entorno natural de Santa Marta genera fortalezas competitivas para el desarrollo; el turismo, el puerto y la innovación son las actividades base para generar una economía saludable y sostenible. La innovación, generación y transferencia de conocimiento deberá ser una constante y para ello la industria y servicios deben generar alianzas con los centros educativos que den como resultado crecimiento económico.

**Turismo.** Los atractivos turísticos de Santa Marta están relacionados con las áreas protegidas, su patrimonio material e inmaterial y las playas, estos aspectos le dan un sello dentro del caribe colombiano y la posicionan como uno de los mejores destinos. La cualificación de los atractivos turísticos, la consolidación de cadenas productivas y de los servicios son esenciales para esta actividad, por ello

la conservación y puesta en valor de los atractivos son fundamentales en el modelo de ocupación.

La conservación del entorno natural es fundamental para la sostenibilidad de esta actividad, por ello las

El puerto. La actividad portuaria de la ciudad genera cadenas productivas generadoras de empleo y garantiza crecimiento industrial y de comercialización de bienes y servicios, por ello es fundamental desarrollar estrategias para la implantación de más compañías innovadoras y tecnológicas que generen valor a la economía local y a la vez a empresas que puedan hacer uso de la infraestructura construida y propuesta.

La industria tendrá que velar por la conservación del medio ambiente y propender por procesos de producción limpia que genere el menor impacto en la disposición de su residuos.

Innovación. La singularidad y la diversidad de este territorio son el mejor escenario para la creatividad, la productividad en Santa Marta deberá estar ligada a procesos de innovación.

13

Artículo n°04. **Modelo de ocupación.** El modelo de ordenamiento para Santa Marta obedece a una estructura basada en la conservación de los elementos ambientales y el respeto por la cosmovisión de los grupos indígenas que lo habitan. Basado en lo anterior se ordena a partir de las coberturas de protección ambiental y del resguardo indígena, los asentamientos urbanos contemporáneos están ubicados a lo largo de la línea costera configurando un modelo de ciudad lineal marcado por la accesibilidad al mar y las zonas donde el proceso de urbanización es más sencillo por la topografía.

El sistema se estructura a partir de la parte alta de la Sierra Nevada de Santa Marta de forma concéntrica:

#### *Anillo de conservación*

Está configurado por el Resguardo Indígena y las áreas del parque nacional natural de la Sierra Nevada, esta zona es la de mayor conservación por la fragilidad de los ecosistemas y por ser el área de producción de agua del territorio.

#### *Anillo Agropecuario*

Configurado por las zonas que están entre los límites del parque nacional natural Sierra Nevada y el pie de montaña, lugar en el que se concentran los suelos que pueden ser destinados a la agricultura y crianza de animales, este configurado en su mayoría por suelos de carácter rural.

El área urbanizada de mayor jerarquía es Minca que se consolida como el centro de provisión de bienes y servicios para la parte alta de la Sierra, este centro

poblado mantendrá una baja densidad y se precisarán sus límites para tener una transición definida y prevenir los procesos de suburbanización.

### *Anillo Costero*

La costa se configura como una línea en la cual se asienta el mayor número de habitantes, el modelo de ocupación está dividido en 3 zonas, producto de la ruptura causada por el parque nacional natural Tayrona. Estas dos zonas están configuradas así:

Zona 1: Inicia en el límite con La Guajira y termina en el límite con el PNN Tayrona, esta franja se caracteriza por un conjunto de centros poblados asociados a la desembocadura de ríos y/o quebradas, Los centros poblados deberán conservar su estructura agrupada y estar rodeados de áreas agrícolas, evitando la construcción dispersa. Entre los centros poblados de manera lineal se podrán dar desarrollos con densidades de 1 vivienda o de desarrollos hoteleros de baja densidad, propendiendo por la actividad agropecuaria y la conservación de los ecosistemas de humedales, lagunas y ciénagas características en la zona.

Zona 2: La franja conformada por el parque nacional natural Tayrona y el parque distrital natural Dumbira

Zona 3: Inicial en el límite sur del PNN Tayrona y limita al sur con el Puerto de Carbón, esta zona tiene una ocupación intensa, continua a través de la costa y con intercisos asociados a zonas de preservación ambiental y lugares sagrados.

La franja se configura entre el pie de montaña y la playa, iniciando en la zona urbana de Taganga con una densidad , el plan plantea un del borde urbano que permitirá integrar las áreas ambientalmente protegidas y configurar esta sección urbana. Luego se consolida el centro urbano como una ciudad lineal que transcurre entre el pie de montaña y la playa, fragmentada por los cerros que llegan a la costa. Este centro urbano es el de mayor densidad habitacional con una fuerte vocación en la prestación de servicios turísticos y una vocación de prestador de servicios de nivel regional.

El área urbana se consolidará como un centro compacto que apunta a procesos de redensificación en áreas asociadas a los proyectos de transporte público, estructurando un sistema de ciudad amable con el medio ambiente.

**Artículo nº 5. Determinantes del modelo.** El modelo está determinado por los siguientes elementos:

1. Las áreas de protección ambiental
  - a. Sistema de parque naturales nacionales. En el territorio de Santa Marta se localizan dos parques naturales nacionales: El Tayrona y Sierra Nevada de Santa Marta, estas dos áreas adquieren una alta importancia

- por su biodiversidad y los ecosistemas que allí se generan.
- b. Las áreas de protección. El sistema de áreas protegidas del territorio es fundamental para la conservación de los recursos naturales y como estrategia de mitigación del cambio climático.
  - c. Las rondas de hídricas . Las rondas de ríos y cuerpos de aguas son fundamentales para la conservación del agua, aunque hacen parte del sistema de áreas ambientales protegidas para el caso de Santa Marta se consideran un elemento independiente que tendrá políticas, proyectos y estrategias independientes
2. Las zonas de riesgo no mitigable. Las zonas de riesgo no mitigable son aquellas en las que los bienes y vidas expuestos deben ser trasladados como una opción de mitigación del riesgo.

Estas zonas no mitigables son incorporadas a las áreas de protección ambiental y tienen las limitantes propias de este tipo de suelo.

3. Las zonas de resguardo. El Resguardo Kogui-Malayo-Arhuaco se formalizó el 08 de Octubre de 1980 mediante Resolución 0109 del INCORA (hoy INCODER) sobre una superficie aproximada de 364.390 hectáreas.

15

El Resguardo ha contado con tres procesos formales de ampliación: 1) Resolución 078 del 19 de noviembre de 1990, 2) Resolución 29 del 19 de julio de 1994 y 3) Acuerdo 256 del 27 de septiembre de 2011, donde se terminan consolidando 408.538 hectáreas dentro de la Sierra Nevada de Santa Marta. Los límites naturales del resguardo son la cuenca del Río Ranchería por la cara norte de la Sierra (Guajira) y la cuenca del Río Fundación por la cara suroriental (Magdalena). Los procesos de ampliación se han desarrollado entre estos límites naturales y orientados en las partes medias y bajas de las diferentes cuencas hidrográficas de la Sierra Nevada de Santa Marta. Este Resguardo sobrecoge a las comunidades Kogui, Wiwa y Arhuaca.

En cuanto los Kankuamos, en el año de 1996 se crea el Resguardo Businchama y finalmente a partir del año de 1999 se solicita la constitución del Resguardo Kankuamo, creándose éste en el año 2003, bajo resolución de Incora, con 22. 212 hectáreas.

El Resguardo Kogui-Malayo-Arhuaco se traslapa con el Parque Natural Sierra Nevada de Santa Marta (PNSNSM), constituido en 1964, el cual cuenta con 383.000 hectáreas, que recubre buena parte del sistema montañoso serrano, con énfasis en las partes altas del mismo. En cuanto al distrito de Santa Marta su jurisdicción también se traslapa en su parte rural con el Resguardo

4. Los jabas y los jates. Cada uno de los principios del territorio se maneja a través de las Jabas y lo Jates (los espacios sagrados.<sup>1</sup> Estos espacios regulan la relación entre los principios en “Se” y la materialización en el mundo de cada uno de los aspectos de la naturaleza a los cuales corresponden: el agua, el aire, la tierra, las plantas, animales, la agricultura y todas las actividades humanas. Las Jabas y los Jates son espacios específicos en el territorio. Pueden ser lagunas, pozos en los ríos, humedales, lagunas costeras, desembocaduras y quebradas, conjuntos de rocas, planos y cuevas, y otras diversas formaciones en el territorio. También hay kasougwui, que son los arboles originarios de un especie, por ejemplo el Kasaougwi del árbol Ceiba. Los kagguba son otras plantas originarias, por ejemplo el kagguba de la yuca, de la malanga u otras plantas.

Todos estos espacios sagrados comprenden las conexiones con su principio de origen en “Se” y mantienen el orden y la salud de todo el territorio. Hay varios principios que manejan los espacios sagrados, y entre ellos mencionamos:

**Katula Lula:** Es el conocimiento específico sobre las coberturas vegetales de acuerdo a los pisos térmicos. Su ordenamiento ésta relacionada con el orden de los cerros, por lo que también contiene normas y reglamentos para el uso y manejo de los suelos, la cobertura vegetal, toda la biodiversidad, y para ecosistemas y especies distintas de vegetación y arboles (Ley de Tierras). Cada espacio sagrado relacionado a Kaltula Lula tiene una función específica para cumplir en su jurisdicción.

**Los animales:** Se refiere a diversos padres y madres de las especies de animales, y son específicos para cada padre o madre espiritual que da origen a sus especies, lugares y funciones que desarrollan en el territorio.

**Kuazhimun:** Se refiere al desarrollo propio del pueblo Kogui, y de todos los seres vivos acuáticos y terrestres. Es el principio de regulación de las etapas del desarrollo de cada uno de estos seres para su salud y buena producción. Se refiere especialmente al Kualama, o la producción agrícola, las cosechas, y su salud y buena producción y desarrollo de la vida en general.

**Principios culturales:** Todos los espacios sagrados corresponden a un aspecto de la vida humana o comunitaria. Por ejemplo todas las formas de agua, las lagunas, ríos y nacederos, corresponden a las mujeres. Los cerros por lo

---

<sup>1</sup> Entre los indígenas de la Sierra no utilizamos las palabras “sagrado” o “sitio sagrado”. Para nosotros el término “espacio sagrado” en español hace referencia a los “Jabas y Jates” que viven en el espacio de “Se”, y también en el territorio en la forma de rocas, nacederos, etc, y sus interconexiones amplias. De allí nacen los bosques, aguas, desde donde se mantienen los demás aspectos de la vida en la Sierra Nevada. Son espacios desde donde se conectan con los principios espirituales, y por lo tanto son intocables, excepto por los Mamos quienes conocen como se deben realizar los trabajos espirituales en cada uno de estas espacialidades.

general corresponden a energías masculinas. En este sentido, cada espacio sagrado se relaciona a un aspecto específico de la vida humana: la familia, la autoridad, el respeto, el trabajo comunitario, la entrega de poporo, el matrimonio, los celos, la felicidad, violación de la ley, emociones, pensamientos y todo lo relacionado a la vida humana en general.

Los espacios sagrados también tienen funciones relacionadas con el gobierno propio, con el ejercicio de los Mamos, y los Nikuma: las autoridades de las comunidades Kogui, y en determinados de espacios sagrados se realizan los trabajos tradicionales para fortalecer su función

## 5. El patrimonio inmueble

a. Sectores urbanos de conservación inmueble. Santa Marta es el centro urbano más antiguo del subcontinente, esto conlleva a tener varios sectores de conservación:

a) Centro histórico tradicional. Esta agrupación de bienes de interés cultural ubicado frente a la Bahía de Santa Marta es de especial interés por los valores que genera la agrupación y el trazado urbano.

b) Sector de Gaira. Este agrupación de bienes de interés cultural se sitúa en el marco de la plaza de Gaira, sus valores y trazado urbano lo convierten en un sitio representativo dentro de la estructura urbana del municipio.

c) Sector de pescadito: este sector está conformado por las áreas que están entorno a la Carrera 5 entre la Av el Ferrocarril y la vía alterna.

- Eje patrimonial de la Av Libertador. Configurado por los inmuebles que están a lado y lado del la Av el Libertador entre la Carrera 10<sup>a</sup> hasta la carrera 18

e) Bienes de interés cultural aislados. Estos son los bienes inmuebles que no se están dentro aglomeraciones y que por sus condiciones y valores deben ser conservados y recuperados.

## 6. La integración regional

a) Triángulo de la Sierra Nevada

El triángulo de la Sierra Nevada de Santa Marta está conformado por las ciudades que rodean la Sierra: Riohacha, Valledupar y Santa Marta, a la vez que por vecindad el triángulo tiene una fuerte relación con Barranquilla. Dentro de este triángulo se localizan estos centro urbanos de mayor jerarquía y los centros urbanos de los entes territoriales que dependen en gran parte de economías agropecuarias.

En un área circundante equivalente a una de viaje este triángulo tiene una población estimada de 1.517.000 habitantes y en dos horas de viajes llega a una población estimada de 4,216.000 habitantes, lo que genera un gran potencial en la prestación de servicios y en especial para Santa Marta que se consolida como el centro urbano de mayor tamaño entre esta subregión.

La zona se caracteriza por las áreas de oportunidad estratégicas en las cuales sobresalen las agrópolis de Ciénaga y Valledupar, la visión de Santa Marta como ciudad lineal de la costa, la conectividad de los elementos naturales: Sierra, Costa, y PNN de Isla Salamanca, Sierra Nevada de Santa Marta y Tayrona.

La posición de Santa Marta como ciudad portuaria y turística permite consolidar áreas industriales que respondan a la producción de bienes a base de la producción agrícola de la subregión y de manera paralela consolidar y mejorar la oferta de servicios para la población. Los servicios asociados a la producción y transferencia de conocimiento son una de las apuestas de Santa Marta en el marco regional y la consolidación como centro urbano innovador.

#### b) Corredor agroindustrial y urbano Barranquilla - Santa Marta

18

El corredor agroindustrial y urbano entre Santa Marta y Barranquilla pretende consolidar un modelo de ocupación sobre este margen dándole importancia al PNN Isla Salamanca, luego consolidando una agrópolis en las inmediaciones de la Ciénaga Grande de Santa Marta y por último una ciudad lineal configurada por el centro urbano de Santa Marta hasta el límite del PNN Tayrona.

La ciudad lineal se basa en el traslado de la actividad portuario asociada al carbón hacia el norte del Caribe y consolidación de áreas urbanas relacionadas con la actividad turística y de vivienda dentro de una estructura urbana respetuosas y amigables con las áreas protegidas.

La lineal también tiene un sistema de puertos que garantizan la comercialización de los productos que vienen del centro del país y del triángulo de la Sierra, de manera que convierten a Santa Marta en un centro logístico en el cual se asienta la industria que permite la logística y producción de bienes.

### **Artículo nº6. Políticas, objetivos, estrategias, programas y proyectos**

#### **Territorio ambientalmente sostenible (Dimensión Ambiental)**

##### 1. Política del desarrollo y la conservación entorno al agua

###### a. Objetivos

Desarrollar un modelo de ocupación que permita conservar las zonas estratégicas para la producción, abastecimiento y tratamiento del agua

###### b. Programas

- Pagos por servicios ambientales asociados a la provisión de agua para las áreas urbanas
- Conservación de grandes paisajes que garanticen el abastecimiento de agua
- c. Proyectos
  - Reforestación de zonas de recarga hídrica y de áreas de rondas de río
  - Recuperación de rondas hídricas e incorporación a la vida urbana en el suelo urbano
- 2. Política de protección de la Biodiversidad
  - a. Objetivos

Construir un modelo de ocupación que permita la conservación de las áreas de protección de categoría nacional, municipal y de carácter civil y a la vez genere continuidad entre los diferentes ecosistemas garantizando el tránsito de especies.
  - b. Proyectos
    - Consolidación de los corredores bióticos existentes
    - Creación de corredores bióticos en áreas donde exista fragmentación o aislamiento de ecosistemas
    - continuidad urbana de corredores bióticos desde la montaña y hacia la playa en las áreas urbanas
- 3. Política de protección de áreas ambientalmente protegidas
  - a. Objetivos

Adelantar acciones que permitan la conservación efectiva de las áreas de importancia ecosistémica
  - b. Programas
    - Diseñar un sistema de estímulos para la conservación de áreas protegidas que limitan con zonas de producción agropecuaria o áreas turísticas
  - c. Proyectos
    - Delimitaciones de los procesos de urbanización entorno a las áreas ambientalmente protegidas para mitigar el impacto sobre ellas
- 4. Política de mitigación de los efectos del cambio climático
  - a. Objetivos

Tomar acciones para la mitigación de los efectos del cambio climático en el territorio de Santa Marta enfocado en la protección del medio ambiente, la generación de comunidades resilientes y la reducción de la exposición de bienes y servicios en áreas que experimentan los efectos
  - b. programas
    - Valoración y acciones para mitigar el impacto del cambio climático sobre la biodiversidad
    - Acciones para estimular el aprovechamiento de aguas residuales grises en las necesidades cotidianas
    - Acciones que permitan el uso de energías renovables, limpias que reduzcan el uso de energías convencionales y generadas a través del agua

- c. Proyectos
  - Construcción de obras que mitiguen el impacto del mar sobre las áreas turísticas y de vivienda
5. Política de gestión del riesgo
  - a. Objetivos

Tomar las medidas necesarias para mitigar la amenaza en los casos que es posible, en el caso de que sea más económico trasladar los bienes y las vidas expuestas a zonas donde no hay amenazas que mitigar la amenaza esta deberá ser la forma de mitigar el riesgo
  - b. programas
    - Definir las áreas de amenaza no mitigable, caso en el cual se deberá generar un proceso de reasentamiento que involucre los bienes y las vidas humanas expuestas
    - Mitigar la amenaza y generar comunidades resilientes en los casos que el riesgo es controlado a través de obras civiles o con modos de habitar el territorio más acordes con los efectos de la amenaza
    - generar comunidades resilientes ante las amenazas comunes para grandes áreas del territorio, como vientos, sequias, etc.
  - c. Proyectos
    - Construir las obras de mitigación en los casos en los que la amenaza se puede contener y reducir el riesgo

20

### **Territorio incluyente y amigable para vivir (Dimensión social)**

1. Política de movilidad orientada al transporte sustentable
  - a. Objetivos

Generar un sistema de movilidad diverso que permita acercar en tiempo a los habitantes a los elementos de la estructura urbana, los centros de empleo y a los elementos de protección ambiental, a la vez que el modelo de ocupación genera una ciudad compacta que reduzca los desplazamientos motorizados
  - b. programas
    - Transporta de manera eficiente (Rápido y al mayor número de personas), de forma motorizada y no motorizada
    - incentivar el uso de la bicicleta como medio de transporte para distancias que no superen los 3 km
    - Incentivar los recorridos peatonales en recorridos menores de 1,5 km
    - Crear condiciones de confort climático en las calles para estimular los recorridos no motorizados
    - Incentivar la mezcla de usos par generar un modelo compacto que disminuya los desplazamientos
    - Generar estructuras urbanas compactas, servicios dotacionales, servicios y espacio público en radios que permitan el caminar y pedalear
    - Redefinir espacios para el automóvil en zonas con altos tráfico peatonales y de bicicletas para dar prioridad a los modos de transporte no motorizados

- y colectivos
- Densificar las áreas con buenas dotaciones de servicios dotacionales, comercio y espacio público a la vez que se mejoren las condiciones de transporte y de conexión con otras áreas de la ciudad
  - Acercar los centros de empleo a las áreas de vivienda
- c. Proyectos
- Construir el metro ligero
  - Construir 100 km de bicisarriles
  - Arborizar 200 km de vías peatonales y bicisarriles
2. Política de provisión de servicios públicos
- a. Objetivos
- Consolidar áreas de generación, captación y/o reconversión de energías y construir redes que permitan la provisión de servicios públicos domiciliarios asequibles, de manera sostenible y con una infraestructura moderna y procesos sostenibles y limpios
- b. Programas
- Proteger las áreas de captación de agua
  - Disminuir la dependencia a la energía eléctrica a través de estímulos para la construcción e espacios con confort climático la implementación de sistemas de aprovechamiento de energía solar y eólica
  - Implementación e mecanismo de aprovechamiento de aguas grises y lluvias para usos domiciliarios e industriales y turísticos
- c. Proyectos
- Modernización de las redes de servicios públicos
3. Política de equipamientos públicos
- a. Objetivos
- Consolidar a través del mejoramiento y construcción de nuevos espacios un sistema de equipamientos públicos de escala regional, urbana, zonal y local que esté conectada a las viviendas a través de redes peatonales, de biciusuarios y de transporte público colectivo
- b. Programas
- Aprovechar de manera eficiente el suelo de equipamientos a través de la construcción e nodos de servicios complementarios
  - Contribuir con la construcción e los equipamientos a la consolidación de una ciudad compacta
  - 7 Generar rutas de transporte público colectivo para la red de equipamiento red escala regional y urbana
- c. Proyectos
- Mejorar los equipamientos existentes para modernizarlos con las nuevas demandas en la prestación de servicios
  - construir los equipamientos necesarios para responder a la demanda de los habitantes actuales y futuros de la ciudad

- Construir equipamientos de diferentes escalas que respondan a la misma demanda pero a ofertas básicas y otras más especializadas
- Integrar la red de equipamientos con la de espacios públicos y a la vez con una red peatonal y de biciusuarios

#### 4. Política de espacio público

##### a. Objetivos

Consolidar a través del mejoramiento, construcción de nuevas áreas e integración del conjunto de espacios públicos, red vial y áreas de protección ambiental una red de espacios públicos que ermita la continuidad peatonal y de biciusuarios a través de la ciudad, además de conectarse con las viviendas a través de redes peatonales que garanticen distancias cortas para acceder a ellos

##### b. Estrategias

- Consolidar una red de espacios públicos a través de sus integración con redes peatonales y de biciusuarios
- Integrar a las redes de espacios público el sistema de playas de la costa como elemento jerárquico en sus estructura, lo que significa trabajar con las entidades competentes y comunidades en procesos de amoblamiento y construcción de servicios básicos
- Integrar a las redes de espacios públicos el sistema de áreas protegidas ambientalmente como elementos vivos de la estructura urbana
- Trabajar con las comunidades en la recuperación de espacios de carácter local que puedan contribuir a construir espacios vecinales para el encuentro humano
- Generar un sistema de estímulos económicos que permita el aprovechamiento del espacios público y a la vez su construcción y mantenimiento.

##### c. Proyectos

- Arborización y de jardinería del 100% de los espacios públicos que permitan crear confort climático en los espacios públicos
- Mejorar 50 km de redes peatonales que conecten diferentes espacios públicos
- construir 50 km de senderos peatonales en área de conservación ambiental
- Construir 3000 m<sup>2</sup> de espacios públicos
- Construir 20 parques de bolsillo

#### 5. Política de vivienda asequible, digna y de calidad

##### a. Objetivos

Construir vivienda en relación con el déficit cuantitativo y mejorar las viviendas que tienen falencias en relación con el déficit cualitativo. Las viviendas deberán garantizar confort climático y espacios dignos que permitan un desarrollo integral de sus habitantes. Los barrios deberán tener una urbanización de calidad y garantizar la accesibilidad a las redes de servicios públicos domiciliarios

b. programa

- Diseñar modos de construcción que reconozcan las lógicas de producción de vivienda
- Implementar instrumentos de gestión de suelo para obtener suelo para vivienda de interés social y prioritario como una de las obligaciones de los procesos de urbanización

c. Proyecto

- Generar 20 mil unidades de vivienda a través de los sistemas de subsidios nacionales, departamentales y municipales con el fin de disminuir el déficit cuantitativo

6. Política de calles vitales y seguras

a. Objetivos

Tomar las acciones urbanísticas y de estímulos para los habitantes de la ciudad que permita la consolidación de barrios con la concepción de la calle como espacio público vital, extensión de las viviendas, comercio y servicios y se convierte en el lugar por excelencia del encuentro humano y por ende de comunidades más unidas y resilientes.

b. programas

- Generar procesos de densificación y compactación de la estructura urbana que permita tener una mezcla de usos que garantice la actividad sobre la calle el mayor número de horas al día
- Implementar modelos asociativos con los habitantes que permitan la apropiación de la calle como espacio público y donde tenga prelación el peatón y biciusuario
- programa de reforestación urbana que garantice confort climático para que la vida pueda darse en la calle

23

7. Política de barrios de calidad

a. Objetivos

Construir y consolidar las estructuras urbanas de los barrios existentes en pro de mejorar la calidad de vida y disminuir la segregación socioespacial a través de la continuidad de la infraestructura básica

b. Programas

- Mejorar las estructuras urbanas con la participación integral de los habitantes a través de proyectos participativos
- Generar soluciones inteligentes y sencillas para los problemas de infraestructura vial, espacio público y equipamientos en los barrios con estas falencias
- Incentivar a las empresas de servicios públicos a garantizar el acceso a servicios públicos
- Crear identidad barrial a través de acciones que agrupen a los pobladores

c. Proyectos

- Pavimentar 100 km de vías a través de proyectos participativos

- Construir 50 equipamientos de carácter local
  - Mejorar 50 m2 de fachadas en barrios de consolidación tipo 3
8. Política de conservación del patrimonio inmueble
- a. Objetivos
- Conservar, mejorar y proteger el patrimonio inmueble, en especial el del centro histórico y los inmuebles de carácter nacional
- b. Programa
- Generar un sistema de estímulos que permita la participación de los comerciantes, prestadores de servicios y habitantes del centro histórico en la conservación y mantenimiento de los espacios públicos y los bienes a conservar
  - generar un acuerdo de voluntades que permita la conservación del patrimonio y la revitalización de las áreas e inmuebles en deterioro del centro histórico
  - Encontrar mecanismos prácticos de actualización del PEMP
  - Diseñar mecanismo de financiación a través de modelos de concesión para estacionamientos
- c. Proyectos
- Construir una escuela de oficios que capacite a los pobladores sobre las técnicas de construcción propias para la recuperación del patrimonio
  - Construir 50 m2 de espacio público que conecten las diferentes áreas del centro histórico
  - Construir 30 mil m2 de estacionamiento disuasorios en el centro histórico

24

### **Territorio innovador y productivo (Dimensión económica)**

1. Política de turismo
- a. Objetivos
- Consolidar y mejorar los servicios ofrecidos por todos los actores que configuran las cadenas productivas del turismo
- b. Programas
- Definir las áreas de mayor concentración de servicios turísticos para enfocar las acciones en pro del mejoramiento de las actividades
  - Crear condiciones óptimas para que la cadena de valor del turismo sea continua y se puedan prestar servicios óptimos
  - Estimular la prestación de servicios turísticos con sello verde, de esta manera se podrá mitigar el impacto de la actividad sobre el medio ambiente
  - Generar sistemas de asociación de los diferentes actores del sector turístico de manera que puedan participar del mantenimiento y mejoramiento de las áreas con mayor concentración de servicios turísticos
- c. Proyectos

- Poner en valor los 20 atractivos turísticos más importantes del territorio
  - Mejorar las condiciones de tránsito peatonal en 50 km de redes peatonales en las zonas de aglomeración de servicios turísticos
2. Política de puertos e industria inclusiva, limpia y sostenible
- a. Objetivos
- Fortalecer la actividad portuaria y crear estímulos para la implantación de industria limpia y sostenible que fortalezca las cadenas de producción de bins y servicios, en especial los logísticos
- b. Estrategias
- Delimitar las zonas industriales y crear un sistema de estímulos que atraiga a empresas que se implante allí
  - Crear un vínculo directo entre la industria y el sector educativo con el fin de generar valor entorno al conocimiento
- c. Proyectos
- Ampliar la capacidad del puerto para permitir su crecimiento
3. Política de innovación, generación y transferencia de conocimiento
- a. Objetivos
- Crear estímulos y fortalecer la oferta educativa para generar procesos de generación, innovación y transferencia de conocimientos con vínculos estrechos entre la producción y el sector educativo de la ciudad
- b. programas
- diseñar un sistema de estímulos para que las industrias, el sector turismo y los servicios y comercio en general participen en el proceso de innovación de estos centros
- c. Proyectos
- Generar equipamientos públicos o áreas dentro de las universidades o centros de educación tecnológica para la generación de conocimiento, incubación de ideas y startups

## **Subcapítulo 2** **Sistema ambiental**

**Artículo nº 7. Sistema ambiental.** El sistema Ambiental del POT de Santa Marta lo componen:

- Los elementos naturales estructurantes del territorio determinado por la estructura ecológica,
- Los elementos de calidad y sostenibilidad ambiental
- Y los elementos de manejo de las amenazas y riesgos y adaptación al cambio climático.

**Artículo nº 8. Definición de Estructura Ecológica.** La Estructura Ecológica es el Sistema Natural que soporta las actividades humanas, proveedor de bienes y servicios ecológicos y equivalente natural de la infraestructura de servicios, esta es la expresión territorial de los ecosistemas naturales, agroecosistemas y sistemas urbanos y construidos que soportan y aseguran a largo plazo los procesos que sustentan la vida humana, la biodiversidad, el suministro de servicios ambientales y la calidad de vida.

**Parágrafo 1.** Los procesos de ordenamiento del territorio propenderán para que La Estructura Ecológica (EE) de Santa Marta sea un sistema interconectado de las áreas con mayor valor ambiental, de manera que estos se integren estructural y funcionalmente afín de brindar capacidad de soporte para el desarrollo socioeconómico y cultural de la población.

**Parágrafo 2.** La definición de la Estructura ecológica principal se encuentra en el plano nº 02, denominado: Áreas ambientalmente protegidas

**Artículo nº 9. Clasificación de la Estructura Ecológica.** Se clasifica bajo dos categorías:

a. Estructura Ecológica Principal (EEP). Conjunto de elementos bióticos y abióticos que dan sustento a los procesos ecológicos esenciales del territorio, cuya finalidad principal es la preservación, conservación, restauración, uso y manejo sostenible de los recursos naturales renovables, los cuales brindan la capacidad de soporte para el desarrollo socioeconómico de las poblaciones. Corresponde al primer nivel de prioridad; su propósito es asegurar el mantenimiento o recuperación de funciones ecológicas esenciales para la prestación de servicios ecosistémicos. Incluye áreas protegidas de carácter nacional, regional, Distrital, de la sociedad civil y las áreas de interés estratégico (sistema hidrográfico, sistema orográfico y red de conectividad ecológica).

b. Estructura Ecológica Complementaria (EEC). corresponde a Ecosistemas estratégicos por oferta de recursos agua y suelo para sostenimiento de actividades y desarrollos productivos y además buscan asegurar funciones complementarias y conectoras de la Estructura Ecológica Principal, se ubican en el segundo nivel de prioridad. Incluye áreas prioritarias para la prevención de movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales; la captura y el almacenamiento de carbono en biomasa aérea; la recarga de acuíferos, el aprovisionamiento de productos forestales y de alimentos y la prestación de servicios culturales.

**Artículo nº 10. Principales servicios ecosistémicos.** Las categorías, componentes, elementos y servicios ecosistémicos asociados a la Estructura ecológica se presenta en la siguiente tabla.

Categoría	Subcategoría	Componentes	Elementos	Principales servicios eco sistémicos
-----------	--------------	-------------	-----------	--------------------------------------

				Preservación de la biodiversidad y de sus procesos ecológicos	Aprovisionamiento y regulación de la oferta Hídrica	Culturales asociados a elementos naturales	Adaptación al cambio climático y la variabilidad climática	Aprovisionamiento de alimento y productos forestales	
Estructura Ecológica Principal	Áreas Protegidas	Áreas Protegidas de carácter Nacional	Parque Nacional Tayrona	X	X	X			
			Parque Nacional Sierra Nevada de Santa Marta	X	X	X			
		Áreas protegidas de carácter Distrital	Parque Dumbira	X	X		X		
			Parque Paz Verde	X			X		
			Parque Bondigua	X			X		
			Complejo Ambiental SUHAGUA						
			Los Cerros Distritales					27	
		Reserva natural de la Sociedad Civil	RNSC Las Aves el Dorado	X					
			RNSC Las Acacias	X					
			RNSC Palangana	X	X				
			RNSC Pachamama:	X	X				
		Zona de Reserva Forestal Protectora	RNSC Jirocasaca	X	X				
		Áreas de interés estratégico	Sistema hidrográfico	Humedales		X		X	
				Ríos y quebradas		X		X	
	Cuencas y microcuencas abastecedoras				X		X		
	Cuencas de orden cero				X		X		
	Cerros Tutelares			X		X			
	Sistema orográfico		Cadenas montañosas estructurantes	X	X	X	X	X	
			Red de conectividad	X	X		X		
	corredores ecológicos urbanos		Subzona Marítima						
	Zona costera		Subzona de Baja Marea o de Transición						
			Subzona Terrestre Costera o Franja de Tierra Adentro						

			Elementos del Sistema de Drenaje Pluvial.				X		
ESTRUCTURA ECOLÓGICA COMPLEMENTARIA (EEC)	Áreas complementarias y conectoras de la EEP	Áreas de interés ancestral	Resguardo indígena	X	X		X	X	
			Sitios sagrados			X			
		Áreas para la prevención de inundaciones y avenidas torrenciales	Desembocadura del río Don Diego	X				X	
			Ecosistema del bosque de manglar	Desembocadura río Buritaca	X				X
		Playa Koralia		X				X	
		Margen occidental de la Quebrada Valencia		X				X	
		Margen oriental de la desembocadura del río Guachaca		X				X	
		Desembocadura del río Mendihuaca		X				X	
		Áreas para la prevención de remoción en masa	Faja de tierra entre las cotas 100 y 300					X	
		Áreas estratégicas para la recarga de acuíferos	Zonas de recarga de acuíferos			X		X	

28

**Artículo nº 11. Elementos que conforman las Áreas Protegidas de la Estructura Ecológica Principal del Distrito de Santa Marta.** Entre los elementos se incluyen:

- a). De carácter públicas nacionales: Parque Nacional Natural Tayrona, Parque Nacional Natural Sierra Nevada de Santa Marta.
- b). De carácter públicas Distritales: Parque Dumbira, Parque Paz Verde, Parque Bondigua, Complejo Ambiental SUHAGUA, los Cerros de la ciudad,
- c) De carácter Privado: Reserva Natural de la sociedad civil Las Aves el Dorado, Reserva Natural de la sociedad civil Las Acacias, Reserva Natural de la sociedad civil Palangana, Reserva Natural de la sociedad civil Jirocasaca
- d) De carácter Público-privado: Resguardo Kogui-Malayo-Arhuaco

**Artículo nº 12. Parque Nacional Natural Tayrona.** Parque Nacional Natural

Tayrona fue reservado, alinderado y declarado mediante Resolución 191 de 1964 del INCORA y por el Acuerdo 04 de 1969 del INDERENA, aprobado por la Resolución Ejecutiva 292 de 1969 del Ministerio de Agricultura. Con una extensión de 15.000 Ha, conformada por 12.000 Ha terrestres y 3.000 Ha marinas.

Se incorpora la zonificación ambiental dispuesta en el Plan de Manejo del Parque Nacional Natural Tayrona conforme a la resolución número 0234 del 17 diciembre 2004 de la Unidad Administrativa Especial del Sistema de Parques Nacionales Naturales del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

**Parágrafo.** La localización del Parque Nacional Natural Tayrona está definido en el plano n° 02, denominado Áreas Ambientalmente Protegidas

**Artículo n° 13. Parque Nacional Natural Sierra Nevada de Santa Marta PNN SNSM.** ubicado en la Sierra del mismo nombre, tienen un área total de 383.00 hectáreas según la resolución 164 de 1977, se localiza en el norte de Colombia entre los departamentos del Magdalena, Cesar y La Guajira. Para el Distrito de Santa Marta le corresponden 114.121 hectáreas, datos que surgen de la interpretación de la resolución 164 de 1977 de los límites del Parque a escala 1:25.000. Se incorpora la zonificación ambiental dispuesta en el Plan de Manejo del Parque Nacional Natural Sierra Nevada de Santa Marta, conformado por los componentes diagnóstico, ordenamiento y plan estratégico de acción y adoptado mediante resolución 085 de 2007 de la Unidad Administrativa Especial del Sistema de Parques Nacionales Naturales del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial.

29

Zonas de Manejo del PNN SNSM. Se definen cuatro zona de manejo: Zona Primitiva, Zona Intangible, Zona de Recuperación Natural y Zona Histórico Cultural

**Parágrafo.** La identificación del Parque nacional natural de la Sierra Nevada de Santa Marta esta identificado en el plano n° 02, denominado Áreas Ambientalmente Protegidas

**Artículo n° 14. Parque Distrital *Dumbira*.** Se configura en XXX has en el sector norte del área urbana de Santa Marta y actúa como área de transición entre el Parque Nacional Natural Tayrona y las áreas urbanizadas.

El parque Distrital *Dumbira* presenta en su gran mayoría un ecosistema de bosque seco

**Parágrafo.** La definición del parque distrital *Dumbira* se encuentra localizada en el plano n° 02, denominado Áreas Ambientalmente Protegidas

### **Artículo nº 15. Parque Distrital *Bondigua*.**

**Parágrafo.** La definición del parque distrital Bondigua se encuentra localizada en el plano nº 02, denominado Áreas Ambientalmente Protegidas

### **Artículo nº 16. Parque Distrital *Paz Verde*.**

**Parágrafo.** La definición del parque distrital Paz Verde encuentra localizada en el plano plano nº 02, denominado Áreas Ambientalmente Protegidas

**Artículo nº 17. . Parque Distrital Complejo Ambiental *Suhagua*.** Representa un área de interés público distrital para la conservación y preservación del recurso hídrico, la flora y la fauna,

**Parágrafo.** La definición del parque distrital natural complejo ambiental Suhagua encuentra localizada en el plano nº 02, denominado Áreas Ambientalmente Protegidas

**Artículo nº 18. Los Cerros Distritales:** Son parte integrante del sistema orográfico de Santa Marta y de la Estructura Ecológica Principal Distrital. Declárense los mismos, como zonas de reserva y protección, por poseer condiciones particulares físico-climáticas, por considerarse como patrimonio cultural y paisajístico de la ciudad y por poseer ecosistemas específicos y únicos con importantes relictos de flora y fauna. Los cerros protegidos y declarados como áreas protegidas de Carácter distrital son:

- a) Los cerros aislados dentro del suelo urbano La Llorona, San Fernando (Fuerte San Fernando), Tres Cruces, Manzanares y Cundí.
- b) Los cerros de Gaira, La Llorona y Ziruma en el sector comprendido entre la Vía Troncal del Caribe y la Carretera que une a El Rodadero con el Centro Histórico.
- c) Los cerros que bordean por el Norte al perímetro urbano. Los Cerros que encierran el Terminal de Pozos Colorados de ECOPETROL, El Cerro San Fernando, El Cerro “La Gloria”, ubicado al Sur de El Rodadero, el Cerro de Mamatoco
- d). Los denominados montículos rocosos y elevaciones dentro del área urbana hacen parte de los cerros. todos los suelos ubicados por encima de la cota que marca la altura de 75 MSNM, en los siguientes componentes de la topografía urbana: El Cerro San Fernando, ubicado al Norte de El Rodadero, en el sector comprendido entre el punto (1733670 N, 983997 E) sobre la cota 75 MSNM en el extremo Norte de este Cerro y, siguiendo por esta cota en sentido contrario al de

las manecillas del reloj hasta encontrar el punto (1732122 N, 984776 E) ubicado a 200 metros en línea recta de la carretera El Rodadero – Centro Histórico, siguiendo hacia el Norte por esta línea paralela a 200 metros de la carretera hasta encontrar nuevamente la cota 75 MSNM en el punto (1733141 N, 984671 E), la cual se bordea hasta el punto de partida , El Cerro “La Gloria”, ubicado al Sur de El Rodadero.

**Artículo nº 19. Zonas de manejo ambiental para parques distritales.** la delimitación de las zonas ambientales deberá ser adoptada por la autoridad ambiental competente en el corto plazo del presenta plan. La clasificación deberá obedecer a las siguientes zonas:

- a) Zona de preservación
- b) Zona de Restauración
- c) Zona de usos sostenible

**Artículo nº 20. Competencias para parques distritales.** La adopción de estas áreas como áreas de protegidas y sus reservas, delimitación, alinderación, declaración, administración y sustracción de los parques Distritales Dumbira, Bondigua y Paz Verde, así como para el complejo SUHAGUA corresponderá a CORPAMAG de acuerdo a decreto 2372 de 2010. En la vigencia de corto plazo CORPAMAG deberá proceder al registro de esta áreas en el RUNAP para que hagan parte del SINAP conforme a la ruta para declaratoria de áreas protegidas establecida por la Resolución 1125 de 2015.

**Artículo nº 21. . Reserva Natural de la Sociedad Civil.** Es la parte o el todo del área de un inmueble que conserve una muestra de un ecosistema natural y sea manejado bajo los principios de la sustentabilidad en el uso de los recursos naturales, cuyas actividades y usos se establecerán de acuerdo a reglamentación, con la participación de las organizaciones sin ánimo de lucro de carácter ambiental. Las RNSC registradas en el RUNAP y que hacen parte del SINAP son:

- a) RNSC Las Aves el Dorado
- b) RNSC Las Acacias
- c) RNSC Jirocasaca
- d) RNSC Palangana
- e) RNSC Pachamama

**Parágrafo.** La definición de las reservas de la sociedad civil encuentra localizadas en el plano nº 02, denominado Áreas Ambientalmente Protegidas

**Artículo nº 22.. Áreas de interés estratégico.** Son áreas y elementos que contribuyen a la regulación del ciclo hidrológico Comprenden el Sistema hidrográfico, Sistema orográfico y corredores ecológicos.

a) Sistema hidrográfico. Son los elementos de la estructura ecológica principal que contribuyen al aprovisionamiento y regulación hídrica, estos elementos son los ríos y quebradas con sus retiros, los humedales naturales y artificiales, las cuencas y microcuencas abastecedoras y las cuencas de orden cero o nacimientos.

b) Ríos y quebradas: Se incluyen todas la corrientes de aguas superficiales naturales, sus afluentes y los retiros correspondientes en el Distrito de Santa Marta, los ríos y quebradas serán las base de la conectividad ecológica del territorio y se clasificarán entre corrientes principales y secundarias, cuyos elementos constitutivos son:

- Corrientes principales
- Corrientes secundarias

Para los anteriores elementos se define la siguiente zonificación ambiental para su ordenamiento:

- Zona de preservación
- Zona de Restauración
- Zona de usos sostenible

32

c) Corredores ecológicos. son espacios geográficos delimitados que proporcionan conectividad entre paisajes, ecosistemas y hábitat, naturales o modificados, y asegura el mantenimiento de la diversidad biológica y los procesos ecológicos y evolutivos. Las áreas de conectividad ecológica para el área urbana de Santa Marta son:

- Corredor del río Manzanares
- Corredor del Río Gaira
- Corredor de la quebrada Don Jaca
- Corredor de los parques distritales

d) Humedales. Corresponden a cuerpos de aguas lenticas, estancadas o con tiempos de retención altos, sean estas de régimen natural o artificial, permanente o temporal, estancado o corriente, dulce, salobre o salado. En el Distrito de Santa Marta se clasifican los siguientes tipos de humedales:

- De carácter Natural Intermitentes
- De Carácter Natural Permanente
- De Carácter Artificial

e) Cuencas y microcuencas abastecedoras. Las cuencas abastecedoras que surten sistemas de acueducto en Santa Marta son Piedras, Río Gaira y Río Manzanares. En el periodo de corto plazo estas cuencas serán ordenadas en el corto plazo del presente plan por las empresas de servicios públicos que hace uso de dichas fuentes.

Las empresas deberán presentar los planes para su adopción a las autoridades ambientales competentes.

Las fuentes de financiación para estos planes ordenadores deberán ser incorporadas a las estructuras de costos del prestador de servicios o a las estructuras tarifarias.

f) Cuencas de orden cero. El concepto de orden de corriente es esencial para la descripción jerárquica de corrientes dentro de una cuenca. Las cuencas de orden cero corresponden al flujo del agua sobre terreno sin un canal de corriente permanente, son estratégicas para la formación de ríos y para la recarga de acuíferos.

Las áreas de las cuencas de orden CERO estarán destinadas a la restauración y conservación ecológica, el Distrito adelantará la compra de predios en estas áreas y/o pagos por servicios ambientales de acuerdo a lo establecido en el Decreto 0953 de 2013, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

g) Sistema orográfico. El sistema orográfico está compuesto por los cerros tutelares, los cerros distritales y las cadenas montañosas estructurantes; los Cerros Tutelares corresponden a los suelos ubicados por encima de la cota que marca la altura de 50 MSNM, de la topografía urbana dentro del área de los Parques Dumbira, Bondigua y Paz Verde que dan el frente hacia la ciudad y/o el mar. Por estar estas áreas dentro de los Parques Distritales serán objeto de la zonificación descrita en el **Artículo n°** del presente acuerdo. Las Cadenas montañosas estructurantes están constituidas por la Sierra Nevada de Santa Marta y sus estribaciones montañosas: Dentro de estas se destacan el Parque Nacional que lleva su mismo nombre y el Parque Nacional Natural Tayrona, los cuales en el marco del Plan de Ordenamiento Territorial conservan sus actuales límites. Igualmente se destacan el Complejo Ambiental SUHAGUA localizado en la región de San Lorenzo, los Parques Naturales Distritales Paz Verde, Dumbira y Bondigua, y los cerros que estructuran el área urbana de la ciudad.

33

Para la intervención en los Cerros Tutelares, se aplicarán las disposiciones de los planes de manejo y de las normas de las áreas protegidas que los cobijan de acuerdo al proceso de incorporación de los parques al RUNAP que desarrollará CORPAMAG en el periodo de Corto Plazo.

Las cadenas montañosas estructurantes promoverán el establecimiento y conservación de los corredores naturales a lo largo de las corrientes de agua o conectores transversales que desde lo rural penetran el suelo urbano, articulándose con parques, zonas verdes y áreas de Interés recreativo y paisajístico.

**Artículo nº 23. Retiros para áreas de interés estratégico.** Son las fajas laterales de terreno a ambos lados de las corrientes tanto principales como secundarias, paralelas los bordes del canal natural o artificial cuando las corrientes principales o secundarias hayan sido canalizadas o rectificadas hidráulica y/o geométricamente. Son funciones de las áreas de retiro en las corrientes principales y secundarias:

- Servir como franja de protección contra inundaciones y desbordamientos,
- Conservar el recurso hidrológico
- Brindar estabilidad a los taludes de la corriente natural
- Servir de servidumbre para la instalación de redes de servicios públicos
- Servir de senderos ecológicos y áreas de espacio público
- Proporcionar servicios de recreación y paisajes
- Servir de senderos peatonales y de recreación
- Disminuir la vulnerabilidad a inundaciones y avenidas torrenciales

Los retiros se determinan a partir de la cota máxima de inundación o del borde exterior del cauce. Aplican las siguientes distancias mínimas para los retiros:

a) En suelo rural, los retiros serán de 30 metros a lado y lado de la corriente en zonas donde la pendiente del cauce sea inferior a 40 % y de 50 metros a lado y lado de la corriente para las zonas donde la pendiente del cauce sea superior al 40 %. Sin perjuicio de los derechos adquiridos (derechos adquiridos son títulos originarios legalmente expedido por el estado con anterioridad a 1873 y que no haya perdido su eficacia legal) en esta franja no se podrá edificar y serán zonas dedicadas a la conservación y protección, solo se podrán efectuar intervenciones de restauración ecológica.

b) En el suelo Urbano y de expansión urbana las dimensiones de los retiros serán variables desde una franja mínima de 15 metros a los bordes del canal natural o artificial y ambos lados del mismo hasta franjas máximas de 50 metros. Sin perjuicio de los derechos adquiridos en esta franja no se podrá edificar solo se permiten intervenciones para la instalación de redes de servicios públicos, construcción de puentes según el plan vial e intervenciones para espacio público y áreas deportivas y de recreación que garanticen la permeabilidad del suelo.

c) Todas las corrientes tanto principales como secundarias en suelo urbano, suelo de expansión urbana y suelo rural deberán conservar su cauce natural, no está permitido su desvío, o rectificación geométrica. Sólo se permite la rectificación geométrica e hidráulica de los Ríos Manzanares, Gaira y/o la quebrada Tamaca en suelo urbano y suelo de expansión urbana para efectos de aumentar su capacidad hidráulica y ser compatibilizados con la evacuación de aguas lluvias en el centro y sur de la ciudad; sólo se permite el trasvase de cuenca para los caso que justifiquen el abastecimiento de agua potable y en los mismos se debe contar con la aprobación de las autoridades competentes y obedecer a estudios de ordenamiento y manejo de la microcuenca.

d) Para los humedales naturales, los retiros serán de 50 metros en todos los bordes del perímetro del cuerpo de agua. Sin perjuicio de los derechos adquiridos (derechos adquiridos son títulos originarios legalmente expedido por el estado con anterioridad a 1873 y que no haya perdido su eficacia legal) en esta franja no se podrá edificar y serán zonas dedicadas a la conservación y protección, solo se podrán efectuar intervenciones de restauración ecológica. Para los Humedales artificiales los retiros serán variables con una faja mínima de 5 metros y máxima de 20, de acuerdo a lo que determine la Autoridad ambiental y el dueño del predio mediante acta de concertación. Una vez fijado el retiro mediante concertación, en esta franja no se podrá edificar y serán zonas dedicadas a la conservación y protección, solo se podrán efectuar intervenciones de restauración ecológica.

Las Áreas Forestales Protectoras de los humedales. son una franja periférica a los humedales, establecida y conformada por el retiro del humedal. Esto incluye a humedales naturales o artificiales, léntico o cuerpo de agua permanente o estacional

**Parágrafo 1.** Los tramos de quebrada y demás elementos del sistema hidrográfico, podrán ser intervenidos con obras hidráulicas, siempre que dicha intervención corresponda a alguno de los motivos de utilidad pública descritos en el artículo 58 de la Ley 388 de 1997 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

35

**Parágrafo 2.** La Administración Distrital destinará al menos el 1% de sus ingresos corrientes a las intervenciones en microcuencas abastecedoras, para compra de predios, restauración y conservación ecológica y/o pagos por servicios ambientales de acuerdo a lo establecidos en el Decreto 0953 de 2013, o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan

**Parágrafo 3.** Solo las Autoridades ambientales podrán modificar dichas dimensiones con base en la definición de criterios para la configuración espacial y ecológica de las áreas forestales protectoras de los humedales naturales y/o artificiales del sistema hídrico superficial.

**Parágrafo 4.** En el corto plazo, CORPAMAG y el DADMA en el ámbito de su competencia completarán el inventario de humedales Distritales que presentan en la Resolución No. 869 de 2013 del DADMA y avanzarán en los procesos necesarios para la delimitación exacta de los humedales del Distrito

**Parágrafo 5.** En el corto plazo, CORPAMAG y el DADMA en el ámbito de su competencia, realizarán los planes de manejo de los humedales del municipio, priorizando los de origen natural. De acuerdo con la Ley 1450 del 2011 y normas complementarias o modificatorias, los humedales deberán ser delimitados a escala 1:25.000 con base en estudios técnicos, económicos, sociales y

ambientales y se realizará el proceso de zonificación, ordenamiento y determinación del régimen de usos de estos ecosistemas, con fundamento en dicha delimitación, de acuerdo con las normas de carácter superior y conforme a los criterios y directrices dadas por el Ministerio de Ambiente.

**Parágrafo 6.** Los elementos de la las áreas de interés estratégico se encuentran localizados en plano n° 02, denominado Áreas Ambientalmente Protegidas

**Artículo n° 24 . Zona costera.** Es la franja de tierra firme y espacio oceánico adyacente (agua y tierra sumergida), en la cual la ecología terrestre y el uso del suelo afectan directamente la ecología del espacio oceánico y viceversa. Esta es una franja de ancho variable que bordea la zona rural y urbana de Santa Marta.

La zona costera es una unidad geográfica del territorio Distrital definida y separada con características naturales, demográficas, sociales, económicas y culturales propias y específicas; está formada por una franja de anchura variable de tierra firme y espacio marítimo en donde se presentan procesos de interacción entre el mar y la tierra; contiene ecosistemas muy ricos, diversos y productivos dotados de gran capacidad para proveer bienes y servicios que sostienen actividades como la pesca, el turismo, la navegación, el desarrollo portuario, y donde se dan asentamientos urbanos y rurales. La zona costera es un recurso natural único, frágil y limitado de la ciudad que exige un manejo adecuado para asegurar su conservación, su desarrollo sostenible y la preservación de los valores culturales de las comunidades tradicionalmente allí asentadas. Se identifican dentro de ella tres subzonas a saber:

- a) Subzona Marítima – Costera o Franja de Mar Afuera
- b) Subzona de Baja Marea o de Transición
- c) Subzona Terrestre Costera o Franja de Tierra Adentro.-

**Artículo n° 25. Criterios de manejo de la zona costera.** Los criterios de manejo, zonificación ambiental y usos de la franja de suelo en la zona costera que se encuentran en zonas de los Parques Nacionales Naturales Tayrona y Sierra Nevada de Santa Marta serán conforme a lo establecido a la resolución número 0234 de 2004 y 085 de 2007 de la Unidad Administrativa Especial del Sistema de Parques Nacionales Naturales del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial

**Parágrafo.** El Plan de ordenación y Manejo Integrado de Unidades Ambientales Costeras – POMIUAC- podrá modificar lo contenido en este artículo una vez sea adoptado por la autoridades ambientales competentes.

**Artículo n° 26. Sectores zonas costeras.** Geográficamente la zona costera de Santa Marta se divide en 10 sectores a saber:

- Sector 1. Localizado entre la Desembocadura del Río Palomino y Río Don Diego.
- Sector 2. Entre la desembocadura de los Ríos Don Diego y Piedras.
- Sector 3. Localizada entre el Río Piedras y Punta Las Minas.
- Sector 4. Área de Taganga entre Punta de las Minas y el Extremo Sur de la Bahía de Taganga.
- Sector 5. Localizado entre el extremo Sur de la Bahía Taganga y Punta Betin Frente al Morrito.
- Sector 6. Localizado entre Punta Betin Frente al Morrito y la desembocadura del río Manzanares.
- Sector 7. Desde la desembocadura del río Manzanares hasta Punta Gaira.
- Sector 8. Desde Punta Gaira hasta Punta la Gloria.
- Sector 9. Franja de comprendida entre Punta la Gloria y Punta Brava.
- Sector 10. Localizado entre Punta Brava y la Desembocadura de la Quebrada del Doctor.

**Parágrafo.** El Plan de ordenación y Manejo Integrado de Unidades Ambientales Costeras – POMIUC- podrá modificar lo contenido en este artículo una vez sea adoptado por la autoridades ambientales competentes.

37

**Artículo nº 27. Bienes de uso público en zonas costeras.** Las playas, los terrenos de bajamar y las aguas marítimas, son bienes de uso público, por tanto intransferibles a cualquier título a los particulares, quienes sólo podrán obtener concesiones, permisos o licencias para su uso y goce de acuerdo a la Ley y las disposiciones que regulan la materia. En consecuencia, tales permisos o licencias no confieren título alguno sobre el suelo ni subsuelo.

**Artículo nº 28. Usos del suelo zona de bajamar.** Las únicas infraestructuras cuya ubicación será permitida en la Subzona de Baja Marea o de Transición (Zona de bajamar) son las autorizadas mediante concesiones, permisos o licencias para su uso y goce de acuerdo a la ley y a las disposiciones que regulan la materia autorizadas por la DIMAR.

**Parágrafo.** El Plan de ordenación y Manejo Integrado de Unidades Ambientales Costeras – POMIUC- podrá modificar lo contenido en este artículo una vez sea adoptado por la autoridades ambientales competentes.

**Artículo nº 29. Usos permitidos en las zonas costeras.** Los usos permitidos en la zona costera de Santa Marta después de la línea de más alta marea serán los siguientes:

Sector 1. Localizado entre la Desembocadura del Río Palomino y Río Don Diego. El sector tiene como característica particular que en su mayor parte está constituido por el área montañosa esta próxima al mar por lo que la oferta de playas es reducida. El uso del suelo es de conservación dado que el área se

encuentra cobijada por la figura de Parque Natural sobre el cual está superpuesto el Resguardo Indígena Kogui- Malayo - Arhuaco. La faja de suelos comprendida desde la línea de más alta marea hasta cien (100) metros hacia adentro del territorio se destinará a un tipo de turismo que tiene como objeto la recreación paisajística, para lo cual es necesario construir una infraestructura adecuada que le permita al visitante el disfrute contemplativo.

Sector 2. Entre la desembocadura de los Ríos Don Diego y Piedras. El sector de la línea de más alta marea hasta 100 metros adentro del territorio, paralelo al litoral costero, se dedicará al Turismo de Sol y Playa, pero durante los meses de marzo a septiembre deberá restringirse el acceso al área de playa localizada entre los ríos Buritaca y Guachaca por ser el periodo de desove de tortugas marinas.

Sector 3. Localizada entre el Río Piedras y Punta Las Minas. Entre la desembocadura del río Piedras y Punta Cañaveral, sobre la playa, se localiza un segmento en el que se encuentra un relicto de Avifauna que debe conservarse e igualmente es el sitio de desove de tortugas marina en el periodo comprendido de marzo a septiembre, lo que implica también restricciones en el acceso de visitantes; seguidamente se presenta el sector de Cañaveral cuyo uso se destina al Turismo Social y contemplativo; entre punta Diamante y Cabo de San Juan de Guía, hacia el interior de la selva se encuentra un área con presencia de vestigios arqueológicos con un potencial para el Etnoturismo. Las playas del Cabo de San Juan de Guía, Playa Brava, Palmarito, Guachaquita y Cinto se reservan para el uso del Ecoturismo restrictivo; el sector de la bahía de Chengue hasta Punta Vigía y alrededores se declara como Área Intangible, habida cuenta de la fragilidad e importancia estratégica de sus ecosistemas terrestres, por lo tanto allí solo podrá tener acceso personas que tengan como propósito la investigación científica. Neguanje y la zona de Bahía Concha tendrán un uso para el Turismo Social sujeto a estudios de impacto ambiental, técnico-económicos y disposiciones jurídicas que eventualmente recomienden el montaje de una infraestructura portuaria en el área; el uso de la ensenada de Gairaca y sectores adyacentes será para el desarrollo de la actividad etnoturística. El área comprendida entre Punta Aguja y Punta Granate, por su carácter intangible se habilita para el turismo científico terrestre. El resto de la faja costera tendrá como uso la conservación del ambiente natural

Sector 4. Área de Taganga entre Punta de las Minas y el Extremo Sur de la Bahía de Taganga. La bahía, playa grande y los suelos aledaños a la cabecera corregimental se les asigna un uso para Turismo de Sol y Playa y Paisajístico. Los alrededores por contar con la presencia de una Selva Subxerofítica tendrán, a partir de la cota de los veinticinco 25 m.s.n.m., un uso para la conservación, excluyendo de ésta las áreas de la cabecera de Taganga.

Sector 5. Localizado entre el extremo Sur de la Bahía Taganga y Punta Betin Frente al Morrito. Selva Subxerofítica tendrán, a partir de la cota de los veinticinco

25 m.s.n.m., un uso para la conservación.

Sector 6. Localizado entre Punta Betin Frente al Morrito y la desembocadura del río Manzanares. Su uso fundamental lo constituye la infraestructura portuaria para el transporte marítimo que sirve de soporte a actividades mercantes de comercio exterior de la economía local regional y nacional. Adicionalmente se destina para la ubicación de un muelle y una marina que responda a las necesidades de la actividad turística náutica; la configuración física de la bahía hace que su uso para el fondeo de embarcaciones de diferentes calado tenga una seguridad natural garantizada. En los sectores de Bellavista y de Playa Lipe se destinarán áreas para la construcción de un muelle de pasajeros de menor magnitud que atenderá la demanda de embarque y desembarque de pasajeros y de los pescadores a nivel local. Se habilita la posibilidad de la construcción de obras de estabilización del frente marino costero para evitar la erosión de la playa.

Sector 7. Desde la desembocadura del río Manzanares hasta Punta Gaira. Destinada al fondeo de embarcaciones turísticas. En Playa Blanca deberá reservarse un área de uso para el montaje de un muelle de baja magnitud para el embarque y desembarque de turistas.

Sector 8. Desde Punta Gaira hasta Punta la Gloria. Requiere el montaje de un muelle, frente al cerro en donde se encuentra localizado el edificio “La Esmeralda” y otro en Playa Salguero para el uso de los turistas que visitan el área al igual que una marina turística en los alrededores de la desembocadura del río Gaira

Sector 9. Franja de comprendida entre Punta la Gloria y Punta Brava. En esta franja se propone la construcción de pequeños muelles para el embarque y desembarque de turistas en los sectores del Dulcino, Pleno Mar, Pozo Colorados, Irotama, Bello Horizonte y playa Dormida como apoyo al desplazamiento de los visitantes y los deportes náuticos y demás embarcaciones turísticas de bajo calado que llegan al área. Igualmente, servirá para el fondeo de los barco surten de gasolina el centro de acopio de ese combustible localizado en cercanías a Pozos Colorados. Adicionalmente será usada para el desarrollo de la faenas de los pescadores de los alrededores.

Sector 10. Localizado entre Punta Brava y la Desembocadura de la Quebrada del Doctor. A esta Zona se les asigna un uso para Turismo de Sol y Playa y Paisajístico.

**Parágrafo.** El Plan de ordenación y Manejo Integrado de Unidades Ambientales Costeras – POMIUC- podrá modificar lo contenido en este artículo una vez sea adoptado por la autoridades ambientales competentes.

**Artículo nº 30. Zonas de playa.** En un plazo máximo de seis meses contados a

partir de la aprobación del presente acuerdo el Comité Local para la Organización de las Playas de Santa Marta deberá identificar y delimitar las zonas de playas en todas las playas del Distrito de Santa Marta de acuerdo a lo establecido en el Decreto 1776 de 2013.

La zonificación de las playas tendrán como función la de establecer franjas en las mismas destinadas al baño, al descanso, a la recreación, a las ventas de bienes de consumo por parte de los turistas y a la prestación de otros servicios relacionados con las actividades de aprovechamiento del tiempo libre que desarrollen los usuarios de las playas.

La reglamentación expedida por el Comité Local para la Organización de las Playas de Santa Marta deberá contener las siguientes zonas para cada playa en el Distrito de Santa Marta.

Zona de servicios turísticos. Franja inmediata y paralela a la zona de transición, ubicada en zona de material consolidado destinada al uso comercial y de servicios supeditada a que el área y espacio disponible lo permitan, según sea aplicable

Zona del sistema de enlace y articulación del espacio público. Franja inmediata y paralela a la zona de servicios turísticos, en suelo no consolidado, tierra adentro, que se extenderá hasta el lugar donde se presenta un marcado cambio en el material, forma o fisiografía o hasta donde se inicie la línea de vegetación permanente, límite físico de las playas.

40

Zona de transición. Franja inmediata y paralela a la zona de reposo, en suelo no consolidado, tierra adentro. Existe solo si las condiciones y dimensiones de la playa lo permiten. En esta zona solo se permiten actividades temporales, deportivas y culturales y está supeditada a que el área y espacio disponible lo permitan. Se pueden instalar mobiliarios removibles que faciliten la práctica deportiva y la realización de eventos turísticos, deportivos, recreativos y culturales.

Zona de reposo. Franja inmediata y paralela a la zona activa, en suelo no consolidado, tierra adentro. Dedicada al reposo de los bañistas, exclusivamente. Se permitirá mobiliario apto para la comodidad, seguridad y descanso de los bañistas.

Zona activa. Franja de arena más próxima a la orilla de la playa, en suelo no consolidado, tierra adentro. Dedicada para la circulación de los bañistas, exclusivamente. Esta zona debe permanecer libre en toda su longitud para favorecer la cómoda inmersión y la circulación longitudinal de los bañistas.

Zona de bañistas. Franja inmediata y paralela a la zona activa, que se inicia desde la línea de marea más alta sobre la playa, hasta el límite en distancia y profundidad, mar adentro, que garantice la seguridad de los bañistas. Dedicada

exclusivamente para nado y permanencia de los bañistas dentro del mar. El destino turístico de playa debe delimitar y sustentar las extensiones asignadas a esta zona, de manera que se garantice la seguridad de los bañistas, teniendo en cuenta las condiciones propias de cada playa tales como profundidad, longitud, ecosistemas marino-costeros, corrientes, obras de ingeniería oceánica, artefactos hundidos, entre otros. Debe estar delimitada por boyas.

Área de Acceso para Naves. Espacio longitudinal ubicado en la zona activa, del mismo ancho de esta, destinado al ingreso y salida de naves utilizadas para la práctica de deportes náuticos, pudiendo existir más de una sobre una misma playa. El Comité Local para la Organización de Playas, identificará la longitud y cantidad de áreas de acceso requeridas por cada playa.

Zona para deportes náuticos. Franja inmediata y paralela a la zona de bañistas, mar adentro, destinado para la práctica de actividades acuáticas donde el usuario tiene contacto permanente con el agua, tales como motonáutica, gusanos, surfing, kayak, buceo a pulmón, buceo autónomo, entre otros. En el destino turístico de playa se deben definir los deportes náuticos que se pueden practicar en esta zona, teniendo en cuenta las condiciones propias de cada playa, tales como profundidad, longitud, ecosistemas marino-costeros, corrientes, obras de ingeniería costera, artefactos hundidos, tipo de equipos de la práctica deportiva (con motor y sin motor), entre otros, de manera que se garantice la seguridad de los usuarios. Debe estar delimitada por boyas.

41

Zona para tránsito de embarcaciones. Franja inmediata y paralela a la zona de deportes náuticos, mar adentro, destinada para el tránsito de embarcaciones. No se permite el uso de esta zona por parte de bañistas, ni la práctica de deportes náuticos.

**Parágrafo 1.** El Plan de ordenación y Manejo Integrado de Unidades Ambientales Costeras – POMIUAC- podrá modificar lo contenido en este artículo una vez sea adoptado por la autoridades ambientales competentes.

**Parágrafo 2 :** Es posible suprimir zonas en una organización de playas por parte de un Comité Local para la Organización de Playas, teniendo en cuenta la necesidad en términos de proyección turística definida y uso histórico dado a la misma; no obstante bajo ninguna consideración se podrán eliminar las Zonas de Reposo y Activa.

**Artículo nº 31. Sectores subzonas marítimas.** Los Usos del Suelo del Área de Costa Marítima se distribuyen acorde a las características y potencialidades de los distintos sectores que la conforman y se distribuyen de la siguiente forma:

Sector 1. Localizado entre la Desembocadura del Río Palomino y Rio Don Diego y

Sector 2. Entre la desembocadura de los Ríos Don Diego y Piedras.

Las actividades de extracción pesquera solo podrán llevarse a cabo bajo la modalidad de pesca artesanal con artes y métodos aceptados por la norma, recomienda previos estudios de factibilidad técnica y ambiental, la posibilidad de construir dos muelles de desembarque pesquero en esta franja costera previo estudios de factibilidad técnica y ambiental, que otorguen su viabilidad. En la Zona se excluye la pesca industrial por la tecnología de alto impacto negativo que utilizan y cualquier modalidad pesquera que, con base en artes y métodos ilícitos, atente contra la sostenibilidad del recurso ícticos y demás recursos marinos. Estas actividades deberán ser monitoreadas periódicamente, a fin de identificar la intensidad de los efectos que puedan tener sobre el medio marino, de forma que la autoridad Distrital disponga de las medidas pertinentes que posibiliten el control de graves impactos deteriorantes de la acción Antrópica. Se excluye las actividades recreativas, Área de Acceso y fondeo para Naves, Zona para deportes náuticos y Zona para tránsito de embarcaciones.

Sector 3 Localizada entre el Río Piedras y Punta Las Minas. El potencial ecoturístico de las bahías aquí existentes habilitan la zona para el desarrollo de deportes náuticos controlados, pues la sensibilidad de sus ecosistemas exige cuidadosos usos, que garanticen leves impactos negativos sobre los mismos. En razón a que el transporte marino constituye una rápida vía de desplazamiento de los usuarios del área entre las diferentes bahías; se destinan las bahías de Neguanje y Cinto como los lugares para el montaje de muelles turísticos como infraestructura de apoyo a las embarcaciones. Los estudios técnicos y ambientales determinaran los sitios de su localización precisa. En la Zona se excluye la pesca industrial por la tecnología de alto impacto negativo que utilizan y cualquier modalidad pesquera que, con base en artes y métodos ilícitos, atente contra la sostenibilidad del recurso ícticos y demás recursos marinos. Estas actividades deberán ser monitoreadas periódicamente, a fin de identificar la intensidad de los efectos que puedan tener sobre el medio marino, de forma que la autoridad distrital disponga de las medidas pertinentes que posibiliten el control de graves impactos deteriorantes de la acción Antrópica. Los sectores marinos desde playa Brava hasta Punta Neguanje en la ensenada de este mismo nombre, la bahía de Chengue y de Granate solo tendrán como uso el turismo científico dado el grado de fragilidad de sus ecosistemas.

Sector 4. Área de Taganga entre Punta de las Minas y el Extremo Sur de la Bahía de Taganga. Los usos identificados para esta zona se relacionan con la explotación pesquera artesanal, el transporte turístico hacia ensenadas cercanas, deportes náuticos, y el fondeo de embarcaciones pesqueras y turísticas. Debido al flujo de turistas de la zona y a su dinámica como centro estratégico de apoyo a la pesca artesanal, podrá construirse un muelle de desembarque pesquero y otro turístico cuyos sitios ubicación estarán sujeto a previos estudios técnicos y ambientales y a las disposiciones normativas establecidas por la DIMAR.

Sector 5. Localizado entre el extremo Sur de la Bahía Taganga y Punta Betin Frente al Morrito. Constituye el sitio de zona de mezcla del emisario submarino. No se permiten actividades de baño ni de contacto primario (natación y buceo), ni el secundario (pesca y deportes náuticos) en los meses de enero, febrero, marzo, julio y diciembre.

Sector 6. Localizado entre Punta Betin Frente al Morrito y la desembocadura del río Manzanares. Destinada al baño, acceso y fondeo para naves, deportes náuticos y al tránsito de embarcaciones. Corresponde a áreas de fondeo para la infraestructura portuaria para el transporte marítimo que sirve de soporte a actividades mercantes de comercio exterior de la economía local regional y nacional. Adicionalmente se destina para el movimiento de embarcaciones que acceden a los puertos, a la marina o a los muelles que se ubiquen en esta zona en razón a las necesidades de la actividad turística náutica. Se destina también sus usos para actividades recreativas. El Comité Local para la Organización de Playas determinará en este sector marino la presencia y extensión de la zona de bañistas, área de acceso y fondeo para Naves, zona para deportes náuticos y zona para tránsito de embarcaciones.

Sector 7. Desde la desembocadura del río Manzanares hasta Punta Gaira. Por la configuración de estas bahías la zona tendrá como uso fundamental la práctica de deportes náuticos y el fondeo de embarcaciones turísticas. En Playa Blanca deberá reservarse un área de uso para el montaje de un muelle de baja magnitud para el embarque y desembarque de turistas y una marina para el apoyo a las embarcaciones turísticas que utilizan esta zona marítima. El sector también se habilita para la pesca artesanal, habida cuenta que en él se tiene identificado un potencial íctico; en este sentido deberá llevarse a cabo un proceso de concertación entre los gremios de pescadores y turísticos, con la mediación de la Autoridad Distrital para garantizar la no interferencia entre una y otra actividad.

43

Sector 8. Desde Punta Gaira hasta Punta la Gloria. En este sector costero marítimo se ratifica el uso para la práctica de los deportes náutico y el fondeo de embarcaciones turísticas. Requiere el montaje de un muelle, frente al cerro en donde se encuentra localizado el edificio “La Esmeralda” y otro en Playa Salguero para el uso de los turistas que visitan el área al igual que una marina turística en los alrededores de la desembocadura del río Gaira.

Sector 9. Franja de comprendida entre Punta la Gloria y Punta Brava. En esta franja se propone la construcción de pequeños muelles para el embarque y desembarque de turistas en los sectores del Dulcino, Pleno Mar, Pozo Colorados, Irotama, Bello Horizonte y playa Dormida como apoyo al desplazamiento de los visitantes y los deportes náutico y demás embarcaciones turísticas de bajo calado que llegan al área. Igualmente, servirá para el fondeo de los barco surten de gasolina el centro de acopio de ese combustible localizado en cercanías a Pozos Colorados. Adicionalmente será usada para el desarrollo de la faenas de los

pescadores de los alrededores.

Sector 10. Localizado entre Punta Brava y la Desembocadura de la Quebrada del Doctor. Puede ser usada para el fondeo de embarcaciones turísticas y podrán construir pequeños muelles de embarque y desembarque de turistas.

**Artículo nº. 32. Armonización POT y POMIUAC.** Las decisiones adoptadas por el POMIUAC deberán ser incorporadas a la cartografía oficial del POT a través de un Decreto Distrital.

La actualización de la cartográfica deberá incorporarse a través del sistema de información geográfico que administra la oficina de planeación distrital y si hubiese lugar a cambios normativos estos deberán modificarse en los actos administrativos que reglamentan la norma urbana y/o rural.

**Artículo nº 33. . Estructura Ecológica Complementaria.** Está conformada por los elementos estructurantes del territorio con vegetación transformada, corredores y áreas intervenidas de mayor relevancia para complementar y conectar la EEP y que contribuyen a la prestación de los servicios ecosistémicos demandados por la población en apoyo de la estructura ecológica principal. Las áreas que pertenecen a la Estructura Ecológica Complementaria no constituyen suelo de protección.

44

**Artículo nº. 34. Elementos del Sistema de Drenaje Pluvial:** Se consideran los canales del sistema de drenaje de aguas lluvias con que cuenta el Distrito y las áreas verdes adyacentes que aportan a la conectividad ecosistémica, la permeabilidad y al mejoramiento del paisaje y calidad ambiental de la zona urbana y centros poblados.

En estas áreas se deberán conservar y mantener las características físicas actuales de la red de drenaje, estas no podrán ser disminuidas en sus perfiles y capacidades, se mantendrán los aislamientos y se conservará o aumentará la vegetación existente con especies nativas que no interfieran con los objetivos del canal. En este se consideran:

- Colector Bastidas- Mar Caribe
- Colectores secundarios que tributan al colector Bastidas- Mar Caribe
- Colector avenida ferrocarril.
- Escorrentías o sistemas de humedales de los centros poblados

**Artículo nº 35. Zonas de recarga de acuíferos.** Son las áreas del Distrito de Santa Marta en las cuales las condiciones climatológicas, geológicas y topográficas y una gran parte de las precipitaciones se infiltran en el suelo, llegando a recargar los acuíferos en las partes más bajas de las cuencas de los ríos Manzanares y Gaíra.

Se prohíbe la construcción de estructuras que contemplen o requieran el abatimiento hídrico permanente de aguas subterráneas con el fin de evitar colapsos en construcciones vecinas y la pérdida de aguas subterráneas.

En el corto plazo contemplado en este acuerdo el DADMA deberá realizar y actualizar el Inventario de pozos de aguas subterráneas, deberá además realizar el levantamiento de información Geológica, mapas Geología e hidrogeológicos deberá estimar el Balance Hídrico del acuífero que contemple Volúmenes, Calculo de Reservas Anual, Evaluación de calidad del agua (Clasificación del agua), modelo hidrogeológico conceptual (Dinámica del acuífero, zonas recarga, sistemas de flujo y edad) y deberá constituir un sistematización información disponible para los usuarios.

Todos los pozos que usen aguas subterráneas en el Distrito de santa Marta deberán tener un Programa de Uso eficiente del agua, Permiso Perforación con concepto técnico favorable expedido por el DADMA y diseño de acuerdo al uso y caudal requerido además de tener reglamentada la respectiva concesiones de acuerdo a la Demanda Real y contar con la Instalación de medidor y lecturas trimestrales

45

En el mediano plazo, el DADMA realizarán los estudios para la obtención del mapa de riesgo de contaminación de acuíferos en el marco de un Plan de Manejo de Aguas Subterráneas a nivel Distrital, orientando la protección, recuperación y uso sostenible de los mismos.

La obras o construcciones existentes cuenten con abatimiento de agua subterránea de manera permanente deberán presentar un plan de manejo ambiental ante la autoridad ambiental competente para su aprobación. Este plan deberá contar con los estudios de suelo respectivos y debe especificar el manejo que se le dará a este recurso hídrico conforme lo establecido en el Decreto Nacional 1541 de 1978 y demás normas concordantes. En todo caso el proyecto, obra o actividad deberá implementar las estrategias necesarias para garantizar que la calidad y cantidad del recurso hídrico subterráneo no sean alteradas.

**Parágrafo 1.** En el corto plazo definido por el presente Acuerdo, El DADMA deberá efectuar el Plan de Manejo Ambiental de los acuíferos de Gaira y Manzanares y los estudios de detalle para la identificación y caracterización de las áreas de recarga directa e indirecta, a fin de formular acciones para su adecuado manejo y protección, y garantizar así la estabilidad de los acuíferos y evitar la intrusión de la cuña salina.

**Parágrafo 2..** Se deberán identificar todos los pozos y perforaciones en el acuífero desde donde se extrae agua del mismo a fin de reglamentarlos. Esta labor será efectuada por el DADMA en el corto plazo definido por el presente Acuerdo.

**Parágrafo 3.** No se permitirá la extracción de agua en donde las condiciones de salinidad, solutos y conductividad demuestren la existencia de agua salobre y el avance de la cuña salina. En el corto plazo definido por el presente Acuerdo, El DADMA deberá identificar todos los pozos de carácter público o de propiedad de particulares, que estén de afectados por la intrusión de la cuña salina, los cuales deberán ser clausurados.

**Parágrafo 4.** . En un plazo de un año a partir de la promulgación del presente plan tanto CORPAMAG como el DADMA en el ámbito de su competencia identificarán y ordenarán los ecosistemas de humedales, bosque seco tropical y matorral seco existentes en su jurisdicción. Los elementos de ordenamientos determinados después de la identificación de estos ecosistemas serán incorporados en los componentes de corto, mediano y largo plazo del POT dado que estas áreas son potencialmente importantes para el desarrollo y distribución de especies vegetales, recursos hidrobiológicos, anfibios, reptiles, aves, mamíferos e inclusive múltiples especies catalogadas bajo categorías de amenaza.

**Parágrafo 5.** En caso de prever algún uso de este recurso, el interesado deberá tramitar el permiso de concesión para su aprovechamiento. Las obras civiles construidas con anterioridad a la entrada en vigencia del presente Acto que estén generando caudales de aguas subterráneas, deberán tramitar ante la autoridad ambiental competente el respectivo permiso de concesión de aguas subterráneas; en caso de no estar haciendo uso de este recurso, deberán presentar un plan de manejo en el cual se garantice el adecuado manejo del recurso

46

### **Subcapítulo 3 Gestión del riesgo**

**Artículo nº 36. Gestión del riesgo.** Santa Marta apuntará al mejoramiento físico espacial del territorio por medio de la disminución del nivel de amenazas y vulnerabilidad actual; se garantizarán las condiciones de seguridad necesarias para vivir en un municipio donde el riesgo sea considerado de bajo nivel. A partir de la mitigación del riesgo se generará una disminución en las áreas que presentan amenaza de nivel alto y medio por medio de obras físicas, reubicaciones, y concienciación social, con una alta participación de la comunidad.

A partir del Plan Municipal de Gestión del Riesgo en Santa Marta se realiza la caracterización de áreas y puntos estratégicos que presentan diferentes tipos de amenazas en el municipio, para el tratamiento de estas amenazas se propone el programa de mitigación de riesgo.

En este plan se identifican los riesgos en sus diferentes niveles ya que no existen los estudios respectivos para calcular tal indicador que permite conocer el nivel de riesgo presente en las diferentes áreas del municipio. Por consiguiente, en un

plazo no mayor a 1 año a partir de la adopción de este programa, se deberán incluir en el Plan Municipal de Gestión del Riesgo la realización de los estudios de vulnerabilidad en cuanto al componente de resiliencia para determinar el número de personas y los bienes que están involucrados en las áreas de amenaza alta y media en el municipio.

Se entrega como insumo por parte del PBOT los planos de la vulnerabilidad física. Se consideran de gran importancia tales estudios complementarios de resiliencia para la planificación y desarrollo de los proyectos establecidos donde la vulnerabilidad se presente en altos niveles y la amenaza es latente.

El programa se materializa en reducir la exposición en dónde la amenaza no es mitigable o en construir las obras necesarias en donde la amenaza es controlable.

**a. Menor exposición = Menor riesgo**

Este proyecto tiene como objetivo reducir la exposición de personas y bienes a través de la reubicación de las familias que se encuentran en áreas de amenaza alta y media a zonas seguras, con el fin de reducir la vulnerabilidad y el nivel del riesgo que se puede presentar en dicha zona, se debe tener en cuenta que el cumplimiento de este proyecto está sujeto a que el costo de obras de mitigación que se pueden realizar en el área para reducir tal nivel sea mayor al valor del traslado de las personas expuestas a la amenaza, o en caso de que las personas y bienes afectados se encuentren en un área de riesgo alto no mitigable.

47

El proyecto contempla que en las áreas en donde la amenaza es alta y las obras de mitigación tienen costos mayores a la reubicación de las familias, el riesgo se mitigue reubicando estas familias en áreas donde no existan amenazas; de no ser posible deberán ubicarse en sectores con comunidades resilientes en donde la amenaza este controlada a través de obras físicas.

Para determinar estas intervenciones el municipio desarrollará, en un plazo no mayor a un año, un proceso de localización de las viviendas en el área rural con el fin de determinar la vulnerabilidad en relación a la infraestructura y los inmuebles de las familias.

**b. Infraestructura para la mitigación de la amenaza**

El objetivo de este proyecto es la construcción de obras civiles e infraestructura que permita mitigar la amenaza que se presente en un área determinada en el municipio de Santa Marta. Este proyecto permite minimizar la amenaza y eliminar el riesgo a través de obras civiles que no permiten que la amenaza se concrete.

En concordancia con el proyecto anterior, se deben determinar las áreas de riesgo con los diferentes estudios de vulnerabilidad y nivel de amenaza desarrollados por el Comité de Gestión del Riesgo y la administración municipal.

El proyecto tienen como ámbito de aplicación las zonas en donde la amenaza y la vulnerabilidad se integran o cruzan; en estas áreas se harán estudios para determinar las obras que se realizarán para y mitigar la amenaza en relación con los costos de eliminar la exposición.

**Parágrafo 1.** La definición de amenazas se encuentra definido en el Plano n° 03, denominado plano de amenazas

**Parágrafo 2.** La predelimitación de riesgo se encuentra definido en el Plano n° 04 denominado plano de riesgo

**Parágrafo 3.** En un plazo no mayor a 1 año posterior a la adopción de este plan, el municipio deberá adelantar los estudios de microzonificación y de resiliencia que permitan delimitar las áreas de riesgo no mitigables y las obras para mitigar las amenazas y reducir la exposición en un 100% en la vigencia del presente plan.

**Parágrafo 4.** Los estudios de riesgo deberán ser incorporados al presente plan después de la incorporación a los planes municipales de gestión del riesgo. La incorporación será efectiva con la modificación de la cartografía incluyendo las áreas de riesgo no mitigable y afectando los predios que son necesarios para la construcción de obras que mitiguen la amenaza o que deban reducir sus aprovechamientos urbanísticos como medida para disminuir la exposición.

48

Las modificaciones e incorporaciones cartográficas podrán ser reglamentadas sólo a través de decretos municipales.

**Artículo n° 37. Riesgo antrópico.** Infraestructura de Transporte de Hidrocarburos. La infraestructura de transporte de hidrocarburos en el Distrito de Santa Marta se encuentra conformada por los siguientes elementos:

- Estación Pozos Colorados.
- Poliducto Pozos Colorados- Ayacucho- Galán.
- Línea Submarina Pozos Colorados.

a. Franja de aislamiento y/o derecho de vía

La franja de aislamiento se define como la porción de terreno pública o privada paralela a lado y lado de los ductos que hacen parte del sistema de transporte de hidrocarburos que presenta restricción de usos por sus condiciones de riesgo y se determina a través de la servidumbre de servicios. Para este caso se define una franja de aislamiento y/o servidumbre y/o derecho de vía de 12 metros de ancho.

Su destinación a área libre garantiza la independencia y convivencia entre las actividades, los desarrollos urbanísticos, las construcciones y el funcionamiento de

la operación de la infraestructura del sistema de transporte de hidrocarburos por ductos.

b. Actividades permitidas en la Franja de aislamiento.

Sobre la franja de aislamiento, sólo se permitirán las actividades relacionadas con la construcción, mantenimiento y operación de la infraestructura de transporte de hidrocarburos.

Se prohíbe expresamente la siembra de árboles o cultivos de raíz profunda, así como la construcción de edificaciones temporales y/o permanentes que no guarden relación con las actividades necesarias para el transporte de hidrocarburos.

c. Cruces o paralelismo con la infraestructura de hidrocarburos

En caso de cruce, paralelismo o interferencia de infraestructura de transporte de hidrocarburos surgidos con ocasión del desarrollo de proyectos de infraestructura vial, de servicios públicos domiciliarios, de telecomunicaciones u otros similares, se requerirá previa aprobación técnica, jurídica y financiera de los propietarios y operadores de las infraestructuras involucradas, con el fin de llegar a acuerdos o convenios que garanticen que las mismas puedan coexistir y compartir los respectivos derechos de vía.

49

Ecopetrol o Cenit deberán entregar la información sobre las redes y las intervenciones técnicas que se deban realizar en los cruces o paralelismo de obras..

d. Terminal de pozos colorados

En un plazo no mayor a un año posterior a la adopción del presente plan Ecopetrol y/o Cenit deberán presentar un plan de desmonte de la estación de pozos colorados, con el fin de sacar esta zona de un área urbana con vocación residencial y turística, por ende el puerto deberá trasladarse a una zona no urbana del Distrito.

e. Franja de manejo urbanístico concéntrica a la Terminal Pozos Colorados.

Las limitaciones de aprovechamientos urbanísticos por riesgo deberán ser propuestas en relación con la gradualidad del desmonte de la terminal, de manera que los planes parciales que allí se adopten consideren esa temporalidad.

g. Compatibilidad de la infraestructura de transporte de hidrocarburos en suelo rural

La presencia de infraestructura de transporte de hidrocarburos es compatible con la determinación de categorías y usos asignados por el presente acto administrativo, en suelo rural., siempre y cuando los análisis cuantitativos de riesgo determinen que las franjas de riesgo no tolerables coinciden con centros

poblados o áreas turísticas en donde se expongan vidas, bienes y servicios.

h. Compatibilidad entre la infraestructura de transporte de hidrocarburos y las Zonas de Protección Ambiental.

En las áreas en las que exista cruce entre la infraestructura de transporte de hidrocarburos y zonas de protección ambiental identificadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, se autorizarán como usos condicionados las actividades de, operación, mantenimiento, adecuación, protección, vigilancia y las demás asociadas al transporte de hidrocarburos, con el objetivo de que se logre una armonía entre las actividades permitidas y la vocación del ecosistema, siempre y cuando la autoridad ambiental competente considere en los planes de manejo ambiental que dichos usos y/o actividades se pueden desarrollar en ese territorio.

**Parágrafo 1.** El desmonte de la Estación de Pozos Colorados deberá hacerse durante la vigencia del presente plan, no superando un plazo mayor al de corto plazo para el cese de operaciones. El suelo donde actualmente se encuentra la planta deberá surtir los estudios ambientales que determinen si existen pasivos ambientales y de ser necesario adelantar los procesos de descontaminación para su posterior integración a la estructura urbana bajo los usos que determine este plan y sus instrumentos reglamentarios

50

**Parágrafo 2.** En un plazo no mayor a un año posterior a la adopción del presente plan Ecopetrol deberá realizar análisis cuantitativos de riesgo que permitan definir el riesgo del poliducto y estación y línea submarina en el corto plazo, mientras concluyen las operaciones de lo existente.

Los resultados del análisis cuantitativos de riesgo deberán ser integrados al plan municipal de gestión del riesgo y Ecopetrol deberá tomar las acciones correspondientes dentro de su franja de aislamiento y/o servidumbre y/o derecho de vía para mitigar la amenaza. De no ser mitigable la amenaza en ese espacio Ecopetrol deberá concertar con el Distrito y las comunidades las acciones a tomar.

#### **Subcapítulo 4** **Clasificación del suelo**

**Artículo nº 38. Clases de suelo.** Este plan clasifica el territorio en: suelo urbano, rural y de expansión urbana. Al interior de estas clases podrán establecerse las categorías de suburbano y de protección, de conformidad con los criterios generales establecidos en los artículos siguientes.

**Artículo nº.39 Suelo urbano. Lo constituyen las áreas del territorio distrital o municipal destinadas a usos urbanos por el plan de ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán**

pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los planes de ordenamiento territorial. Las áreas que conforman el suelo urbano serán delimitadas por perímetros y podrán incluir los centros poblados de los corregimientos. En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitario.

**Parágrafo** : El perímetro urbano se delimita en el Plano n° 01 denominado: Clasificación de suelo. Las coordenadas están en el anexo n° 1 denominado: Coordenadas perímetro urbano

**Artículo n° 40.- Suelo de expansión urbana.** Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del plan de ordenamiento, según lo determinen los Programas de Ejecución. La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social. Dentro de la categoría de suelo de expansión podrán incluirse áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas.

51

**Parágrafo.** El perímetro de expansión urbana se delimita conforme al Plano n° 01 denominado: Clasificación de suelo

**Artículo n° 41. Suelo rural.** Constituyen esta categoría los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

**Parágrafo 1:** Los límites del suelo rural se ajustan a los límites municipales excluyendo las áreas determinadas como suelo urbano y suelo de expansión., se definen en el Plano n° 01 denominado: Clasificación de suelo

**Artículo n° 42. Suelo de protección.** Constituido por las zonas y áreas de terreno localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.

## Subcapítulo 5 División político administrativa

**Artículo n° 43. Localidades.** El Distrito de Santa Marta se divide en las siguientes localidades:

a) Localidad 1 Tayrona-San Pedro Alejandrino. Esta localidad está compuesta por: a) Área Urbana (las comunas 1,6 y 9, b) Zona Expansión Fase I (Timayui I, Timayui II,), c) Zona de Expansión Fase II (Plan parcial Bureche, San Francisco, Santa Helena), d) Área Rural (Corregimiento de Bonda y el Corregimiento de Guachaca), zonas de parques o de conservación, parque Distrital (Parque Bondigua), Parques Naturales (Parque Tayrona y Parque sierra Nevada) y Resguardos Indígenas.

El área que conforma la localidad No. 1 en el Distrito de Santa Marta, se encuentra delimitada de la siguiente manera:

- Por el norte: con el río Manzanares en medio, con la localidad N° 2, desde la desembocadura del río manzanares en dirección este por todo el cauce del río Manzanares hasta la intersección con la línea férrea en límite con el barrio la Esmeralda, continuando en línea quebrada nor-oeste limitando con el área urbana de localidad No.2 y su área rural el corregimiento de TAGANGA hasta la intersección de la desembocadura de la quebrada Concha, con el limite costero (Mar Caribe); girando en dirección Este por todo el Limite costero hasta la desembocadura del río Palomino,

- Por el sur: con la localidad N° 3 Desde el límite Norte de playa lipe accediendo en línea quebrada por la cima del cerro Ziruma y el cerro la LLorona hasta la salida de la cantera Tritupisvar en la intersección con la carretera troncal del caribe. Siguiendo por la mencionada vía hasta la entrada de Sena Agropecuario , girando en sentido sur-este hasta la intersección con la línea férrea, siguiendo el corredor férreo hasta la intersección con el río Gaira, continuando en sentido este por el cauce del río Gaira, hasta la intersección con la vía alterna al puerto, girando al nor-este por toda la vía alterna hasta la intersección con el plan parcial Santa Helena hasta el punto 14 de ahí hasta el punto 6 (La Rosalía , Villa del Campo Cisne, Rodrigo Ahumada, yucal, 11 de Noviembre, Monterrey y Barrios 20 de octubre , etc.), enunciado en el artículo 89 Delimitación del Perímetro Urbano de la Cabecera Distrital del acuerdo 005 del 2000, hasta la Y de Bonda, girando en sentido Sur- este con límite del corregimiento de Minca, el área rural del municipio de Ciénaga y Aracataca (1694959.041N, 1033612.886E), hasta el punto de intercepción de los departamentos de Guajira, cesar y Magdalena (1690130.417N, 1052248.596E).

- Por el este: Con el Departamento de la Guajira, desde la desembocadura del Rio Palomino hasta el punto de intercepción de los departamentos de Guajira,

cesar y Magdalena (1690130.41N, 1052248.596E).

- Por el oeste: con la localidad N° 2 desde la desembocadura de quebrada concha continuando en línea sur-este límite del corregimiento de TAGANGA y el área urbana del distrito hasta la intersección del río Manzanares con la línea férrea en límite con el barrio la Esmeralda, el borde costero desde la desembocadura del río Manzanares hasta el límite Norte de playa Lipe, con la localidad N° 3 Desde el cerro la Llorona hasta la salida de la cantera Tritupisvar en la intersección con la carretera troncal del Caribe. Siguiendo por la mencionada vía hasta la entrada de Sena Agropecuario, girando en sentido sur-este a la intersección con la línea férrea, siguiendo el corredor férreo hasta la intersección con el río Gaira.

b) Localidad 2 Rodrigo de Bastidas. Esta localidad está compuesta por: a) Área Urbana (las comunas 2, 3, 4, y 5, b) Zona Expansión Fase I (sector de la Carbonera, el Oasis, Buenos Aires y La esmeralda), d) Área Rural (Corregimiento de Taganga) y e) la zonas de parques o de conservación, e-1) parque Distrital (Parque Dumbira), e-2) Parque Natural (Parque Tayrona). Se encuentra delimitada de la siguiente manera:

- por el norte: desde el cabo Aguja en sentido Nor-Este por todo el límite costero hasta la desembocadura de la quebrada Concha.

53

- Al sur: Con la localidad No. 1(desde la desembocadura del río Manzanares en dirección este por todo el cauce del río hasta la intersección col la línea férrea en límite con el barrio la Esmeralda.

- Al este: con la localidad N° 1 desde la desembocadura de la quebrada Concha con límite del corregimiento de Bonda y el área urbana del Distrito hasta la intersección del río Manzanares con la línea férrea en límite con el barrio la Esmeralda.

-Al oeste: en sentido sur Cabo Aguja, por todo el límite costero hasta la desembocadura del río Manzanares

c). Localidad 3 Perla del caribe. Esta localidad está compuesta por: a) Área Urbana (las comunas 7 y 8, b) Zona Expansión Fase 2 (sector del Manantial y la paz), d) Área Rural (Corregimiento de Minca) y e) la zonas de parques o de conservación, e1) parque Distrital (Parque Paz Verde). Se encuentra delimitada de la siguiente manera:

- Por el norte: con la localidad No. 1 Desde el límite Norte de playa Lipe accediendo en línea quebrada por la cima del cerro San Fernando hasta el Ziruma (1732140.139N, 985002.155E), desde este punto en sentido Sur-este en línea recta hasta (1731179.245N, 986542.185E) y de este punto a la salida de la cantera Tritupisvar en la intersección con la carretera troncal del caribe

(1730599.053N, 986709.402E), siguiendo por la mencionada vía hasta la entrada de Sena Agropecuario , girando en sentido sur- este con la intersección de la línea férrea, siguiendo el corredor férreo en sentido Sur- Oeste hasta la intersección con el río Gaira, continuando en sentido este por el cauce del río Gaira, hasta la intersección con la vía alterna al puerto, girando al nor-este por toda la vía alterna hasta el punto (1731573.079N, 990171.435E), de este punto hasta la intersección con el plan parcial Santa Helena hasta el punto 14 de ahí hasta el punto 6 ( Barrios 20 de Octubre , 11 de Noviembre , Monterrey , yucal , Cisne, Rodrigo Ahumada , La Rosalia , Villa del Campo, etc.), enunciado en el artículo 89 Delimitación del Perímetro Urbano de la Cabecera Distrital del acuerdo 005 del 2000, girando en sentido este con límite del corregimiento de Bonda y Guachaca.

- Por el sur: con el municipio de Ciénaga, en línea quebrada, desde la desembocadura de la quebrada el Doctor en sentido este hasta el punto de intercepción con el parque Natural Sierra Nevada y resguardo Indígena.

- Por el este: con la localidad 1 (corregimiento de Guachaca y resguardo indígena parque natural Sierra Nevada)

- Por el oeste: Desde el límite Norte de Playa Lipe siguiendo en dirección Sur, por la línea costera hasta la quebrada el Doctor

54

## **CAPITULO II**

### **Componente Urbano**

**Artículo nº 44. Descripción del modelo urbano.** El modelo urbano se estructura sobre la base de una ciudad compacta, en la que los servicios institucionales y de carácter privado están ubicados cerca de los lugares de vivienda, y los más alejados están accesibles de manera rápida y eficiente por el sistema de movilidad, se desarrolla de manera lineal en el valle que se forma entre el pie de montaña de la Sierra Nevada de Santa Marta y la línea del litoral del Mar Caribe.

El modelo propone una ciudad que en conjunto es un sistema conformado por redes, de se modo tiene una compleja red de espacios verdes interconectados, compuesto por áreas protegidas y zonas con aprovechamientos sostenibles que recuperan el valor paisajístico de las rondas hídricas y consolidan la conectividad con la Sierra Nevada – Mar Caribe. Por otro lado, un sistema de transporte que transforma la estructura socioeconómica de la ciudad , permitiendo conectividad entre las zonas de periferia y los centros de servicios y áreas de generación de empleo, un sistema multimodal que permite que todos los habitantes tengan posibilidades para moverse dentro de la ciudad, y con ello superar la segregación

El sistema de equipamientos está ligado a las redes de transporte público y a las redes peatonales y de biciusuarios, configurando serie de equipamientos que

genera atracción en todos los puntos de la ciudad y amplía la cobertura de servicios que los habitantes necesitan para la educación. Recreación y descanso.

El modelo propuesto tiene una capacidad de 917.000 personas, de las cuales se proyectan 756.000 mil a 2035. Así mismo, se espera que la población se asiente en 171.000 hogares y tenga acceso a más de 225.000 empleos en el suelo urbano de la ciudad.

La expansión urbana y la densificación propuesta dan pie a más de 171.000 unidades de vivienda en un área neta de 520 has, localizados en 1250 has brutas para su desarrollo. Se proyectan 139 personas/hectárea la densidad que alcanzará la ciudad a 2035 con el desarrollo del modelo.

El área urbana Inicia en el sur en el puerto de carbón Drummond y en el norte llega hasta el sector de Bonda. El modelo se puede definir en las siguientes franjas:

a) Pieza sur

Limite sur: Puerto Drummond

Limite Norte: Aerotropolis

55

Se caracteriza por estar limitado por el puerto y la Aerotrópolis, dos zona que tiene vinculadas áreas industriales. En la franja costera se desarrollar usos turísticos y en la parte más oriental vivienda de baja densidad.

b) Pieza media sur

Limite sur: Aerotrópolis

Limite norte: Punta tortuga y Gaira

Se caracteriza por desarrollos turísticos y de segunda residencia sobre el litoral -la

En esta zona el valle se amplía y limita en el sector oriental por la vía alterna al puerto. En la costa en el sector de Salguero tenemos una vocación turística y de segunda residencia, mientras en la zona del Rodadero tenemos una mezcla de vivienda y de actividades relacionadas con el turismo, los usos poseen la peculiaridad de desarrollarse con altas densidades.

Entre la prolongación de los cerros una franja construida por parques de investigación y desarrollo y en la parque entre la troncal del caribe y la vía alterna al puerto tenemos áreas residenciales de baja densidad , ecodesarrollos y áreas industriales en el sector norte.

d) Pieza norte

Limite sur: Cerro Ziruma – Río Manzanares en el sector oriental

Limite Norte: Parque Nacional Natural Tayrona y zonas rurales

En esta zona esta la mayor concentración de población dado que el valle se abre y permite la ubicación de un gran número de personas, en el se proponen áreas de mayor densidad hacia el centro y zonas de densidad media en los bordes hacia el norte y oriente. Dado el número de habitantes aquí se concentran las mayores apuesta en servicios públicos y la mayor aglomeración de áreas comerciales y servicios privados por lo tanto las apuestas de transporte están enfocadas en articular esta zona con las áreas industriales y las de generación de empleo como las turísticas.

## **Subcapítulo I**

### **Sistema estructurante**

**Artículo nº 45. Sistema de áreas ambientalmente protegidas.** Las áreas de conservación ambiental están definidas por los siguientes elementos:

1. Los corredores hídricos que conectan la sierra con el litoral y que actúan como corredores bióticos permitiendo el tránsito de la fauna en sentido oriente occidente. Estos corredores están configurados por las áreas de protección ambiental de los ríos Gaira y Manzanares y por el sistema de drenajes naturales definidos en el plano 02 denominado: Áreas ambientalmente protegidas
2. Los Cerros donde se concentra en el área urbana el ecosistema de bosque seco y que permite el tránsito de especies animales. Los cerros se conectan a la Sierra a través de la continuidad de los mismo o a través de la ampliación de los corredores hídricos con el fin de crea conexión entre los mismos.
3. Las playas del litoral como elemento de transición entre los ecosistemas marinos y los continentales, además de ser un corredor biótico para el tránsito de especies en sentido norte sur y conectar los cerros y los corredores hídricos sobre esta zona
4. Pie de montaña como elemento de borde que garantiza un espacio de transición entre el suelo urbano y el rural y el sistema de áreas protegidas de los parques nacionales naturales. El borde de montaña será un corredor verde que se configure como borde urbano y permita la comunicación de especies en sentido norte sur y su conexión a los corredores bióticos.

56

**Parágrafo 1.** El sistema de áreas ambientales protegidas está definido en el plano nº 10 denominado: Sistema de área ambientalmente protegidas para el suelo urbano

**Artículo nº 46. Normas aplicables a implantaciones de elementos dentro de las áreas ambientalmente protegidas.** Los aprovechamientos urbanísticos están limitados en estas áreas protegidas y sólo se podrán hacer intervenciones que garanticen la integración de estas áreas a la vida urbana y por ende generen procesos de apropiación que garanticen la conservación por parte de las

comunidades. El instrumento que permite la implantación de estructuras dentro de las áreas ambientalmente protegidas son los planes de manejo ambiental.

1. Equipamiento públicos en áreas de protección ambiental. Se podrán implantar equipamientos públicos en las áreas de protección ambientalmente protegidas en las áreas que definan los planes de manejo ambiental.

Normas:

- El tipo de equipamiento sólo podrá ser para usos educativos ambientales, seguridad de escala local e investigativos
- Los equipamientos no podrán sobrepasar una altura de 3 pisos
- Los equipamientos deberán solucionar a través de soluciones ambientalmente amigables, tecnologías limpias la provisión de energía y el tratamiento de aguas residuales y manejo de residuos sólidos
- Estos espacios no podrán contener áreas de vivienda

2. Urbanización de redes para tránsito peatonal públicas. La construcción de senderos peatonales en los corredores hídricos y corredores de drenajes naturales son permitidas dentro del diseño de los parques lineales que allí se desarrollen. Para las redes peatonales en áreas de bosques en los cerros se deberán incluir en los planes de manejo ambiental con el fin de determinar su ubicación y las técnicas con las cuales deben ser construidas.

57

Normas:

- Los senderos peatonales deberán ser construidos con materiales permeables que disminuyan la formación de corrientes de agua en las temporadas de lluvias
- Las técnicas constructivas deben ser amigables con los entornos evitando grandes modificaciones a los suelos en los que se urbanicen.
- En los recorridos peatonales se deberán instalar puntos de recolección de residuos sólidos con mobiliario apropiado a las condiciones climáticas: lluvia y viento.
- Infraestructuras complementarias como miradores o lugares para avistamiento de especies de flora y fauna podrán construirse siempre y cuando sean contemplados por los planes de manejo ambiental.

3. Infraestructura de transporte. Se podrán construir sistemas de transporte aéreos y/o subterráneos, pero en ningún caso se podrán construir sobre superficie impidiendo el tránsito de especies animales.

Normas:

- El plan de manejo ambiental debe incluir las estructuras civiles que conforman el sistema de transporte
- Las estructuras deberán ser poco invasivas con el entorno y no podrán encontrar soluciones en las que se deforesten áreas o se talen especies como parte del proceso de construcción

4. Usos complementarios. Se entienden como usos complementarios los necesarios para el desarrollo de los enunciados en el numeral 1 al 3, como zonas de alimentación e hidratación.

Normas:

- No podrán ser alturas mayores a 1 piso
- Los sistemas de provisión de agua y de energía eléctrica deberán ser amigables, limpios con el medio ambiente.
- el manejo de residuos sólidos deberá estar contemplado en los planes de manejo ambiental

**Parágrafo 1.** Para los proceso de urbanización de las áreas de protección ambiental de las rondas hidráulicas no se requieren planes de manejo ambiental.

**Parágrafo 2.** Los planes de manejo ambiental podrán ser formulados por entidades distritales, autoridades ambientales u organizaciones no gubernamentales y/o civiles. Serán adoptadas por la entidad ambiental competente.

**Artículo nº 47. Lineamientos para el proceso de urbanización en áreas ambientalmente protegidas de rondas hidráulicas de cuerpos de agua y escorrentías naturales en suelo urbano.** Los procesos de urbanización como parte de la integración de las rondas hidráulicas a la vida urbana deberá cumplir con los siguientes requerimientos:

1. El área máxima para tratamientos duros es el 15% del área total de la ronda hidráulica
2. La urbanización de la ronda hidráulica no podrá tener cerramientos
3. Podrán construirse pasos peatonales y/o infraestructuras como anfiteatros o miradores en la rivera de los cuerpos de agua o a nivel del espejo de agua siempre y cuando este no represente riesgo para la población
4. El diseño paisajístico deberá conservar como mínimo el 50% del área de la ronda hidráulica para masas de bosques continuas que garanticen la función e corredor biótico.
5. La construcción de estructuras para servicios de apoyo: comercio, baños, mercados, espacios para encuentro humanos, equipamientos educativos y los que considere el diseño, no podrán sumar en su totalidad un área mayor al 5% del total de la ronda hidráulica en el sector urbano.
6. Los diseños tendrán que incluir canales de escorrentías naturales, al igual que podrá proponer un sistema de almacenamiento de aguas lluvias que permita acumular los flujos hacia el cuerpo de agua y permitir su desagüe de forma gradual en las máximas de lluvias.

**Parágrafo 1.** Se determina que las rondas hidráulicas son de 15 metros lineales a

lado y lado de la cota máxima de inundación. En las áreas de conexión con otros elementos ambientalmente protegidos esta puede ampliarse como estrategia de conexión. Esta ronda hidráulica aplica para cuerpos de agua y escorrentías naturales.

**Parágrafo 2.** Las autoridades ambientales o la empresa de servicios públicos que administre, diseñe y construya el sistema de drenajes de aguas lluvias del área urbana podrán definir rondas hidráulicas de mayor ancho.

**Artículo nº 48. Normas de carácter ambiental para publicidad exterior, aire y ruido.** El siguiente grupo de normas permite regular las intervenciones en el espacio público o espacio privado de carácter público.

**Artículo nº 49. Niveles máximos permitidos para calidad del aire.** Según disposiciones de la resolución 0610 de 2010 del ministerio ministro de ambiente, vivienda y desarrollo territorial o la norma que la modifique o complemente, se permitirá los siguientes niveles máximos de contaminates atmosféricos para todo el Distrito de Santa Marta:

59

Niveles máx. para aire	Nivel máx. ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ )	PST	100 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ con un tiempo de exposición anual
			300 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ con un tiempo de exposición de 24 horas
PM10			50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ con un tiempo de exposición anual
			100 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ con un tiempo de exposición de 25 horas
PM2.5			25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ con un tiempo de exposición anual
			50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ con un tiempo de exposición de 25 horas
SO <sub>2</sub>			80 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ con un tiempo de exposición anual
			250 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ con un tiempo de exposición de 25 horas
			750 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ con un tiempo de exposición de tres horas
NO <sub>2</sub>			100 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ con un tiempo de exposición anual
			150 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ con un tiempo de exposición de 25 horas
			200 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ con un tiempo de exposición de una hora
O <sub>3</sub>			80 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ con un tiempo de exposición de ocho horas
			120 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ con un tiempo de exposición de una hora
CO			10000 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ con un tiempo de exposición de ocho horas
			40000 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ con un tiempo de exposición de una hora

Las estaciones de la red de calidad del aire, que integran el sistema de vigilancia de la calidad del aire, estarán localizadas en los siguientes puntos:

No.	Estación	PST	PM10
1	Invemar	X	
2	Centro Ejecutivo	X	
3	Cajamag	X	

4	Club Santa Marta		X
5	Batallón	X	
6	Molinos Santa Marta		X
7	Zuana		X
8	Aeropuerto	X	
9	Carboganeles		X
10	Don Jaca	X	X
11	Alcatraces	X	X

**Parágrafo 1.** Durante la vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial se podrán autorizar nuevos sitios para la localización de las estaciones de monitoreo e igualmente se podrán relocalizar las mismas de cerdo a los criterios técnicos definidos por CORPAMAG, DADMA y el Ministerio de Ambiente Ciudad y Territorio.

**Parágrafo 2.** CORPAMAG y DADMA presentaran el plan para la optimización del sistema de vigilancia de calidad del aire del Distrito de Santa Marta, donde además se contemplará el paso de un sistema de monitoreo manual a un sistema automático.

**Artículo nº 50. Acopio de Carbón.** Se prohíbe el manejo, almacenamiento y/o acopio de carbón en áreas diferentes a las zonas de almacenamiento y acopio del puerto el cual según las disposiciones de ley debe contar con sistema de cargue directo. En el Área Urbana del Distrito de Santa Marta queda prohibido almacenar carbón mineral por fuera de las instalaciones de la sociedad portuaria de Santa Marta

60

Las zonas actuales donde se recepción, descarga, apila, maneja, almacena, acopia y/o carga carbón, diferentes a las instalaciones de la sociedad portuaria de Santa Marta y dentro del área del puerto, tendrán un plazo de seis meses a partir de la entrada en vigencia del presente proyecto de acuerdo para que cesen toda actividad dirigida a la recepción, descarga, apilamiento, manejo, almacenamiento, acopio y/o cargue de carbón.

No se permitirá la recepción, descarga, apilamiento, manejo, almacenamiento, acopio y/o cargue de carbón dentro del área Urbana en zonas diferentes a las adecuadas dentro del puerto de Santa Marta para este fin, ni si quiera en situaciones de contingencia del puerto de la sociedad portuaria de Santa Marta.

**Artículo nº 51. . La publicidad Exterior Visual.** es el medio masivo de comunicación destinado a informar o llamar la atención del público a través de elementos visuales como leyendas, inscripciones, dibujos, fotografías, signos o similares, visibles desde las vías de uso o dominio público, bien sean peatonales o vehiculares, terrestres, fluviales, marítimas o aéreas. En el Distrito de santa Marta la publicidad exterior visual se puede hacer a través de vallas, tableros electrónicos, avisos, pasacalles, pendones, carteleras, mogadores, globos y otros

similares. Cabe anotar que solo es posible hacer publicidad exterior visual en los términos previstos en la Ley 140 de 1994 la norma que la modifique o complemente.

Podrá ponerse publicidad exterior visual en todo el territorio del Distrito, salvo en los siguientes lugares:

- En las áreas que constituyen espacio público de conformidad con las normas, distritales.
- En el área del resguardo Indígena
- Dentro de los 200 metros de distancia de los bienes declarados monumentos nacionales;
- Donde lo prohíba el Concejos Distritales conforme a los numerales 7o. y 9o. del artículo 313 de la Constitución Nacional.
- En las zonas históricas, edificios, o sedes de entidades públicas y embajadas, salvo que se trate de los avisos que indican el nombre de las entidades, embajadas y lugares históricos y de la publicidad exterior visual que de manera eventual anuncie eventos artísticos;
- En las zonas declaradas como reservas naturales, hídricas y en las zonas declaradas de manejo y preservación ambiental, excepto las vallas de tipo institucional que informen sobre el cuidado de estas zonas;
- En lugares en los que su colocación obstaculice el tránsito peatonal, en donde interfiera con la visibilidad de la señalización vial, informativa y de la nomenclatura urbana, aun cuando sean removibles, y
- Sobre vías principales, no se permitirá publicidad exterior visual en movimiento, ya sea como pasa vía o en estructura de cualquier naturaleza o en soporte tubular. - En la propiedad privada sin el consentimiento del propietario o poseedor;
- Sobre la infraestructura, tales como postes de apoyo a las redes eléctricas y telefónicas, puentes, torres eléctricas y cualquier otra estructura de propiedad del Distrito.

61

Los avisos son elementos que se utilizan como anuncio o propaganda con fines profesionales, culturales, comerciales o turísticos que son visibles desde la vía pública, adosados a la fachada. El aviso consiste en un conjunto de elementos compuesto por logos y letras o una combinación de ellos que se utilizan como anuncio, señal, advertencia o propaganda que con fines profesionales, culturales, comerciales, turísticos o informativos. Sobre los avisos se adopta la siguiente reglamentación:

- Solo puede existir un aviso por fachada, el cual no puede ocupar más del treinta por ciento (30%) del área hábil de la fachada.
- Cuando haya varios establecimientos de comercio en la misma fachada de una edificación, se podrá poner un aviso por cada establecimiento, pero deberán estar dispuestos en el mismo sentido y sumando el área de todos, no pueden

exceder el treinta por ciento (30%) del área habilitada para poner avisos de la fachada. De esta manera, se entenderá como una sola afectación visual.

- Para establecimientos de comercio que funcionan en dos pisos, el área hábil para colocar el aviso es el correspondiente al área de la fachada del primer piso más el área del antepecho del segundo piso. En los casos en los que el segundo piso no tiene ventana, el antepecho se tomará sin superar el cuarenta por ciento (40%) de la altura existente entre la placa del segundo piso y la placa del tercer piso o la cubierta.
- Sólo se puede adherir a los vidrios y ventanas de los establecimientos de comercio para avisos en ventanas y puertas de la edificación, información cuyos símbolos o caracteres tengan menos de 3 centímetros de alto y que ambientan las vitrinas, siempre que no distorsione el carácter de la misma
- No se pueden colocar avisos en la parte interior del edificio que se proyecten al exterior a través de ventanas o los vidrios de la edificación.
- No se permite la instalación de elementos de publicidad visual adheridos a los vidrios de ventanas o puertas de los establecimientos comerciales.
- Tampoco se pueden colocar elementos de publicidad que aunque no se encuentren adheridos al vidrio, sean visibles desde el espacio público y se destinen a llamar la atención de las personas que transitan por él.
- El aviso tiene que estar adosado o íntimamente ligado al volumen construido del local. No se permite colocar avisos volados o salientes de la fachada.
- Los avisos luminosos solamente están permitidos en las zonas comerciales de la ciudad. En el caso de avisos instalados en el centro histórico de la ciudad y en los de conservación arquitectónica, no pueden tener iluminación propia. En cualquier caso, se pueden iluminar los avisos cuando se ilumine la fachada mediante reflectores, faroles o similares. En ninguna situación, se permite la instalación de avisos elaborados con materiales reflectivos.
- Para los inmuebles de conservación arquitectónica, el aviso podrá ocupar hasta un dieciseisavo (1/16) del área de la fachada hábil del establecimiento y deberá disponerse engastado o acoplado en la fachada y perfectamente conjugado con ella. Al igual que los avisos del centro histórico estos no podrán tener iluminación interior
- Avisos separados de fachada Las estaciones para el expendio de combustibles y los establecimientos comerciales con áreas de parqueo superior a 2.500 mts cuadrados, podrán colocar un aviso comercial separado de la fachada dentro del perímetro del predio, siempre y cuando no anuncie en un mismo sentido visual del que se encuentre en la fachada. La altura máxima permitida no podrá ser superior a 15 mts.

**Artículo nº 52 . Vallas.** Se entiende por valla, todo anuncio permanente o temporal utilizado como medio masivo de comunicación, que permite difundir mensajes publicitarios, cívicos, comerciales, turísticos, culturales, políticos, institucionales, artísticos, informativos o similares; que se coloca para su apreciación visual en lugares exteriores y que se encuentra montado sobre una estructura metálica u otro material estable con sistemas fijos; el cual se integra

física, visual, arquitectónica y estructuralmente al elemento que lo soporta. Para las vallas se adopta la siguiente reglamentación:

- Se permite la ubicación de vallas en:
- Dentro de inmuebles con el consentimiento del propietario.
- Solo se pueden instalar en inmuebles sobre vías con doble calzada exceptuando la avenida del río y avenida ferrocarril y avenida libertador
- Son LUGARES PROHIBIDOS para la instalación de vallas:
- Adosados a cubiertas y/o culata de edificios.
- En las áreas que constituyen espacio público de conformidad con las normas distritales
- Dentro del área del Resguardo Indígena
- Dentro de los 200 metros de distancia de los bienes declarados monumentos nacionales;
- Donde lo prohíban los Concejo Distrital.
- En la propiedad privada sin el consentimiento del propietario o poseedor;
- Sobre la infraestructura, tales como postes de apoyo a las redes eléctricas y telefónicas, puentes, torres eléctricas y cualquier otra estructura de propiedad del Estado
- La distancia mínima entre vallas comerciales es de 160 metros en vías con tramo de actividad y de 320 metros en vías sin tramos de actividad, cuando están instaladas en un mismo sentido y costado vehicular
- Sobre las dimensiones de la vallas
- Las vallas no podrán tener más de 48 m<sup>2</sup> ni tener una altura superior a 24 metros.
- No podrá sobresalir del límite del inmueble donde está ubicada.
- Sobre las Vallas de obra se adopta la siguiente reglamentación:
- Las vallas de obra podrán instalarse una vez quede en firme la licencia de construcción, para anunciar el proyecto. Para anunciar ventas, desde la fecha que se expida el permiso de ventas por parte de las autoridades competentes.
- Las vallas deben retirarse dentro de los 15 días siguientes a la finalización de la obra.
- La valla de obra no puede exceder el 10% de la alzada del edificio ni de 48 metros cuadrados.
- Es necesario que en la valla figure, en no menos del 12.5% de su superficie ni menos de 2 metros cuadrados la información solicitada por la Secretaría de Planeación Distrital.
- Deben contar con registro ante el DADMA, y para el trámite es necesario anexar copia de la licencia de construcción vigente.
- Las obras en construcción solo pueden contar con una valla por costado vehicular y en un mismo sentido de exposición.
- En toda obra de construcción, remodelación, adecuación o ampliación legalmente autorizadas por autoridades competentes y con su frente sobre cualquier vía solo se podrán instalar dos vallas.

- Estas vallas deben ubicarse dentro del predio en donde se realiza la obra
- Artículo 1. PASACALLES Y PENDONES Son formas de publicidad exterior visual que sirven para anunciar de manera temporal, actividades o eventos cívicos, institucionales, culturales, artísticos y políticos. Para PASACALLES Y PENDONES se adopta la siguiente reglamentación:
- Solo se podrán instalar, previa autorización del DADMA.
- No podrán colocarse antes de 72 horas de la realización del evento.
- Deben ser desmontados dentro de las 24 horas siguientes a la terminación del evento.
- No se permite la instalación de pasacalles ni pendones en vías principales de la ciudad.
- No pueden colocarse en árboles, ni sobre la infraestructura, tales como postes de apoyo a las redes eléctricas y telefónicas, puentes, torres eléctricas y cualquier otra estructura de propiedad del Estado.
- Tampoco pueden ubicarse sobre fachadas, muros o paredes, ni en ventanas
- Los pendones deberán cumplir con las siguientes condiciones:
- Deben ser elaborados en tela o similares y pegados en la parte superior e inferior a una reglilla de madera o metal.
- Entre uno y otro deberá existir una distancia mínima de 200 m.
- No podrá contener mensajes comerciales en un área superior al 25% del área del elemento
- Los pasacalles o pasavías, deberán cumplir con las siguientes condiciones:
- Deberán ser elaborados en telas o similares y perforados de tal forma que permitan la libre circulación del aire.
- Se deberán poner a una distancia mínima de 300 m. 3
- Deberán ser colocados a una altura única de cinco metros con relación al nivel de la calzada.
- No podrán contener mensajes comerciales en un área superior al 25% del área del elemento.
- Se permitirá su instalación únicamente sobre ejes de tratamiento de carácter zonal y local.
- Sólo se podrá fijar carteles o afiches en los mogadores. No se permite fijar afiches o carteles colocarse en árboles, ni sobre la infraestructura, tales como postes de apoyo a las redes eléctricas y telefónicas, puentes, torres eléctricas y cualquier otra estructura de propiedad del Estado.

**Artículo nº 53. Manejo y prevención de la contaminación por ruido:** Los estándares máximos permisibles de niveles de emisión de ruido expresados en decibeles (dB), diferenciado en el día y la noche de acuerdo con los sectores categorizados por la norma nacional – Resolución 627 de 2.006-, son:

**Sector A**, de tranquilidad y silencio.

**Sector B**, de tranquilidad y ruido moderado.

**Sector C**, de ruido intermedio restringido.

**Sector D**, como zona suburbana o rural de tranquilidad y ruido.

Para aplicar esta norma a las áreas de mixtura se relaciona en la siguiente tabla, la equivalencia de cada sector con las áreas dispuestas por este Plan.

Sectores	Subsector	Max. dBs día	Max. dBs noche	Equivalencia CATEGORIA USO POT
Sector A		55	50	USO DOTACIONAL(Equipamientos de salud, Asistencia social)
Sector B		65	55	RESIDENCIAL USO DOTACION (Equipamientos de educación) USO ESPACIO PÚBLICO
Sector C	Zonas industriales	75	75	ÁREAS DE ALTA MIXTURA – Actividad económica en transformación (Parágrafo 1)
	Zonas comerciales	70	60	Centralidades Y Corredores Con Alta Intensidad – Centralidades Con Predominancia Económica. (Parágrafo 2)
	Zonas institucionales	65	55	USO DOTACIONAL(Equipamientos de seguridad y convivencia, Institucionales, de Infraestructura, comunitarios, de culto y culturales)
	Espectáculos públicos	80	75	USO DOTACIONAL Equipamientos de recreación y deportes.

65

La contaminación auditiva y sonora es nociva para la salud, perturba la convivencia ciudadana y afecta el disfrute del espacio público. Sobre la contaminación auditiva y sonora se adopta lo siguiente:

- No se podrán realizar actividades comerciales o promocionales por medio del sistema de altoparlantes o perifoneo para publicidad estática o móvil;
- Los establecimientos comerciales, turísticos y de venta de música o de aparatos musicales, no podrán promocionar sus productos por medio de emisión o amplificación de sonido hacia el espacio público;
- En los clubes sociales y salones comunales solamente podrá utilizarse música o sonido hasta la hora permitida en las normas nacionales y distritales vigentes.
- Los establecimientos comerciales, gimnasios, restaurantes, bares, tabernas, discotecas, bingos, casinos, tiendas y discotecas, no podrán funcionar si desde estos ocurre la emisión o amplificación de sonido hacia el espacio público o exterior del establecimiento. En todo caso los establecimientos de este tipo deberán contar con un sistema de insonorización que evite la emisión o amplificación de sonido hacia el espacio público o exterior de la edificación donde funcionan.
- Todos los desarrollos de vivienda aun en uso residencial deberán garantizar que cumplen cumplan puntualmente con el estándar de Sector tipo B para lo cual será necesario el diseño e implementación de medidas de mitigación de

ruido tales como distancias, barreras, orientación de las edificaciones o cualquiera que se genere para lograr este propósito. Las medidas adoptadas deberán ser comprobadas mediante modelación acústica en la etapa de diseño o de pre inversión de los proyectos.

Todos los desarrollos de tipo institucional y centros comerciales que se desarrollen en zonas de usos residencial deberán garantizar que no afectan el estándar de Sector tipo B en la zona residencial, para lo cual será necesario el diseño e implementación de medidas de mitigación de ruido tales como distancias, barreras, orientación de la infraestructura o cualquiera que se genere para lograr este propósito. Las medidas adoptadas deberán ser comprobadas mediante modelación acústica en la etapa de diseño o de preinversión de los proyectos.

**Artículo nº 54. Olores Ofensivo.** Es el olor generado por sustancias o actividades industriales, comerciales o de servicio, que produce fastidio, aunque no cause daño a la salud humana.

- Para el distrito de Santa Marta se considerara actividades generadoras de olores ofensivos las siguientes
- Cría y explotación de animales confinados
- Relleno sanitario
- Estaciones de bombeo de aguas residuales
- Frigoríficos

66

Se establecen mediante este acuerdo las distancias recomendadas de separación de nuevas actividades generadoras de olores ofensivos como medida adicional para la prevención y mitigación de conflictos por olores ofensivos

ACTIVIDAD	CRITERIO	DISTANCIA	OBSERVACIÓN
Cría de cerdos y aves con menos de 2000 animales:	Vivienda rural	500	
	Lugares de encuentro público	1500	
	Áreas residenciales y urbanas	2000	
Cría de cerdos y aves con 2000 animales o más:	Vivienda rural	300	
	Lugares de encuentro público	1000	
	Áreas residenciales y urbanas	1500	
Relleno sanitario	Desarrollo de residencias rurales	250	Población mayor a 20 habitantes
		500	Población mayor a 100 habitantes
	Áreas residenciales y urbanas	1000	
Estaciones de bombeo y descarga de aguas	Receptores (población)	500	

residuales			
Frigoríficos	Receptores (población)	500	

**Artículo nº 55. Sistema de movilidad.** Santa Marta es una ciudad que dará prioridad a los diferentes modos de transporte en la siguiente escala de prioridades:

1. Peatón
2. Bicusuarios
3. Transporte público
4. Motocicleta
5. Automóvil
6. Transporte pesado.

Para ello se deberá reorganizar la movilidad en la ciudad, de tal manera que el tráfico pesado circule en sobre la troncal del caribe y la vía alterna, y concentrando modos de transporte públicos colectivos articulados al LRT y al BRT (por sus siglas en Inglés Bus Rapid Transit) y al Sistema estratégico de transporte (SETP) en las áreas residenciales que conecten los centros de generación de empleo, residencia y sectores prestadores de servicios.

67

El Sistema de movilidad se estructura sobre el modelo de Desarrollo Orientado al Transporte –DOT–, de esta manera se busca una ciudad compacta en la que los sistemas de transporte público colectivo estén relacionados con las densidades y que los diferentes modos de transporte sean eficientes en diferentes escalas. El sistema DOT se basa en los siguientes lineamientos o principios:

- Caminar:  
Las áreas residenciales deberán tener redes peatonales continuas que permitan a los habitantes caminar de manera segura entre sus viviendas, las redes de espacios públicos y equipamientos públicos, a la vez estas redes tendrán que conectarse con los sistemas de transporte público colectivo.
- Pedalear:  
Las redes de bicisuarios para este plan son un sistema preferente, estas permiten tener conexión efectiva y saludable entre las áreas residenciales, equipamientos y centros de generación de empleo.
- Mezclar:  
Tener una mezcla de usos que permita a los habitantes de cada sector encontrar en radios entre el 1 a 2,5 kilómetros usos de los suelos diversos

donde se puedan resolver las necesidades cotidianas, cuyo objetivo es reducir la demanda de viajes en transporte público.

- **Transportar:**  
Los sistemas de transporte deberán contemplar el equipamiento público de estancias, mantenimiento, separaciones de protección y confort ambiental en los centros de servicios y de empleo de manera que sus usuarios puedan acceder al transporte público colectivo a través de redes peatonales, de biciusuarios y del SETP, esto creará conexiones multimodales eficientes que conectaran las áreas residenciales con los centros de empleos, los distritos centrales de negocios y la infraestructura de prestación de servicios especializado como las áreas verdes, turísticas y de servicios sociales de salud y educación.
- **Cambiar:**  
Las áreas en donde las redes de transporte este subutilizadas deberán cambiar a modos menos invasivos como los peatonales o los de biciusuarios, transformando la red actual a un sistema multimodal que enriquezca la vida urbana y genere nuevas alternativas.
- **Conectar:**  
Las redes peatonales, de biciusuarios y de transporte colectivo deberán conectar de manera eficiente los habitantes con los equipamientos, centros de empleo y de servicios.
- **Compactar:**  
El modelo del POT se enfoca en tener un sistema de usos diversos que permita tener en los diferentes barrios una variedad de servicios que consolide barrios compactos, donde los desplazamientos son mínimos, y en su mayoría se hacen caminando o pedaleando.
- **Densificar:**  
En las áreas residenciales, comerciales o de usos mixtos cercanas al sistema de transporte del LRT y BRT, con excepción con las zonas de protección y conservación, se permitirán las densidades más altas a la distancia de una manzana con respecto a la línea de servicios del sistema de transporte, con el fin de dar accesibilidad ligera, mantener la demanda al servicio de transporte, disminuir los desplazamientos con otro tipo de transporte y disminuir la saturación a las estaciones de estos sistemas.

**Artículo nº 56. Componentes sistema de movilidad.** El sistema está estructurado por los siguientes componentes:

*a) Red peatonal*

Las redes peatonales tienen la función de articular la vivienda con los servicios

locales y los equipamientos de escala zonal, el plan determina que el óptimo son barrios que en un rango de un kilómetro tengan acceso a diferentes servicios, actividades y servicios públicos.

#### *Configuración de la red:*

Son las redes configurados por los espacios que están diseñados dentro del sistema estructurante y estructurado para el tránsito de peatones, lo conforman:

*La red de andenes.* Son los elementos para el tránsito peatonal que hacen parte del perfil vial y que están asociados a las fachadas de la ciudad construida. Esta red de andenes siempre es continua y tiene prevalencia sobre la vehicular en todos los casos.

*Las vías Peatonales.* Son vías diseñadas para específicamente para el tránsito peatonal, hacen parte de ellas las alamedas y bulevares

*Senderos.* Son elementos y construyen dentro de los espacios públicos o a través de elementos de la estructura ecológica que permiten el tránsito de los peatones y crean condiciones de continuidad de la red peatonal.

*Amoblamiento:* Son los elementos que están dentro de las redes peatonales y que permiten el descanso de los transeúntes u ofrecen servicios básicos: bancas, vegetación, cestas de la basura, señalización y estaciones de hidratación.

#### b) Red de biciusuarios

Las redes para biciusuarios tienen la función de articular la escala zona y de crear condiciones para que las viviendas estén conectadas a los equipamientos y centros de empleo en rangos de 2,5 kilómetros, está constituida por los siguientes elementos:

*Ciclovía:* Son las redes para bicicletas que son diseñadas como una prolongación del andén, se ubican al mismo nivel del andén y tienen diferencia de altura con la vía vehicular, tendrán como particularidad el no compartir el diseño de la calzada en la malla vial urbana, regional y zonal.

*Bicicarril:* Son las redes para bicicletas que están ubicadas al nivel de la calzada vehicular, estos diseños primaran sobre las calzadas de vehículos pesados, el detalle del diseño normativo deben contener la protección al biciusuario, siendo la referencia para la construcción del sistema, evitando al máximo las ciclovías y de esa manera no mezclar en la misma franja el tránsito peatonal y el de

biciusuarios, sus diseños

*Biciestacionamientos:* Son los espacios para estacionar la bicicleta.

Amoblamiento: Son los elementos que están dentro de las redes peatonales y que permiten el descanso de los transeúntes u ofrecen servicios básicos: bici estacionamientos, señalización, estaciones de hidratación.

c) Red de transporte público colectivo.

La red de transporte público colectivo tiene la función de conectar los centros de empleo, de servicios especializados y los equipamientos de escala urbana con las áreas residenciales de manera eficiente.

El Sistema Estratégico de Transporte Público –SETP-, es el sistema que integra los diferentes modos de transporte público colectivo y le da continuidad al sistema en los tramos residenciales y usos mixtos. Los siguientes sistemas de transporte son los propuestos por el modelo de ocupación y serán desarrollados en relación de las demandas del SETP.

70

Tren Ligero (LRT).. El tren ligero es el sistema estructurador de la relación del área central y el puerto con las centralidades; Este, de Pozos Colorados y la Aerotropolis, generando una conexión norte sur a través del corredor actual.

Bus de Tránsito Rápido –BRT-. El corredor de tránsito exclusivo funcionará como un anillo que articula la Centralidad Este con el área central de Santa Marta. En esta zona se concentra el mayor número de servicios y de habitantes de la ciudad.

Sistema de Cable Ziruma Minca. El cable Ziruma Minca es una apuesta por conexiones entre la parte media de la Sierra con el área urbana, a la vez de crear un circuito de carácter turístico que fortalezca esta actividad.

Red de marina y muelles turísticos. Complementaria a la marina existente hay un sistema de muelles turísticos que se proyecta como un sistema de transporte sobre la costa interconectando las playas del área urbana y Taganga. El sistema está compuesto por:

**Artículo nº 57. Normas aplicables a la infraestructura de transporte aéreo.**  
Se aplican las siguientes normas:

Restricción por ruido

Zona A: Es el área más próxima a la pista del aeropuerto y por esto su ambiente es extremadamente ruidoso, las actividades urbanas no son permitidas

Zona B: Área donde el ambiente es medianamente ruidoso, las actividades urbanas pueden desarrollarse con alguna restricción

Zona C: Es el área más distante a la pista, el desarrollo de las actividades urbanas no sufre restricción en función del ruido aeronáutico

Restricciones de los usos del suelo

	Usos permitidos	Usos condicionados	Usos prohibidos
<b>Zona A</b>	Recreo Circulación Rural Natural	Comercial (tiendas, servicios, oficinas, agencias, puestos) Industrial	Residencial Institucional (Hospitales, escuelas, bibliotecas, templos)
<b>Zona B</b>	Comercial (mercados, depositos, puestos, talleres, garajes) Recreo al aire libre Circulación Industrial Rural Natural	Residencial (unifamiliar) Comercial (tiendas, servicios, oficinas) Recreo (cines, teatros, auditorios)	Residencial (multifamiliar) Institucional (hospitales, escuelas, museos, bibliotecas, templos)
<b>Zona C</b>	Residencial Institucional Comercial Servicios recreo Circulación Industrial Rural Natural	Residencial Institucional	

71

**Artículo nº 58. Sistemas de servicios públicos domiciliarios.** El sistema de servicios públicos domiciliarios esta configurado por la información del modelo de ocupación

**Artículo nº 59. Crecimiento urbano asociado a redes de acueducto y alcantarillado.** El plan prevé que la ciudad con la capacidad de acueducto y alcantarillado actual sólo podrá crecer hasta llegar a 630.000 habitantes por ello determina las siguientes acciones:

-Si se da un crecimiento que supere esta condición se tendrán que tomar las medidas que aumenten la capacidad como condición previa para continuar con el proceso de urbanización

Las áreas que se relacionan a continuación están condicionados para el desarrollo a obras de infraestructura:

- Sector de Bureche: condición a la construcción de redes de distribución,

construcción interconexión sistemas de acueducto y construcción del colector ferrocarril

- Sector centralidad Este: Condicionado a construcción de redes de distribución y a la construcción colector A. R. Ferrocarril
- Sector norte Mamatoco: Condicionado a la construcción colector A.R. vía Alternativa, limitado por la cota 40
- Sector 11 noviembre – Yucal – Bonda: Condicionado a la construcción de la PTAP El Curval, limitado por la cota 90

En estas áreas se tendrán que hacer las obras correspondientes y para la expedición de planes parciales en el sector de Bureche, y Centralidad Este se deberán resolver los aspectos técnicos.

**Parágrafo 1.** La empresa de servicios públicos de acueducto y alcantarillado en asocio con la Gerencia de Infraestructura Distrital un plan que defina las obras e inversiones que hay que se deben hacer en la zona.

Definir un sistema de cobros que permita hacer participes de las inversiones en la zona a los propietarios de los suelos sin desarrollar y de expansión. Estos costos serán excepcionales para la vivienda de interés prioritario.

El modelo de financiación para las obras de la zona podrá ser financiado con recursos de la empresa de servicios públicos o municipales, pero las redes de carácter local deberán ser financiadas por los desarrolladores de planes parciales

En el sector del 11 de Noviembre, Yucal y Bonda se deberá definir un modelo de financiación con recursos propios, ya sea por parte de la empresa de servicios públicos asociado a cobros tarifarios o con recursos para saneamiento básico que el municipio gestione.

**Parágrafo 2:** Las áreas de desarrollo condicionado están localizadas en el plano nº 11 denominado Áreas condicionadas

**Artículo nº 60. Norma aplicables al sistema de acueducto.** Aplican las siguientes normas al sistema de acueducto:

Servicio público domiciliario de acueducto. Llamado también servicio público domiciliario de agua potable lo define el numeral 22 del artículo 14 de la Ley 142 de 1.994 como la distribución municipal de agua apta para el consumo humano, incluida su conexión y medición. También se aplicará esta Ley a las actividades complementarias tales como captación de agua y su procesamiento, tratamiento,

almacenamiento, conducción y transporte según lo establecido en la Resolución 1096 de 2.000 – RAS, Sección II Título B – SISTEMAS DE ACUEDUCTO y demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan. Los componentes del elemento saneamiento básico lo constituyen el alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, emisario submarino.

a. Lugares de captación

- La ronda hidráulica de los cuerpos de agua de captación es de 30 metros a lado y lado de la cota más alta del cauce.
- Las rondas hídricas deberán ser reforestadas con especies nativas en la totalidad de la ronda hídrica
- El punto de captación no podrá utilizarse para fines turísticos, su único uso es la conservación.
- En el caso de que ser necesarios represamientos para la captación la ronda hidráulica se contará desde la cota más alta del nuevo cauce.
- Los puntos de captación deberán tener radios de 10 metros lineales que no podrán ser urbanizados y en los cuales se podrán construir infraestructuras para el almacenamiento
- No se permiten pozos sépticos de infiltración sobre el acuífero
- Las áreas industriales que estén ubicadas sobre acuíferos deberán implementar sistemas avalados por la autoridad ambiental que reduzca al mínimo la posibilidad de infiltraciones de sustancias al acuífero

b. Potabilización

- A partir de la adopción del presente decreto queda prohibido el suministro de agua no tratada por parte del sistema de abastecimiento de agua. La empresa prestadora del servicio y la Administración municipal concertarán en un plazo máximo de dos años contados a partir de la promulgación de este acuerdo, el plan de acción y mecanismos necesarios para eliminar el abastecimiento de agua no tratada desde el sistema de acueducto del distrito. Ningún particular o persona jurídica podrá tomar agua no tratada desde el sistema de acueducto distrital.
- El sistema de evaluación de la calidad física, química y microbiológica del agua suministrada se desarrollará a través de la realización de determinaciones analíticas en los puntos de muestreo para tomar muestras de agua sobre la red de distribución detallados a continuación y de acuerdo a lo establecido en el Decreto 1575 de mayo 9 de 2007 y las resoluciones que lo reglamentan, modifiquen o sustituyan

- Las áreas de potabilización de agua tienen una restricción para desarrollos urbanísticos de 20 metros alrededor de su infraestructura, para salvaguardar el proceso

c. Red de suministro

- La red matriz podrá estar ubicada sobre los separadores viales y deberá tener una franja de servidumbre de mínimo 2 metros lineales a lado y lado del eje
- La red de suministro deberá estar localizada en los andenes de los perfiles viales y siempre deberá ser subterránea.
- en el caso de no existir un perfil vial definido deberá construirse la red a un metro del paramento de los lotes, en lo que en el futuro será el andén peatonal de esa calle.

**Artículo nº 61.. Norma aplicables al sistema de alcantarillado de aguas negras.** Aplican las siguientes normas al sistema de alcantarillado de agua negras:

a. Rede de captación

- Las redes de alcantarillado deberán instalarse en el eje central de las calzadas del perfil vial
  - Las redes de alcantarillado matrices de agua negras tendrán una servidumbre de 2 metros a lado y lado del eje de la tubería
  - Las redes de alcantarillado de aguas negras deberán cumplir con las especificaciones técnicas de la normativa vigente
  - Las redes de aguas negras no podrán recibir aguas lluvias, razón pro al cual en áreas combinadas tendrán que separarse
- b. Planta de tratamiento de aguas residuales

- La planta de tratamiento de aguas residuales deberá tiene un área circundante de 20 metros lineales a la redonda donde están restringidos los aprovechamientos urbanísticos
- Las plantas de tratamiento de aguas residuales podrán estar inmersas en espacios públicos

c. Colectores finales

- Los colectores finales no podrán contaminar áreas destinadas al turismo
- Los colectores deberán tener un monitoreo constante que prevenga fugas en el

mar y posibles consecuencias sobre la actividad turística.

**Artículo nº 62. Norma aplicables al sistema de urbano de alcantarillado de aguas lluvias.** Aplican las siguientes normas al sistema de alcantarillado de agua lluvias:

a) Alcantarillado Sanitario. El servicio público domiciliario de alcantarillado lo define el numeral 23 del artículo 14 de la Ley 142 de 1.994 como la recolección municipal de residuos, principalmente líquidos, por medio de tuberías y conductos. También hacen parte de este servicio las actividades complementarias de transporte, tratamiento y disposición final de tales residuos. Según lo establecido en la Resolución 1096 de 2.000 – RAS, Sección II Título D – Sistemas de Recolección y Evacuación de Aguas Residuales Domésticas y Pluviales y demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan. Los componentes del elemento saneamiento básico lo constituyen el alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, emisario submarino.

b) Se definen para el Distrito de Santa Marta dos sistemas de alcantarillado Área Norte y Zona Turística del Sur, ambas tendrán como solución de descarga final el emisario submarino cuyo punto de descarga final se localiza en las coordenadas 11.26° de latitud Norte, -74.22° de longitud Oeste en el Mar Caribe.

c) Los desarrollo urbanísticos que se aprueben en zonas donde no exista sistema de alcantarillado sanitario, y no sea factible la conexión a una red de alcantarillado cercana existente tendrán la obligación de instalar plantas de tratamiento a nivel individual o por asociación, para minimizar el impacto sobre el medio.

d) No se permite la infiltración de aguas residuales, ni la localización de campos de infiltración en las áreas de playas ni zonas de bajamar.

e) Las edificaciones existentes que cuenten con sistema de infiltración a las playas o zonas de bajamar deberán eliminar los mismos, sustituyéndolos con la instalación de plantas de tratamiento a nivel individual o por asociación o la conexión al ramal de la red de alcantarillado existente, bien sea por bombeo o a gravedad cumpliéndolos normas establecidas en la Resolución 1096 de 2.000 – RAS, Sección II Título D – Sistemas de Recolección y Evacuación de Aguas Residuales Domésticas y Pluviales y demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

f) El aumento de la cobertura de la prestación del servicio de alcantarillado sanitario debe darse a la par del proceso de legalización de asentamientos urbanos en el distrito de Santa Marta. El Distrito coordinara con la empresa encargada de la prestación del servicio el plan de acción para dotar de

alcantarillado sanitario a los barrios legalizados del Distrito.

g) En un lapso de tiempo de 6 meses la empresa prestadora del servicio presentará el plan de incorporación de las áreas sin servicio del sistema de alcantarillado y legalizadas por el distrito de Santa Marta. Este plan de incorporación tendrá un horizonte de corto, mediano y largo plazo y será incorporado al presente plan mediante resolución de la Secretaria de Planeación Distrital.

h) En un plazo de seis meses contados a partir de la promulgación de este acuerdo la empresa prestadora del servicio deberá presentar el plan de acción para el cambio de colectores que presenten problemas de capacidad hidráulica y rebose de los pozos de inspección, o que requieran ser cambiados por haber cumplido su vida útil o por mal estado de sus materiales. Este plan de incorporación tendrá un horizonte de corto, mediano y largo plazo y será incorporado al presente plan mediante resolución de la Secretaria de Planeación Distrital.

i) La empresa prestadora del servicio de acueducto y Alcantarillado deberá llevar a cabo la reparación, el mantenimiento y limpieza permanente de los pozos de inspección y habilitar los que se encuentren ocultos y/o sellados o deteriorados.

j) No se permitirá ningún vertimiento de aguas residuales en las corrientes superficiales principales o secundarias del área urbano del Distrito de Santa Marta.

k) En un plazo máximo de un año contado a partir del presente acuerdo, la empresa prestadora del servicio deberá presentar Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos, PSMV. En el mismo deberá especificar el conjunto de programas, proyectos y actividades, con sus respectivos cronogramas e inversiones necesarias para avanzar en el saneamiento y tratamiento de los vertimientos, incluyendo la recolección, transporte, tratamiento y disposición final de las aguas residuales descargadas al sistema público de alcantarillado, tanto sanitario, los cuales deberán estar articulados con los objetivos y las metas de calidad y uso que defina la autoridad ambiental competente para la corriente tramo o cuerpo de agua. EL PSMV deberá cumplir con lo establecido en Resolución 1433 de 2004 y demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan. El PSMV será aprobado por CORPAMAG en un plazo máximo de 30 días a partir de la radicación del mismo.

m) El PSMV deberá formularse teniendo en cuenta la información disponible sobre calidad y uso de las corrientes, tramos o cuerpos de agua receptores. los criterios de priorización de proyectos definidos en el Reglamento Técnico del sector RAS 2000 o la norma que lo modifique o sustituya y lo dispuesto por el presente proyecto de acuerdo. El PSMV será ejecutado por las personas prestadoras del servicio de alcantarillado y sus actividades complementarias.

- n) La empresa prestadora del servicio de alcantarillado sanitario deberá delimitar la zona de mezcla del emisario submarino de Santa Marta, presentando además la frecuencia de visitación, zona de intermedia, dilución en el campo cercano y lejano superficial y sumergido, análisis de frecuencia de la pluma boyante, nivel de atrapamiento de la pluma en el escenario de funcionamiento actual del emisario y futuro en el límite de tiempo del componente de largo plazo del POT, además de las variaciones estacionales del cuerpo receptor o de la descarga de aguas residuales. Esta información debe ser incluida en el PSMV.
- o) Las áreas marinas y costeras afectadas por la zona de mezcla y dilución del emisario submarino de las que trata el Artículo 71 deberán ser marcadas con uso restringido para actividades de contacto primario y secundario e incluidas en la reglamentación y ordenamiento de la zona costeras.
- p) El vertimiento del emisario submarino de Santa Marta debe hacerse previa tratamiento preliminar y primario para eliminar residuos sólidos y basuras, arenas, grasa, aceites y flotantes y sólidos sedimentables. La empresa prestadora del servicio presentara en el corto plazo el plan de acción para incorporar las opciones de tratamiento y apretamientos necesarios según lo dictado por este artículo.

77

**Artículo nº 63. Componentes del sistema urbano de drenajes.** El sistema se compone de los siguientes elementos:

- a. Canales urbanos. Los canales urbanos están configurados por las pendientes o escorrentías creadas por los perfiles viales que van hacia los ríos, escorrentías naturales o el mar.
- b. Canales naturales. Los canales naturales están configurados por los ríos y las escorrentías naturales que llegan al mar.
- c. Elementos retenedores. Son las obras de infraestructura que permiten retener agua en las máximas de lluvias y luego desaguar a los canales naturales para minimizar los flujos de agua y evitar desbordamientos. Los elementos retenedores también pueden estar asociados a los canales urbanos.
- d. Elementos de filtración. Son las áreas que permiten retener los flujos de agua y filtrarlos al suelo sin desaguar al sistema de canales.

**Artículo nº 64. Normas aplicables al sistema urbano de drenajes.** Aplican las siguientes normas al sistema:

- a. Canales urbanos

- Las vías que como resultado del proceso de urbanización son canales de

tránsito de agua hacia el mar, ríos o escorrentías sólo podrán ser modificadas en sus diseños, materiales y perfiles con el visto bueno de la entidad que administre el sistema de alcantarillado de aguas lluvias y drenajes urbanos.

- En los nuevos procesos de urbanización no se podrán diseñar canales urbanos en los perfiles viales, se deberán hacer elementos retenedores y de filtración que permitan el tránsito normal por las vías
- En las obras viales que se adelantes sobre la costa se deberán prever obras que permitan la continuidad de los canales urbanos y naturales con el fin de poder desaguar al mar.

#### b. Canales naturales

- Para estas escorrentías aplican las limitaciones de las áreas de protección ambiental.

-En el caso de que existan escorrentías naturales en lotes privados estos no podrán modificar o alterar su curso, son áreas de protección ambiental y el diseño deberá adaptarse a esta condición.

- Las vías que se construyan y atraviesen estos canales naturales deben solicitar a la entidad encargada de administrar las redes de alcantarillado y drenajes naturales las especificaciones técnicas que demandan los flujos del canal

- Las zonas de desagüe en el mar tendrán 15 metros lineales desde la cota más alta del cauce como restricción para la construcción o aprovechamiento de cualquier actividad

#### c. elementos retenedores

- El diseño de los elementos retenedores podrá estar ubicado en el espacio público y en las rondas hidráulicas

- El diseño de los retenedores en el espacio público y en áreas de tránsito peatonal deben tener diseños claros y amigables con el peatón, de modo que puedan ser utilizados como anfiteatros o lugares de juego en épocas de sequía

- Los retenedores deben tener señalización clara que explique su función y permita a las peatones y habitantes de estos sectores entender claramente su función

#### d. Elementos de infiltración.

- Podrán ubicarse en los andenes en los nuevos desarrollos de modo que

reduzcan los caudales en las vías

- En las áreas de protección ambiental los pavimentos deberán ser permeables y se consideran elementos de infiltración.

**Artículo nº 65. Drenaje de aguas lluvias proyectado.** Para completar el drenaje de aguas lluvias en la ciudad se proyectan los siguientes colectores de aguas lluvias.

Colector central de aguas lluvias. Interceptar, recolectar y transportar las aguas lluvias en las áreas de influencia del Río Manzanares y la Quebrada Tamaca.

Colector de aguas lluvias sur. Interceptar, recolectar y transportar las aguas lluvias en el área de influencia del río Gaira

Proyectos de Mejoramiento del Drenaje. Defínense como proyectos de mejoramiento del drenaje pluvial prioritario, los siguientes:

Zona Pescaíto – El Boro - San Martín  
Zona de Chimila- Fundadores- Ondas del Caribe  
Zona de Nacho Vives  
Zona El Paraíso – Pantano  
Zona El Pando – María Eugenia  
Zona 19 de Abril- La Concepción- Curinca  
Paseo Bastidas Camellón.

El Departamento Administrativo Distrital del Medio Ambiente (DADMA) en un plazo no mayor a dos (2) años, realizará la revisión del estado de la flora aledaña a los colectores existentes con el fin de reemplazar la cobertura vegetal que cause deterioro al sistema, por otras especies nativas que sean acordes con el uso de canales y revegetalizar las áreas degradadas.

Es responsabilidad de la empresa prestadora de servicio de alcantarillado brindar cobertura de servicio de drenaje de aguas residuales en las áreas aledañas y de influencia de los colectores de aguas lluvias existentes y proyectados para evitar las conexiones erradas, el transporte de aguas lluvias en el sistema de alcantarillado y la descarga de aguas residuales a los drenajes de aguas lluvias. El Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos (PSMV) del Distrito deberá contemplar estas consideraciones.

Es responsabilidad de la Empresa de Servicio Público de Aseo, la remoción de escombros y basuras arrojados por la población a los sistemas de drenaje pluvial. Los colectores pluviales pueden ser manejados como puntos críticos de acuerdo

al Decreto 2981 del 20 de diciembre de 2013. La remoción de los lodos arrastrados por la escorrentía y que llegan a los colectores pluviales será responsabilidad de Empresa de Servicio Público de Aseo del Distrito.

**Artículo nº 66.. Normas aplicables al sistema de energía eléctrica.** Aplican las siguientes normas al sistema:

a. Red de suministro

- La red de suministro deberá esta soterrada en los nuevos desarrollos urbanísticos
- Las obras de modernización de vías las redes de energía deberán actualizarse y soterrarse en los separadores entre calzadas y en los andenes
- Las redes de alumbrado público en los sitios de interés cultural deben ser soterradas

b. Servidumbre de redes

- Las servidumbres de las redes de transmisión (220kv) tendrán un mínimo de 32 metros de ancho en el cual están restringidas las construcciones permanentes y/o temporales.
- Los operadores de energía deberán legalizar las servidumbre con los propietarios del suelo

**Artículo nº 67. Normas aplicables al sistema de recolección y tratamiento de residuos sólidos.** Aplican las siguientes normas al sistema:

- En un plazo máximo de seis meses a partir de la promulgación del presente acuerdo la Secretaria de Planeación distrital y ESPA deberán armonizar el Plan de Gestión Integral de Residuos sólidos a los contenidos de corto mediano y largo plazo del POT.
- Las actividades de producción, recolección, aprovechamiento, transporte, transferencia, tratamiento y disposición final de todo tipo de residuos sólidos generados en el Distrito además de las actividades de corte de césped y poda de árboles ubicados en las vías y áreas públicas, deberán cumplir con lo establecido en el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos –PGIRS– y demás normas relacionadas.
- A partir de la firma del presente acuerdo la actividad de separación en la fuente y gestión diferenciada de residuos sólidos es obligatoria en el Distrito de Santa

Marta. Los usuarios del sistema de Aseo en Santa Marta deberán presentar de forma separada los residuos de carácter orgánico y los inorgánicos. Se le otorga a ESPA un plazo de 6 meses para reglamente e inicie la ejecución del plan de implementación de la separación en la fuente en el Distrito de Santa Marta. En el corto plazo de ejecución del POT deberá implementarse la separación en la fuente en un 25 % del área urbana, en el mediano plazo en un 40 % y en el largo plazo de la vigencia del POT en un 60%.

- La implementación del programa de separación en la fuente deberá ir acompañada de la recolección selectiva de residuos sólidos en la ciudad, propiciando las actividades de aprovechamiento de los mismos. En el corto plazo de ejecución del POT deberá implementarse la recolección selectiva en un 25 % del área urbana, en el mediano plazo en un 40 % y en el largo plazo de la vigencia del POT en un 60%.

- La presentación de los residuos debe hacerse, en el lugar e infraestructura prevista para ello, bien sea en el área pública correspondiente o en el sitio de presentación conjunta en el caso de multiusuarios y grandes productores.

- Las Obligaciones de los usuarios para el almacenamiento y la presentación de residuos sólidos serán las establecidas por el PGIRS conforme a Artículo 17 del decreto 2981 de 2013 o normas que lo complementen o sustituyan.

81

#### **Artículo nº 68.. Plan Prestador de servicios para la recolección de basuras.**

La persona prestadora del servicio público de aseo deberán formular e implementar el Programa para la Prestación del Servicio acorde con el Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos del municipio o distrito y/o regional según el caso, la regulación vigente y lo establecido en este decreto.

- Para efectos de la formulación de este programa, las personas prestadoras definirán: objetivos, metas, estrategias, campañas educativas, actividades y cronogramas, costos y fuentes de financiación de acuerdo con los lineamientos definidos por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio en la normatividad aplicable. Este programa igualmente deberá definir todos los aspectos operativos de los diferentes componentes del servicio que atienda el prestador, el cual deberá ser objeto de seguimiento y control por parte de ESPA.

- El Programa para la Prestación del Servicio de Aseo debe revisarse y ajustarse de acuerdo con las actualizaciones del PGIRS y ser enviado a la Superintendencia de Servicios Públicos Domiciliarios para su vigilancia y control, conforme a lo establecido en el artículo 3.4 de la Ley 142 de 1994.

- La empresa prestadora del servicio público de aseo deberá estructurar y mantener actualizado un programa de gestión del riesgo de acuerdo a la normatividad vigente, en las diferentes actividades de la prestación del servicio. En caso de presentarse un evento de riesgo la persona prestadora del servicio deberá

ejecutar las medidas de mitigación y corrección pertinentes. Así mismo, el prestador deberá garantizar la capacitación de todo su personal sobre los procedimientos a seguir en caso de presentarse cualquier evento de riesgo.

- La disposición de todo tipo de residuos sólidos generados en la ciudad, deberán cumplir con lo establecido en los Planes de Gestión Integral de Residuos Sólidos – PGIRS– y demás normas relacionadas que regulan su recolección, tratamiento, recuperación, reciclaje y disposición final. El sitio de disposición final dentro de los componentes de corto y mediano será el relleno Sanitario de Palangana. La vida útil del sitio de disposición final es hasta el 2022 de acuerdo a lo estipulado en la Resolución 2075 del 10 de noviembre de 2006, por la cual se modifica la Resolución 1581 de 2000 de CORPAMAG, el término de la Licencia Ambiental que se confiere y estima una vida útil del actual relleno sanitario.

- Al término del componente de mediano plazo de este plan debe haberse definido el nuevo sitios de disposición final para Santa Marta. Dentro de las alternativas para definir el nuevo sistema de disposición final de residuos sólidos de Santa Marta deben contemplarse la ampliación y optimización de la vida útil del actual relleno sanitario de Palangana. ESPA deberá realizar un estudio técnico de alternativas para seleccionar, definir y diseñar un nuevo sitio de disposición final de los residuos sólidos, para reemplazar al relleno sanitario de Palangana, aplicando los criterios técnicos para la localización de los sitios para el manejo de los residuos sólidos establecidos en el RAS 2000 y decreto 838 de 2005. Dicho estudio debe estar culminado estar listo en el año 2021.

- Prohíbese el establecimiento de asentamientos humanos o de desarrollos urbanísticos de cualquier tipo en un radio de influencia inferior a quinientos (500) metros perimetrales del área donde se localice relleno sanitario.

- En los componentes de corto y mediano plazo del POT deberán implementarse la separación en la fuente, la recolección selectiva y el aprovechamiento de residuos sólidos con miras de optimizar el tiempo de vida útil del relleno sanitario de Palangana.

- Deberá diseñarse y adoptarse el plan de clausura y posclausura del antiguo vertedero Veracruz. Se declara el predio donde funciono el Vertedero Veracruz como área de utilidad pública. El distrito adelantara las acciones pertinentes para la adquisición de estos predios a fin de garantizar las actividades de clausura y pos clausura del mismos.

- El área donde funciono el vertedero Veracruz se destinara a la conservación ambiental y no se permitirá la urbanización ni la edificación de vivienda en el mismos. Esta área será destinada a la instalación de un parque o de reas de actividades recreativas según los usos compatibles con la clausura y posclausura del relleno de Veracruz.

- La disposición de residuos de aparatos eléctricos y electrónicos, se sujetarán a las disposiciones establecidas en la Ley 1672 de 2.013 y demás normas que lo modifiquen, complementen o sustituyan.

**Artículo nº 69. Normas aplicables al sistema de telecomunicaciones.** Aplican las siguientes normas al sistema:

a) Antenas de telecomunicaciones. Se denomina Antenas a todos aquellos elementos específicos destinados a la transmisión y/o recepción de radiofrecuencias. Aplican las siguientes normas:

- Las normas a los límites de exposición de las personas a campos electromagnéticos están contenidas en el decreto 195 de 2005 y la resolución 1645 de 2005 del Ministerio de TIC. A nivel internacional pueden consultarse las circulares y recomendaciones de la OMS sobre el tema.

- En el corto plazo definido en este acuerdo el DADMA y la secretaria de Planeación deberán adelantar y adoptar un manual de Mimetización y Camuflaje de las Estaciones de Telecomunicaciones Inalámbricas para el Distrito de Santa Marta. Adelantaran el Inventario de Estaciones inalámbricas donde se determine las estaciones que han sido aprobadas y las que se deben regularizar. La secretaria de Planeación definirá y adoptara la densificación de estaciones inalámbricas en el Distrito de Santa Marta

- Normas urbanísticas y arquitectónicas para las estaciones que se encuentren apoyadas en el terreno. Se permitirá la utilización del primer piso de la edificación, con las siguientes precisiones:

- Pueden ser instaladas en zonas de espacio público siempre y cuando no interfieran con el tránsito de las personas. El diseño del espacio público se realizará de acuerdo a la norma específica según la ubicación del predio, sin perjuicio de los diseños puntuales y recomendaciones emitidas por la Oficina Asesora de Planeación Distrital. Además se debe garantizar la no ocupación de antejardines, los cuales deben estar demarcados en los planos respectivos.
- Para los predios localizados en sectores desarrollados la dimensión del aislamiento posterior será el exigido por las normas urbanísticas vigentes y deberá preverse a partir del nivel de terreno, para todos los elementos de la estación que superen la altura de (4,80) cuatro metros ochenta centímetros. La dimensión del aislamiento lateral de cualquier elemento de la estación inalámbrica que supere una altura de (4,80) cuatro metros ochenta centímetros, deberá ser mínimo de tres (3.00) metros, contra los predios vecinos y/o contra cualquier muro, pared o elemento confinante que defina el lindero de los predios, medido a partir de la parte más externa del elemento soporte.

- En los casos de localización de estaciones de telecomunicaciones inalámbricas en lotes no desarrollados, que cuenten con licencias urbanísticas vigentes, deberán preverse los aislamientos exigidos por la licencia de urbanización o los previstos en los planes parciales, cuando sea el caso.
- En predios urbanizables no urbanizados, deberá cumplirse con dimensiones de aislamientos laterales y posteriores de tres metros con cincuenta centímetros (3,50) y antejardín de tres metros (3.00), para cualquier elemento de la estación que supere una altura de cuatro metros ochenta centímetros (4,80). Los aislamientos laterales y posteriores serán medidos desde el punto más cercano del elemento al predio vecino y/o contra cualquier muro, pared o elemento confinante. En estos casos, los predios deberán estar incorporados en la cartografía oficial de la Oficina Asesora de Planeación.
- En predios urbanizables no urbanizados o en desarrollos subnormales, el permiso de ubicación que reglamenta este acto administrativo, perderá su vigencia cuando quede en firme la licencia de urbanización o la resolución de legalización, respectiva.
- Las áreas remanentes por la ocupación de los elementos y equipos de la estación deberán ser tratadas como zona emperadizada, dura, semidura o gravilla.
- El cerramiento y la caseta de vigilancia deben cumplir con las disposiciones previstas en la ficha normativa del sector en que se encuentre.
- Las culatas laterales de las construcciones vecinas que resulten de la ubicación de los elementos de las respectivas estaciones, deben ser tratadas con material, pañete y/o color similar al de las paredes laterales de estas construcciones o de la fachada del predio a intervenir, de tal manera que se conserven las características del contexto inmediato.

84

**Artículo nº 70. Normas urbanísticas y arquitectónicas para ubicación de antenas de telecomunicaciones.** El caso de ubicación de los elementos de las estaciones de telecomunicaciones inalámbricas en azoteas o placas de cubiertas de edificios, se deben cumplir las siguientes condiciones:

- No ocupar el área de emergencia.
- No ocupar el área de acceso a equipos de ascensores, de salida a terrazas, ni obstaculizar ductos.
- Prever un área libre de dos (2,00) metros mínimo a los bordes de terraza, placa, azotea o cubierta del último piso, excluyendo el punto fijo.
- Para el caso del punto fijo, se permite la ubicación de los elementos de la estación en dicha zona, siempre y cuando el volumen del punto fijo se encuentre a una distancia de tres (3,00) metros como mínimo, de todos los

- bordes del área de la terraza, placa, azotea o cubierta del último piso.
- Elementos como riendas, cables tensores y similares, se permiten siempre y cuando no estén anclados o sujetos a elementos de la fachada, cumpliendo las disposiciones establecidas en los literales anteriores del presente numeral.
  - Relacionar la mimetización o camuflaje de los elementos que conforman las estaciones de telecomunicaciones inalámbricas con base en los estudios técnicos presentados.
  - Se permiten vigas, machones y similares, que soporten los elementos que conforman la estación base, planteados únicamente con el fin de transmitir cargas al sistema estructural de las edificaciones, o para efectos de apoyo. Dichas vigas, machones y similares se excluyen de lo dispuesto en el literal c) del presente numeral.
- Para la localización de estaciones de telecomunicaciones inalámbricas en zonas de uso residencial, esta se permitirá en un radio no menor de 300 metros respecto con otras estaciones de telecomunicaciones y a no menos de 200 metros de los predios donde se encuentren funcionando centros educativos, centros geriátricos y centros de servicios médicos debidamente autorizados y constituidos, de acuerdo a la legislación vigente y cuyas sedes hayan sido construidas de conformidad con las disposiciones urbanísticas pertinentes.
- Las antenas existentes que no cumplan con el criterio de localización descrito en este plan deberán ser reubicadas o desmontadas en un plazo máximo de 2 años contados a partir de la promulgación de este acuerdo. La secretaria de planeación distrital definirá aquellas estructuras que deberán ser reubicadas o desmontadas, teniendo en cuenta que prevalecerán las que primero se les haya otorgado permiso con apego a las normas vigentes.
- Las antenas que no cuenten con permisos de instalación tendrán un plazo de seis meses contado a partir de la promulgación de este acuerdo para cumplir con todas las exigencias de ley incluido la mimetización. Cumplido este plazo aquellas las antenas que no cumplan con tener permiso de instalación para su funcionamiento serán desmontadas.
- No se permite la ubicación de estaciones de telecomunicaciones inalámbricas nueva en los cerros aislados de la ciudad descritos en el artículo 18 de este acuerdo, tampoco se permite la localización de estaciones de telecomunicaciones inalámbricas en las áreas de retiro de las corrientes principales y secundarias. La infraestructura existente debe cumplir para todos los efectos, con el programa de mimetización o camuflaje de los elementos que se adoptará para este fin. En el área circundante a la instalación de telecomunicaciones en un radio de un (1) kilómetro, se procederá a la configuración de un polígono, con fines de mitigación y restauración ecológica, que deberán ejecutar los dueños de la estación de telecomunicaciones, respecto a los posibles efectos que sobre el área aledaña pudieran producirse.

- Para la ubicación de estaciones de telecomunicaciones inalámbricas en zonas de amenaza alta, media y baja por fenómenos de remoción en masa e inundaciones o por amenazas diferentes a estas, se requerirá presentar ante la Secretaría Distrital de Planeación al momento de la solicitud por parte del interesado, el análisis de riesgos de planes de contingencia y de medidas de prevención y mitigación.

- Cuando se trate de la instalación de estaciones de telecomunicaciones inalámbricas en áreas de edificaciones existentes, como cubiertas, terrazas, fachadas o culatas, se debe garantizar que la estructura existente no se vea alterada en su estabilidad, funcionalidad y habitabilidad. Por tal razón se deberán realizar los estudios de vulnerabilidad estructural que sean necesarios de conformidad con los requisitos establecidos en el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10, y si el estudio concluye que es requerido el reforzamiento se deberá obtener la correspondiente licencia de construcción en la modalidad de reforzamiento estructural, de conformidad con las disposiciones del Decreto Nacional 1469 de 2010 y la norma que lo modifique, sustituya o complemente.

- Las antenas y sus elementos estructurales e instalaciones necesarias, deberán estar diseñadas e integradas en un solo elemento formal, armonizando con la arquitectura de la estructura de soporte y la imagen urbana del contexto.

- Las estaciones de telecomunicaciones inalámbricas que se localicen en zonas rurales, deberán cumplir con lo exigido por la respectiva Unidad de Planeamiento Rural (UPR) una vez entren en vigencia, y con los siguientes requerimientos:

- Si se solicita la ubicación en áreas de protección ambiental, deberán compensarse los efectos que generen en la zona específica. Para tal fin, la autoridad ambiental competente determinará los criterios y exigencias respectivas.
- En zonas clasificadas como áreas protegidas y en los centros poblados rurales, es necesario presentar la propuesta de mimetización o camuflaje de los elementos, de acuerdo con lo establecido en las normas de mimetización que deberá adoptar la oficina de planeación distrital.

- Las estaciones de telecomunicaciones inalámbricas que se localicen en zonas rurales, deberán cumplir los mecanismos de concertación y consulta establecidos en la Ley. Las antenas existentes y que no cumplan con esta norma tendrán dos años de plazo regular de manera concertada con las autoridades indígenas.

**Parágrafo 1.** La autoridad ambiental competente, se encargará de avalar los diseños de restauración del referido polígono, el cual encierra el área de influencia de su implementación. Adicionalmente, la mencionada autoridad vigilará el

cumplimiento de las medidas establecidas en el presente acto administrativo.

**Parágrafo 2.** Los operadores que tengan instalaciones ubicadas en la Estructura Ecológica Principal, contarán con un plazo máximo de un (1) año contado a partir de la expedición del presente Decreto, para dar cumplimiento a los requisitos establecidos en este artículo.

**Artículo nº 71. Sistema de equipamientos.** El sistema de equipamientos posee las siguientes variables:

a. Escala. Se refiere a los diferentes niveles en la prestación de los servicios. La escala se clasifica en:

- escala regional y/o distrital. Son los espacios en los que el nivel de servicio es el más completo y tienen la capacidad de atender las demandas a nivel distrital y de los municipios que hacen parte del triangulo de la Sierra Nevada

- escala zona y/o local. Son los espacios en los que el nivel del servicio es básico y están diseñados para atender una zona o barrio

Las escalas están dadas por las entidades que administran cada uno de los subsistemas de equipamientos

b. Complementariedad. Se refiere a la complementariedad al interior de los subsistemas o entre subsistemas con el fin de desarrollar nodos de equipamientos que permitan un mejor aprovechamiento del suelo.

La complementariedad será definida en la etapa de concepción y diseños de los nodos, y dependerá de las escalas en la prestación de los servicios y los requerimientos técnicos de ellos, de esta manera se decidirá cuando son compatibles las actividades y se complementan para formas nodos armónicos.

c. Versatilidad. Los espacios deberán diseñarse para poder albergar diferentes actividades en el mismo escenario, de esta manera el equipamientos no es estático y la prestación del servicio depende de las demandas y no de la disponibilidad de espacios únicos para su desarrollo

d. Localización. Los equipamientos deberán ubicarse en áreas que permitan accesibilidad y conexión con los diversos sistemas de transporte, para ello se deberán tener en cuenta las escalas y las redes de transporte público colectivo, de biciusuarios y peatonales.

**Artículo nº 72. Índice de sistema de equipamientos.** El índice del sistema de equipamientos es de 1m<sup>2</sup> construido por cada 4 habitantes.

**Artículo nº 73. Componentes del sistema de equipamientos.** El Sistema esta compuesto de los siguientes subsistemas:

Subsistemas. Los subsistemas de refiere a los grupos de servicios que se prestan, se estructuran los siguientes:

- Subsistema educativo: Conformado por los servicios de educación que van desde el grado cero hasta la educación superior y las bibliotecas. Hace parte de este subsistema todas las entidades públicas o privadas que impartan programas de capacitación en cualquier área.
- Subsistema de Salud: Conformado por los hospitales, clínicas y servicios de salud públicos y privados
- Subsistema de bienestar: Conformado por los servicios enfocados en la primera infancia, el adulto mayor.
- Subsistema de entidades públicas: Conformado por los servicios administrativos, de seguridad, y de emergencias.
- Subsistema de recreación, deporte y cultura: Conformado por los espacios deportivos, los recreativos y los escenarios para la cultura.
- Subsistema de generación y transferencia de conocimiento: Conformado por los espacios dedicados a la innovación y emprendimientos, como parques tecnológicos o espacios para la generación y transferencia de conocimiento. Este subsistema está directamente ligado con el subsistema educativo.

88

**Parágrafo 1.** Los subsistemas están localizados en el plano n° 09 denominado: Subsistemas del sistema de equipamientos.

**Artículo n° 74. Normas urbanísticas aplicables al sistema de equipamientos.** Aplican las siguientes normas al sistema:

a. Escala

- La escala será determinada por la importancia del servicio, para ello la entidad administradora del servicio determinará cuál es la escala.
- La demanda de equipamientos de escala zonas y/o local será determinado 1 m<sup>2</sup> de espacios dotacional zonal por cada 4 habitantes
- La mezcla de servicios en las áreas de equipamientos zonales y/o locales será determinado por la conformación etaria de su población
- El ámbito zonal estará dado por la escala de la comuna y el ámbito local por la escala del barrio

b. norma aplicables para la cesiones de suelo para equipamientos y/ cesiones de m2 construidos

- Los nuevos desarrollos deberán aportar suelo equivalente al 8% del área neta urbanizable o 1m2 construido por cada 4 habitantes como arte del equipamientos zonal y/o local publico. Esto aplica para desarrollos con predios que superen áreas netas urbanizables de 3000 m2 o se desarrollen a través de la modalidad de planes parciales.

- Los m2 construidos de equipamientos podrán hacer parte de propiedades horizontales. Se exige que siempre tengan acceso directo desde el espacio público a nivel de la calle

- Cuando la cesión de suelo para equipamientos sea inferior a 500 m2 cuadrados se podrá pagar al fondo de equipamientos zonales y/o locales

- Las especificaciones técnicas de los equipamientos deberán ser dadas por la entidad o entidades administradoras del servicio.

- en las áreas industriales se tendrá que dejar la obligación de suelo y /o m2 construidos para equipamientos de bienestar que presten servicios a los trabajadores: Guarderías, equipamientos deportivos.

89

c. Localización

- Los equipamientos de escala regional y/o distrital deberán estar ubicados sobre redes estructurantes de transporte público

- los equipamientos de escala regional y/o distrital deberán estar articulados al sistema de transporte a través de redes peatonales y de biciusuarios

- Los equipamientos de escala zona y/o local deberán en los nuevos proyectos asociarse a los espacios públicos (parques)

\_ Los equipamientos de escala zonas y/o local deberán estar a una distancia no mayo de 1 km de las viviendas caminando y a una no mayor de 2 km pedaleando, de esta manera se medirá la oferta de los servicios.

d. Normas generales

- Los equipamientos deberán tener áreas de mitigación en un porcentaje de 1m2 por cada usuario

- Los equipamientos no tienen edificabilidad mínima ni máxima cuando son de carácter público, para el caso de los privados aplican las normas de los predios

colindantes. Cuando la norma colindante sea diferente aplica la ocupación y edificabilidad mayor, pero las alturas deberán empatar con los volúmenes o máximos permitidos de los predios colindantes.

- Los equipamientos deberán prever estacionamientos para biciusuarios en una proporción de 1 estacionamiento por cada 5 usuarios
- Las áreas de mitigación de los equipamientos deberán estar arborizadas para garantizar confort climático

**Parágrafo 1.** En un plazo no mayor a 6 meses posterior a la adopción del presente plan la alcaldía distrital deberá producir los lineamientos base para las cesiones en m2 construidos, y las normas geométricas y ubicación de las cesiones de suelo.

**Artículo nº 75. Traslado de equipamientos.** Cuando las actividades que se desarrollen en ciertos equipamientos empiecen a generar conflictos con el entorno la administración municipal en cabeza de la entidad que administra ese subsistema de equipamientos deberá iniciar el proceso de traslado.

El suelo donde se encuentra localizado inicialmente el equipamiento no podrá cambiar de destino y seguirá siendo dotacional, solamente se podrá comercializar previa aprobación del concejo municipal y siempre motivado en la financiación de la compra del suelo y construcción del nuevo equipamientos a trasladar. No se podrán vender el suelo si la comuna en la que se ubica es un área deficitaria de equipamientos.

90

Los suelos para equipamientos no están preestablecidos por el presente plan, razón por la cual se podrán implantar equipamientos en todas las zonas de la ciudad, siempre y cuando no estén relacionadas con áreas de riesgo.

**Artículo nº 76. Sistema de espacio público.** El espacio público se soporta sobre las siguientes variables:

a. Movilidad. Los espacios públicos deberán estar articulados a las redes de movilidad y deberán garantizar una accesibilidad efectiva y rápida desde los medios de transporte público, redes peatonales y de biciusuarios. Para garantizar una buena movilidad se mide:

- Accesibilidad. La red de espacios públicos debe garantizar accesibilidad para todo tipo de peatones
- Conectividad. Los espacios públicos deben garantizar redes peatonales y de biciusuarios que los conecten entre si garantizando una red continua.
- Transporte público. Los espacios públicos deben tener acceso directo desde las

estaciones del servicio de transporte a través de redes peatonales y de biciusuarios

- Intermodalidad. El espacio público debe facilitar el acceso desde diferentes modos de transporte

b. Vida urbana. Los espacios públicos deberán tener actividades hacia el interior que permitan tener espacios vitales en el que se puedan desarrollar diferentes actividades: para niños, adultos y adultos mayores. Esta variables se mide:

- Permeabilidad. Los espacios públicos deben ser extensiones de la vida que se da en el espacio privado, por ello las viviendas que lo rodean podrán abrir fachadas sobre el espacio público

- Legibilidad. Lectura clara de las actividades que se pueden realizar en el espacio público

- Intensidad. Al interior del espacio público se deberán dar múltiples actividades y la cantidad de áreas comerciales entorno a el.

- Comercio. las fachadas que lo contienen y rodean deberán tener áreas comerciales en los primeros pisos garantizando vida en sus bordes

c. Valores sociales. Los espacios públicos deberán generar encuentro humanos y a la vez contribuir a crear comunidades resilientes que se apropien de sus barrios y de los espacios comunes. Esta variable se mide:

- Diversidad. Los espacios públicos deben ofrecer espacios diversos: recreación, deportivos, de permanencia de recreación pasiva, con el fin de generar opciones para diversos habitantes

- Apropiación. El espacio público deberá generar un espacio amable para los residentes y visitantes del sector, los diseños y materiales deberán ser construidos y elegidos con las comunidades, dándole singularidad a los espacios y generando procesos de pertenencia

- Interacción. Los grandes espacios públicos al igual que los de escala menor deberán garantizar áreas para el encuentro humanos, con un mobiliario que permita que los habitantes se conecte visualmente y a la vez pueda sentarse o detenerse a hablar y a conocerse.

d. Valores perceptuales. Los espacios públicos deben ser de calidad, reconocidos como los nodos para el encuentro y diversión, se deben percibir seguros y como propios. Esta variables se mide:

- Visibilidad. Los espacios públicos deben ser continuos visualmente, evitando los espacios oscuros producto de diseños geométricos con aristas y ángulos forzados. Deben ser espacios limpios y con señalización y amoblamiento urbano de calidad.

- Identidad. Los espacios públicos de carácter local deben tener materiales y elementos singulares que permitan la diferenciación con otros de la ciudad y permitan crear una identidad barrial. Mientras los asociados a grandes espacios públicos y a las playas deberán desarrollar una identidad de ciudad.

- Seguridad. La geometría, iluminación y mobiliario deberán crear condiciones de seguridad, al igual que la intensidad de zonas comerciales en las fachadas que lo contienen o se ubican en sus bordes

- Sociabilidad. La generación de espacios para el encuentro crea hábitos entre los residentes y genera áreas con identidad y apropiados por los habitantes.

e. Valores ambientales. Los diferentes tipos de verdes, el agua, la sombra y las áreas de infiltración garantizan un espacio más atractivo para los habitantes. Esta variable se mide:

- Verde. Los espacios públicos deberán tener áreas arborizadas y otras de jardines que definan las áreas de encuentro y las de diversión. Las plazas cívicas podrán tener espacios duros, pero siempre con zonas arborizadas que garanticen confort climático.

- Agua. El agua deberá estar integrada al espacio público como un elemento que garantice microclimas y por ende confort climático.

- Confort climático. Los espacios públicos deben ser arborizados con especies de hoja perenne que garantice áreas de sombra a lo largo del año

**Artículo nº 77. Indicador de espacio público.** El índice de espacio público para Santa Marta es de 6m<sup>2</sup> por habitante.

**Artículo nº 78. Componentes del sistema de espacios públicos.** El sistema está conformado por los siguientes elementos:

a. Red de grandes parques y áreas ambientalmente protegidas. Esta red está configurada por parques de escala distrital y los senderos peatonales de las áreas ambientalmente protegidas

b. Red de playas. Esta red está configurada por las playas ubicadas en el área urbana (Bahía, Los Cocos, Playa Blanca, Inca Inca, El Rodadero, Salguero, Punta Tortuga, Pozos Colorados, Aeropuerto, Don Jaca)

c. Red de parques barriales. Esta está configurada por los parques al interior de

los barrios

d. Red de espacios públicos de las áreas de interés cultural . esta configurado por el espacio público de: Centro histórico, Sector Gaira, Sector Pescadito.

e. Red de espacios públicos peatonales de los perfiles viales. Esta configurado por los andenes y los cruces peatonales de las intersecciones viales.

f. Red de espacios privados afectos al uso público. Esta configurado por la red de espacios privados con el carácter de afecto al uso público que dejan los proyectos urbanísticos.

**Parágrafo 1.** Los componentes del sistema de espacios públicos están identificados en el plano nº08 denominado: Sistema de espacios públicos

**Artículo nº 79. Normas urbanísticas aplicables al sistema de espacios públicos.** Aplican las siguientes normas al sistema:

a. Normas aplicables a las cesiones de suelo para espacios públicos

- Se deberán ceder suelo en una proporción de 6m<sup>2</sup> por habitante
- Del total de áreas a ceder el 25% podrá se espacio privado afecto al uso público con las siguientes características:
  - El espacio privado afecto al uso público deberá ser continuo desde el espacio público
  - El espacio privado afecto al uso público no podrá tener cerramientos y deberá estar abierto las 24 horas del día
  - El mantenimiento de las áreas de espacio privado afecto al uso público debe estar a cargo del privado

b. Normas de geometría de los espacios públicos

- Los espacios públicos deberán tener el menos número de aristas posibles y se deberá recorrer visualmente sus limites sin encontrar espacios oscuros
- Las cesiones de espacio público deberán configurar como mínimo un globo con el 70% del área total de su área

c. Normas urbanísticas para predios contiguos al espacio público

- Sobre el nivel de la calle sólo se podrán dejar usos residenciales, comerciales y/o servicios, en ningún caso podrán darse estacionamientos a nivel de la calle

- Los proyectos privados deberán tener accesos peatonales desde el espacio público
- para áreas consolidadas en las que se genere espacio público y se configuren culatas se podrán abrir fachadas sobre los límites de espacio público
- bajo ningún caso se podrán hacer cerramientos con muros sobre el espacio público
- No se permiten las rejas sobre el espacio público, el límite tiene que se fachadas con vanos sobre el espacio público.

## Subcapítulo II Sistema estructurado

**Artículo nº 80. Estructura normativa.** El plan estructura una norma que tiene como entrada los tratamientos urbanísticos, estos ámbitos que son zonas homogéneas en las que se define el modo de urbanización demarcan densidades habitacionales, ocupaciones, edificabilidades y mezclas de usos del suelo.

Los usos del suelo están dados por las densidades habitacionales, entre mayor sea la densidad habitacional la mezcla deberá ser mas completa con el fin de crear áreas compactas y reducir los desplazamientos.

94

Los tratamientos urbanísticos definen las cargas urbanísticas y los modos en las que estas deben ser pagas, siempre con el concepto de invertir las en las áreas urbanas y de ser posible en los mismo proyectos.

**Artículo nº 81. Tratamientos Urbanísticos.** Los tratamientos urbanísticos indican el modo de urbanizar el territorio.

**Artículo nº 82. Tratamiento urbanístico de conservación.** Este define las áreas que poseen inmuebles de conservación y que se dividen en los siguientes grupos:

a. Centro histórico. El centro histórico esta delimitados por la resolución del Ministerio de Cultura 1800 de 2005, que obedece a la reglamentación del Plan Especial de Manejo PEP

b. Sectores urbanos de interés patrimonial. Las zonas urbanas de interés patrimonial obedecen a zonas con aglomeración de bienes de interés cultural y configuran paisajes urbanos que por sus valores históricos, estéticos y patrimoniales deben ser conservados. Los sectores urbanos de interés patrimonial son:

- Sector urbano de interés patrimonial de la plaza de Gaira
- Sector urbano de interés patrimonial de Pescadito

- Sector urbano de interés patrimonial eje avenida libertador

c. Inmuebles aislados. Hace referencia a los bienes de interés cultural del área urbana que están aislados. Estos inmuebles por sus valores históricos, estéticos, de autenticidad y originalidad deben ser conservados.

**Parágrafo 1.** Las áreas con tratamiento de conservación están definidos en el Plano 05 denominado: Áreas tratamientos urbanísticos

**Parágrafo 2.** En un plazo no mayor a 1 años posterior a la adopción del presente plan se deberá adelantar la actualización del Plan especial de Protección al nivel de Plan Especial de Manejo y Protección –PEMP- para el centro Histórico en asocio con el Ministerio de Cultura

**Parágrafo 3.** La incorporación de la adopción del plan especial de manejo y protección para el centro histórico o para bienes de interés cultural de carácter nacional que se adopten a través de resoluciones del Ministerio de Cultura se incorporarán al POT a través de decretos distritales reglamentarios del tratamiento de conservación.

95

**Artículo nº 83. Normas aplicables al tratamiento urbanístico de conservación.** Aplican las siguientes normas al tratamientos de conservación en los sectores urbanos de interés patrimonial y en los bienes inmuebles aislados.

a. Usos del suelo. La estructura de usos del suelo privilegia la vivienda como base de la ciudad y busca que exista vida en la calle el mayor tiempo posible.

	Centro histórico	Sectores urbanos de interés patrimonial	Inmuebles aislados
<b>Usos permitidos</b>	Aplican los términos de la Resolución 1800 de 2005 del Ministerio de Cultura o las normas que lo modifiquen	a. Vivienda b. comercios con áreas menores a 300 m <sup>2</sup> que no generen áreas de carga y descarga de vehículos con pesos de más 2 tonelada c. servicios personales (restaurantes, panaderías, hoteles, hostales, y en general servicios que satisfaga las necesidades básicas de los habitantes del sector) d. Servicios empresariales e. Servicios financieros	a. Vivienda b. servicios empresariales c. Servicios financieros. d. servicios personales (restaurantes, panaderías, hoteles, hostales, y en general servicios que satisfaga las necesidades básicas de los habitantes del sector)

	<b>Centro histórico</b>	<b>Sectores urbanos de interés patrimonial</b>	<b>Inmuebles aislados</b>
<b>Usos condicionados</b>	Aplican los términos de la Resolución 1800 de 2005 del Ministerio de Cultura o las normas que lo modifiquen	<p>a. Los equipamientos deberán entregar memorias técnicas en las que se definan las modificaciones de los inmuebles y se valoren los impactos en los cambios estructurales y/o físicos de los inmuebles</p> <p>b. Los bares, servicios o comercios que impliquen el uso de música deberán realizar las obras de insonorización y en ningún caso podrán superar los 50 decibles.</p> <p>c. Los servicios para la prestación de salud deberán entregar memorias en las que se valoren los impactos sobre los inmuebles, al igual que los sistemas de recolección de residuos peligrosos y las áreas para rayos X</p>	<p>a. Los equipamientos deberán entregar memorias técnicas en las que se definan las modificaciones de los inmuebles y se valoren los impactos en los cambios estructurales y/o físicos de los inmuebles</p> <p>b. Los servicios para la prestación de salud deberán entregar memorias en las que se valoren los impactos sobre los inmuebles, al igual que los sistemas de recolección de residuos peligrosos y las áreas para rayos X</p>
<b>Usos prohibidos</b>	Aplican los términos de la Resolución 1800 de 2005 del Ministerio de Cultura o las normas que lo modifiquen	Todos los usos que no se nombraron en los permitidos y condicionados	Todos los usos que no se nombraron en los permitidos y condicionados

b. Ocupación, alturas y edificabilidad

	<b>Centro histórico</b>	<b>Sectores urbanos de interés patrimonial</b>	<b>Inmuebles aislados</b>
<b>Ocupación</b>	Aplican los términos de la Resolución 1800 de 2005 del Ministerio de Cultura o las normas que lo modifiquen	a. La ocupación máxima será de 0.70	a. La ocupación será máximo del 0.70 del predio y del 50% adicional del área ocupada por el inmueble original.

<b>Altura</b>	<b>Centro histórico</b>  Aplican los términos de la Resolución 1800 de 2005 del Ministerio de Cultura o las normas que lo modifiquen	<b>Sectores urbanos de interés patrimonial</b>  a. La altura deberá corresponder a empates con los predios vecinos, pero en ningún caso podrá superar los 2 pisos en la crujía frontal b. En la crujía posterior se podrá llegar a 3 pisos	<b>Inmuebles aislados</b>  a. La altura máxima será la original del inmueble, para adiciones se podrá llegar hasta la altura máxima del inmueble original
<b>edificabilidad</b>	Aplican los términos de la Resolución 1800 de 2005 del Ministerio de Cultura o las normas que lo modifiquen	La edificabilidad es la resultante de la ocupación y de las alturas	La edificabilidad es la resultante de la ocupación y de las alturas

c. Normas volumétricas

	<b>Centro histórico</b>	<b>Sectores urbanos de interés patrimonial</b>	<b>Inmuebles aislados</b>
<b>Aislamiento frontal</b>	Aplican los términos de la Resolución 1800 de 2005 del Ministerio de Cultura o las normas que lo modifiquen	No se requieren aislamiento frontales sobre calles que no tengan retrocesos, sólo se exigirá si la tipología predominante de la calle es con retrocesos.	Los retrocesos serán los del inmueble original, para modificar esa línea de retroceso con adiciones nuevas se tendrá que llevar una memoria técnica en la que se empate el nuevo volumen con los predios vecinos y se integre de manera armónica a los perfiles vecinos y al BIC

<p><b>Aislamiento lateral</b></p>	<p><b>Centro histórico</b></p> <p>Aplican los términos de la Resolución 1800 de 2005 del Ministerio de Cultura o las normas que lo modifiquen</p>	<p><b>Sectores urbanos de interés patrimonial</b></p> <p>Se exigen retrocesos laterales cuando un inmueble vecino los posea. De tal manera que se tendrá que dejar un retroceso en las mismas proporciones del predio vecino. Cuando no existan retrocesos laterales no son exigibles.</p>	<p><b>Inmuebles aislados</b></p> <p>Se deben conservar los retrocesos laterales del inmueble original. para modificar esa línea de retroceso con adiciones nuevas se tendrá que llevar una memoria técnica en la que se empate el nuevo volumen con los predios vecinos y se integre de manera armónica a los perfiles vecinos y al BIC</p>
<p><b>Aislamiento posterior</b></p>	<p>Aplican los términos de la Resolución 1800 de 2005 del Ministerio de Cultura o las normas que lo modifiquen</p>	<p>a. Se exigen aislamientos posteriores cuando el predio que limita con el borde posterior del predio lo posee y mínimo podrá ser de 3 metros lineales entre la fachada posterior y el borde posterior del predio. B. Cuando el predio que limita con el borde posterior no posee aislamiento posterior no es exigible.</p>	<p>Se deberán conservar los retrocesos posteriores del inmueble original, para modificar esa línea de retroceso con adiciones nuevas se tendrá que llevar una memoria técnica en la que se empate el nuevo volumen con los predios vecinos y se integre de manera armónica a los perfiles vecinos y al BIC</p>
<p><b>Patios</b></p>	<p>Aplican los términos de la Resolución 1800 de 2005 del Ministerio de Cultura o las normas que lo modifiquen</p>	<p>Los patios deberán dar continuidad a los de los predios vecinos</p>	<p>Se conservarán los del inmueble original</p>
<p><b>antejardines</b></p>	<p>Aplican los términos de la Resolución 1800 de 2005 del Ministerio de Cultura o las normas que lo modifiquen</p>	<p>a. Se exigen antejardines si alguno de los inmuebles vecinos posee antejardín. B. No se exigen antejardines si los inmuebles vecinos no lo poseen</p>	<p>Se conservarán los del inmueble original</p>

**Artículo nº 84. Tratamiento de consolidación.** Son consideradas como zonas a consolidar las que iniciaron un proceso de urbanización y en las cuales el proceso de urbanización se enfoca en construir las infraestructuras urbanas básicas y construir el espacio privado. El tratamiento de consolidación se clasifica en los siguientes tipos:

a. Consolidación tipo 1. Son las zonas en donde los sistemas urbanos están en un nivel básico y las intervenciones que allí se realizan son para mejorar la calidad de las mismas. El espacio estructurado tiene un alto grado de consolidación y las normas urbanísticas están relacionadas con la conservación de las volumetrías existentes.

b. Consolidación tipo 2. Son las zonas en las que es necesario terminar de construir los elementos que componen el sistema estructurante y el sistema estructurado debe consolidar un perfil urbano continuo.

c.. Consolidación tipo 3. Son las zonas que por estar ubicados en área de riesgo no mitigable, o en áreas ambientalmente protegidas deben ser reubicadas.

99

**Artículo nº 85. Densidades aplicables para el tratamiento urbanístico de consolidación.** Las densidades aplicables para el tratamiento urbanístico son:

	tipología	Categoría de consolidación	Unidades de vivienda /has bruta	Pisos	Ocupación/área útil	Edificabilidad
<b>Densidad Alta</b>	Multifamiliar - Uso mixto	Tipo II	213	20	0.30	1.4
<b>Densidad media</b>	Multifamiliar – uso mixto	Tipo II	107	5	0,25	1.2
<b>Densidad media</b>	Unifamiliar o bifamiliar	Tipo II o Tipo I	60	2	0.60	0.43
<b>Densidad media VIS</b>	Unifamiliar o bifamiliar	Tipo II o Tipo I	75	2	0.70	0.47
<b>Densidad baja</b>	unifamiliar	Tipo I	30	2	0,35	resultante
<b>Densidad baja - en áreas relacionadas con suelos de protección ambiental</b>	unifamiliar	Tipo I	5	2	0.20	resultante
<b>Parques de investigación y desarrollo</b>	N.A.	Tipo I	N.A.	5	0.5	0.3

**Parágrafo 1.** Las densidades se encuentran definidas en el plano nº 13 denominado: Densidades habitacionales.

**Artículo nº 86. Estructura del tratamiento urbanístico de consolidación en relación con las densidades.** Las densidades están relacionadas directamente con los corredores de transporte público colectivo, las corredores del LRT y BRT serán las áreas de mayor densidad, las áreas de densidad media son las que están servidas por líneas del SET y las áreas de menos densidad corresponden a barrios consolidados con tipologías unifamiliares o bifamiliares, o a zonas que están mas lejanas de los corredores de transporte público colectivo.

**Artículo nº 87. Normas aplicables al tratamiento urbanístico de consolidación.** Aplican las siguientes normas:

a. Usos del suelo. La vivienda es considerada como el uso base para las diferentes actividades y sólo se restringe en las áreas de parques tecnológicos e industriales.

**I. Usos del suelo aplicables a la densidad alta (multifamiliar uso mixto)**

		<b>Consolidación tipo 1</b>	<b>Consolidación tipo 2</b>	<b>Consolidación tipo 3</b>	<b>Consolidación especial</b>
<b>Usos permitidos</b>	<b>1er y 2 do piso</b>	a. Comercio y servicios b. Equipamientos c. Oficinas y bancos d. Servicios personales	No aplica la densidad alta	a. Comercio y servicios b. Equipamientos c. Oficinas y bancos d. Servicios personales	100 No aplica la densidad alta
	<b>piso 2do en adelante</b>	a. residencial b. Hoteles c. Oficinas	No aplica la densidad alta	a. residencial b. Hoteles c. Oficinas	No aplica la densidad alta

**I. Usos del suelo aplicables a la densidad alta (multifamiliar uso mixto)**

		<b>Consolidación tipo 1</b>	<b>Consolidación tipo 2</b>	<b>Consolidación tipo 3</b>	<b>Consolidación especial</b>
<b>Usos condicionados</b>	<b>1er y 2 do piso</b>	<p>a. Todos los usos que utilicen para su funcionamiento música deberán implementar obras de insonorización y en ningún caso podrán superar los 50 decibeles</p> <p>b. Se podrán implantar comercios que demandan tráficos de cargas de camiones de 2 o mas ejes siempre y cuando estén sobre vías de la malla vial principal</p> <p>c. Se podrán construir estacionamientos, siempre y cuando las fachadas del volumen que da sobre la calle tengan usos permitidos</p>	No aplica la densidad alta	<p>a. Todos los usos que utilicen para su funcionamiento música deberán implementar obras de insonorización y en ningún caso podrán superar los 50 decibeles</p> <p>b. Se podrán implantar comercios que demandan tráficos de cargas de camiones de 2 o mas ejes siempre y cuando estén sobre vías de la malla vial principal</p> <p>c. Se podrán construir estacionamientos, siempre y cuando las fachadas del volumen que da sobre la calle tengan usos permitidos</p>	No aplica la densidad alta
	<b>piso 2do en adelante</b>	<p>a. Se podrán implantar usos comerciales en los pisos superiores cuando el inmueble sea destinado en su totalidad a comercio y no sobrepase los 5 pisos</p> <p>b. Se podrán destinar los pisos superiores a hoteles, siempre y cuando el primer piso sea dedicado a comercio y servicios</p>	No aplica la densidad alta	<p>a. Se podrán implantar usos comerciales en los pisos superiores cuando el inmueble sea destinado en su totalidad a comercio y no sobrepase los 5 pisos</p> <p>b. Se podrán destinar los pisos superiores a hoteles, siempre y cuando el primer piso sea dedicado a comercio y servicios</p>	No aplica la densidad alta
<b>Usos prohibidos</b>	<b>1er y 2 do piso</b>	Todos los no relacionados en usos permitidos y condicionados	No aplica la densidad alta	Todos los no relacionados en usos permitidos y condicionados	No aplica la densidad alta
	<b>piso 2do en adelante</b>	Todos los no relacionados en usos permitidos y condicionados	No aplica la densidad alta	Todos los no relacionados en usos permitidos y condicionados	No aplica la densidad alta

101

## II. Usos del suelo aplicables a la densidad media (Multifamiliar-mixto)

		Consolidación tipo 1	Consolidación tipo 2	Consolidación tipo 3	Consolidación especial
<b>Usos permitidos</b>	<b>1er piso</b>	a. Comercio y servicios b. Equipamientos c. Servicios personales	No aplica la densidad alta	a. Comercio y servicios b. Equipamientos c. Servicios personales	No aplica la densidad alta
	<b>2do piso en adelante</b>	a. Residencial	No aplica la densidad alta	a. residencial	No aplica la densidad alta
<b>Usos condicionados</b>	<b>1er piso</b>	a. Todos los usos que utilicen para su funcionamiento música deberán implementar obras de insonorización y en ningún caso podrán superar los 50 decibeles b. Se podrán construir estacionamientos, siempre y cuando las fachadas del volumen que da sobre la calle tengan usos permitidos	No aplica la densidad alta	a. Todos los usos que utilicen para su funcionamiento música deberán implementar obras de insonorización y en ningún caso podrán superar los 50 decibeles b. Se podrán construir estacionamientos, siempre y cuando las fachadas del volumen que da sobre la calle tengan usos permitidos	No aplica la densidad alta
	<b>2do piso en adelante</b>	a. Se podrán implantar usos comerciales en los pisos superiores cuando el inmueble sea destinado en su totalidad a comercio y no sobrepase los 3 pisos	No aplica la densidad alta	a. Se podrán implantar usos comerciales en los pisos superiores cuando el inmueble sea destinado en su totalidad a comercio y no sobrepase los 3 pisos	No aplica la densidad alta
<b>Usos prohibidos</b>	<b>1er piso</b>	Todos los no relacionados en usos permitidos y condicionados	No aplica la densidad alta	Todos los no relacionados en usos permitidos y condicionados	No aplica la densidad alta
	<b>2do piso en adelante</b>	Todos los no relacionados en usos permitidos y condicionados	No aplica la densidad alta	Todos los no relacionados en usos permitidos y condicionados	No aplica la densidad alta

102

## III. Usos del suelo aplicables a la densidad media (unifamiliar o bifamiliar), Densidad media VIS y densidad baja

Consolidación tipo 1	Consolidación tipo 2	Consolidación tipo 3	Consolidación especial
----------------------	----------------------	----------------------	------------------------

**III. Usos del suelo aplicables a la densidad media (unifamiliar o bifamiliar), Densidad media VIS y densidad baja**

	Consolidación tipo 1	Consolidación tipo 2	Consolidación tipo 3	Consolidación especial
<b>Usos permitidos</b>	a. Residencial	a. Residencial	a. Residencial	
<b>Usos condicionados</b>	a. Comercios, oficinas se podrán implantar con construcciones diseñadas especialmente para ese uso b. Comercios menores a 60 m <sup>2</sup> se podrán implantar en los primeros pisos de las viviendas siempre y cuando estén ubicadas sobre vías secundarias de la red vial c. Todos los usos que utilicen para su funcionamiento música deberán implementar obras de insonorización y en ningún caso podrán superar los 50 decibeles	a. Comercios, oficinas se podrán implantar con construcciones diseñadas especialmente para ese uso b. Comercios menores a 60 m <sup>2</sup> se podrán implantar en los primeros pisos de las viviendas siempre y cuando estén ubicadas sobre vías secundarias de la red vial c. Todos los usos que utilicen para su funcionamiento música deberán implementar obras de insonorización y en ningún caso podrán superar los 50 decibeles d. Los talleres de carpintería, metalmecánica podrán implantarse siempre y cuando no estén en lugares abiertos y se respeten los aislamientos de los predios vecinos. El área del taller no podrá superar el área de un predio de 72 m <sup>2</sup> y no podrán agruparse en mas de una unidad en una manzana	a. Comercios, oficinas se podrán implantar con construcciones diseñadas especialmente para ese uso b. Comercios menores a 60 m <sup>2</sup> se podrán implantar en los primeros pisos de las viviendas siempre y cuando estén ubicadas sobre vías secundarias de la red vial c. Todos los usos que utilicen para su funcionamiento música deberán implementar obras de insonorización y en ningún caso podrán superar los 50 decibeles	Aplican las normas de consolidación tipo 2, siempre y cuando el estudio de riesgo considere la amenaza mitigable y se hayan hecho las obras de mitigación, de lo contrario la edificabilidad estará restringida
<b>Usos prohibidos</b>	Todos los no relacionados en usos permitidos y condicionados	Todos los no relacionados en usos permitidos y condicionados	Todos los no relacionados en usos permitidos y condicionados	

**IV. Usos del suelo aplicables a la densidad baja en áreas relacionadas con suelos de protección ambiental**

Consolidación tipo 1	Consolidación tipo 2	Consolidación tipo 3	Consolidación especial
----------------------	----------------------	----------------------	------------------------

**IV. Usos del suelo aplicables a la densidad baja en áreas relacionadas con suelos de protección ambiental**

	Consolidación tipo 1	Consolidación tipo 2	Consolidación tipo 3	Consolidación especial
<b>Usos permitidos</b>	No aplica la densidad baja en áreas relacionadas con suelos de protección	No aplica la densidad baja en áreas relacionadas con suelos de protección	a. Residencial	No aplica la densidad baja en áreas relacionadas con suelos de protección
<b>Usos condicionados</b>	No aplica la densidad baja en áreas relacionadas con suelos de protección	No aplica la densidad baja en áreas relacionadas con suelos de protección	a. Comercios, oficinas se podrán implantar con construcciones diseñadas especialmente para ese uso con áreas menores a 100 m <sup>2</sup> por cada 10 has netas urbanizables	
<b>Usos prohibidos</b>	No aplica la densidad baja en áreas relacionadas con suelos de protección	No aplica la densidad baja en áreas relacionadas con suelos de protección	Todos los no relacionados en usos permitidos y condicionados	

104

**Artículo nº 88. Tratamiento urbanístico de renovación.** Se consideran áreas de renovación las que entraron en periodos de obsolescencia, pérdida de vitalidad o deterioro, por lo anterior es necesario iniciar procesos de renovación urbana que permitan reactivar estas zonas. Las áreas de renovación urbana se clasifican en:

- a. Reactivación. Son áreas que por sus características urbanas de calidad permiten que los predios se renueven predio a predio.
- b. Redesarrollo. Son áreas que por los bajos indicadores de las estructuras urbanas se pueden desarrollar a través de planes parciales que permiten obtener mejores piezas de ciudad.

**Parágrafo 1.** El tratamiento urbanístico de renovación se encuentra definido en el plano nº. 05 denominado: Tratamientos urbanísticos

**Artículo nº 89. Densidades aplicables al tratamiento urbanístico de renovación urbana.** Son aplicables al tratamiento urbanístico de renovación urbana las siguientes densidades:

	tipología	Unidades de vivienda/has brutas	Pisos	Ocupación/área útil	Edificabilidad / área útil
<b>Densidad Alta</b>	Multifamiliar Uso mixto	- 213	20	0.30	1.4

<b>Densidad media</b>	Multifamiliar – uso mixto	107	5	0,25	1.2
<b>Zonas de interés turístico-densidad alta</b>	Edificios para hoteles, servicios o multifamiliar de segunda residencia – uso mixto	N.A	20	0.3	2.5
<b>Zonas de interés turístico-densidad media</b>	Edificios para hoteles, servicios o multifamiliar de segunda residencia – uso mixto	N.A	5	0.4	1.25

**Parágrafo 1.** Las densidades se encuentran definidas en el plano n° 13 denominado: Densidades.

**Artículo n° 90. Estructura del tratamiento urbanístico de consolidación en relación con las densidades.** Las áreas a renovar están asociadas a las zonas de renovación están asociados a los corredores de transporte y por otra parte a las áreas de interés turístico.

105

**Artículo n° 91. Normas aplicables al tratamiento de renovación.** Son aplicables al tratamiento de renovación las siguientes normas:

a. Usos del suelo. La vivienda es considerada como el uso base para las diferentes actividades .

**I. Usos del suelo aplicables a la densidad alta**

		<b>Reactivación</b>	<b>Redesarrollo</b>
<b>Usos permitidos</b>	1er y 2 do piso	a. Comercio y servicios b. Equipamientos c. Oficinas y bancos d. Servicios personales	a. Comercio y servicios b. Equipamientos c. Oficinas y bancos d. Servicios personales
	piso 2do en adelante	a. Vivienda b. Hoteles c. Oficinas	a. Vivienda b. Hoteles c. Oficinas

### I. Usos del suelo aplicables a la densidad alta

		Reactivación	Redesarrollo
<b>Usos condicionados</b>	1er y 2 do piso	a. Todos los usos que utilicen para su funcionamiento música deberán implementar obras de insonorización y en ningún caso podrán superar los 50 decibeles b. Se podrán implantar comercios que demandan tráficos de cargas de camiones de 2 o mas ejes siempre y cuando estén sobre vías de la malla vial principal c. Se podrán construir estacionamientos, siempre y cuando las fachadas del volumen que da sobre la calle tengan usos permitidos	a. Todos los usos que utilicen para su funcionamiento música deberán implementar obras de insonorización y en ningún caso podrán superar los 50 decibeles b. Se podrán implantar comercios que demandan tráficos de cargas de camiones de 2 o mas ejes siempre y cuando estén sobre vías de la malla vial principal c. Se podrán construir estacionamientos, siempre y cuando las fachadas del volumen que da sobre la calle tengan usos permitidos
	piso 2do en adelante	a. Se podrán implantar usos comerciales en los pisos superiores cuando el inmueble sea destinado en su totalidad a comercio y no sobrepase los 5 pisos b. Se podrán destinar los pisos superiores a hoteles, siempre y cuando el primer piso sea dedicado a comercio y servicios	a. Se podrán implantar usos comerciales en los pisos superiores cuando el inmueble sea destinado en su totalidad a comercio y no sobrepase los 5 pisos b. Se podrán destinar los pisos superiores a hoteles, siempre y cuando el primer piso sea dedicado a comercio y servicios
<b>Usos prohibidos</b>	1er y 2 do piso	Todos los no relacionados en usos permitidos y condicionados	Todos los no relacionados en usos permitidos y condicionados
	piso 2do en adelante	Todos los no relacionados en usos permitidos y condicionados	Todos los no relacionados en usos permitidos y condicionados

106

### II. Usos del suelo aplicables a la densidad media

		Reactivación	Redesarrollo
<b>Usos permitidos</b>	1er piso	a. Comercio y servicios b. Equipamientos c. Servicios personales	No aplica al tratamiento urbanístico de renovación en su modalidad de redesarrollo
	2do piso en adelante	a. Vivienda	
<b>Usos condicionados</b>	1er piso	a. Todos los usos que utilicen para su funcionamiento música deberán implementar obras de insonorización y en ningún caso podrán superar los 50 decibeles b. Se podrán construir estacionamientos, siempre y cuando las fachadas del volumen que da sobre la calle tengan usos permitidos	No aplica al tratamiento urbanístico de renovación en su modalidad de redesarrollo

## II. Usos del suelo aplicables a la densidad media

		Reactivación	Redesarrollo
	2do piso en adelante	a. Se podrán implantar usos comerciales en los pisos superiores cuando el inmueble sea destinado en su totalidad a comercio y no sobrepase los 3 pisos	
Usos prohibidos	1er piso	Todos los no relacionados en usos permitidos y condicionados	No aplica al tratamiento urbanístico de renovación en su modalidad de redesarrollo
	2do piso en adelante	Todos los no relacionados en usos permitidos y condicionados	

## II. Usos del suelo aplicables a las zonas de interés turístico densidad alta

		Reactivación	Redesarrollo
Usos permitidos	1er piso	a. Servicios de hospedaje b. Servicios complementarios al hospedaje (servicios personales, agencias de viajes, comercio) en un porcentaje no menor al 50% del área de la fachada c. Aglomeraciones comerciales	a. Servicios de hospedaje b. Servicios complementarios al hospedaje (servicios personales, agencias de viajes, comercio) en un porcentaje no menor al 50% del área de la fachada c. Aglomeraciones comerciales
	2do piso en adelante	a. Servicios de hospedaje b. Vivienda c. Centros de convenciones o recintos feriales	a. Servicios de hospedaje b. Vivienda c. Centros de convenciones o recintos feriales
Usos condicionados	1er piso	a. Todos los usos que utilicen para su funcionamiento música deberán implementar obras de insonorización y en ningún caso podrán superar los 50 decibeles b. Se podrán construir estacionamientos, siempre y cuando las fachadas del volumen que da sobre la calle tengan usos permitidos	a. Todos los usos que utilicen para su funcionamiento música deberán implementar obras de insonorización y en ningún caso podrán superar los 50 decibeles b. Se podrán construir estacionamientos, siempre y cuando las fachadas del volumen que da sobre la calle tengan usos permitidos
	2do piso en adelante	a. Se permiten bares en plantas superiores siempre y cuando tengan adecuaciones para insonorizar al máximo estos pisos o terrazas. B. Se permiten restaurantes en los pisos superiores c. Aglomeraciones comerciales hasta máximo el 3er piso	a. Se permiten bares en plantas superiores siempre y cuando tengan adecuaciones para insonorizar al máximo estos pisos o terrazas. B. Se permiten restaurantes en los pisos superiores c. Aglomeraciones comerciales hasta máximo el 3er piso
Usos prohibidos	1er piso	Todos los no relacionados en usos permitidos y condicionados	Todos los no relacionados en usos permitidos y condicionados
	2do piso en adelante	Todos los no relacionados en usos permitidos y condicionados	Todos los no relacionados en usos permitidos y condicionados

#### IV. Usos del suelo aplicables a las zonas de interés turístico densidad alta

		Reactivación	Redesarrollo
<b>Usos permitidos</b>	<b>1er piso</b>	a. Servicios de hospedaje b. Servicios complementarios al hospedaje (servicios personales, agencias de viajes, comercio) en un porcentaje no menor al 50% del área de la fachada	No aplica al tratamiento urbanístico de renovación en su modalidad de redesarrollo
	<b>2do piso en adelante</b>	a. Servicios de hospedaje b. Vivienda c. Centros de convenciones o recintos feriales	
<b>Usos condicionados</b>	<b>1er piso</b>	a. Todos los usos que utilicen para su funcionamiento música deberán implementar obras de insonorización y en ningún caso podrán superar los 50 decibeles b. Se podrán construir estacionamientos, siempre y cuando las fachadas del volumen que da sobre la calle tengan usos permitidos	No aplica al tratamiento urbanístico de renovación en su modalidad de redesarrollo
	<b>2do piso en adelante</b>	a. Se permiten bares en plantas superiores siempre y cuando tengan adecuaciones para insonorizar al máximo estos pisos o terrazas. B. Se permiten restaurantes en los pisos superiores	
<b>Usos prohibidos</b>	<b>1er piso</b>	Todos los no relacionados en usos permitidos y condicionados	No aplica al tratamiento urbanístico de renovación en su modalidad de redesarrollo
	<b>2do piso en adelante</b>	Todos los no relacionados en usos permitidos y condicionados	

108

**Artículo nº 92. Suelo de expansión y tratamiento de desarrollo** El suelo de expansión se desarrollará bajo los siguientes principios:

a. Espacio público suficiente en una estructura de calles que configuren una malla urbana. Como resultado de amplios estudios con ejemplos de todo el mundo se recomienda destinar entre un 20 al 30% de la superficie del suelo para cubrir las necesidades de vialidad y espacio público. Una de las principales preocupaciones de ONU Hábitat es que los procesos de urbanización garanticen una estructura de espacios públicos – calles y vías – que no sólo resuelvan las cuestiones de movilidad para el tráfico de vehículos privados y transporte público, sino que también y especialmente tengan en consideración al peatón y la bicicleta. Los estándares que se propone asegurarán futuros procesos de densificación,

transformación y/o intensificación de los usos.

b. Densidades altas. Los nuevos desarrollos contemplarán densidades altas, que se estiman entre los 150 hab/ha y los 600 hab/ha.

c. Usos y funciones mixtos. Se apuesta por la coexistencia de usos y se recomienda un porcentaje mínimo del 40% del techo disponible en la zona de expansión para usos de actividad económica. La planta baja adecuada para el uso comercial se promueve de manera general

d. Mixtura social. Los crecimientos deben contemplar vivienda en distintos rangos de precio y de régimen de propiedad para asegurar que la zona de expansión cubra las distintas necesidades de la población. Se recomiendan entre un 20 al 50% de vivienda de bajo coste y un máximo del 50% en cualquier régimen de propiedad.

e. Limitar la especialización del suelo. Con el objetivo de limitar la monofuncionalidad de los crecimientos, se recomienda no destinar más del 10% del suelo disponible a un solo uso.

109

**Artículo nº 95. acciones urbanísticas para el suelo de expansión.** El suelo de expansión deberá desarrollarse aplicando los siguientes lineamientos:

a. Promover el crecimiento urbano de alta densidad, aliviar la expansión de la mancha de ocupación urbana y maximizar la eficiencia en el uso de la tierra y del suelo urbano

b. Promover comunidades sostenibles, diversificadas, socialmente equitativas y prósperas en formas económicamente viables.

c. Potenciar los barrios caminables y reducir la dependencia del automóvil.

d. Optimizar el uso de la tierra, del suelo, y proporcionar una red interconectada de calles que faciliten una movilidad segura, eficiente y agradable, para todos los modos en convivencia. Fomentar el empleo local, la producción local y el consumo local.

e. Proporcionar una variedad de tamaños de predios y tipos de vivienda para atender a las diversas necesidades de vivienda de la comunidad, con densidades que en última instancia facilitan y hacen eficiente la prestación de servicios locales.

**Artículo nº 96. Características de las futuras áreas urbanas en suelo de expansión.** La aplicación de los Cinco Principios contribuye a la consolidación de los valores clave de la ciudad sostenible que son:

a. La ciudad sostenible es DINÁMICA: promoviendo la vida en la calle a través de la concurrencia de actividades de todo tipo, consolidando frentes de fachada y anchos de calle adecuados y reduciendo la presencia y el papel protagonista del transporte privado. Los Cinco Principios alientan la alta densidad y el uso mixto del suelo como mecanismos para impulsar una vida urbana dinámica. Densidades altas de población generan demanda para sustentar la actividad económica (de servicios industriales y comerciales) y el uso mixto del suelo garantiza los espacios necesarios para dicha actividad. Las ciudades consistentes con los Cinco Principios consiguen vincular adecuadamente la demanda a la oferta y así estimular una ciudad próspera capaz de responder a las necesidades de las personas y de crear una vida urbana segura y dinámica.

b. La ciudad sostenible es PASEABLE: promoviendo el caminar y pasear como una medida estrella para llevar a la gente a ocupar el espacio público, reduciendo la congestión y estimulando la economía local y las relaciones. Una vida urbana dinámica anima a la gente a moverse a pie o en bicicleta, mientras que una red de calles estructurada facilita la provisión de servicios públicos de una manera segura y cercana. Las densidades altas, la mixtura en los usos del suelo y la diversidad social contribuyen a acercar el trabajo, la residencia y la provisión de servicios. Una estructura urbana caminable contribuye a reducir la dependencia del automóvil y así aliviar la alta congestión, la contaminación del aire y los problemas de agotamiento de los recursos fósiles. Lo más saludable es "caminar más y conducir menos!" Los peatones proporcionan una cantidad increíble de vitalidad a la vida de la ciudad.

c. La ciudad sostenible es ASEQUIBLE: promoviendo la proximidad como mecanismo por el cual hacer asequible a diversos grupos de usuarios el aprovisionamiento de servicios. La proximidad, inherente a los Cinco Principios, contribuye a una mayor eficiencia y eficacia en el uso del tiempo y de los recursos. Así mismo, el principio de diversidad social persigue una distribución de los recursos públicos que garantice la equidad social y promueva la eficiencia económica, al igual que contemple la provisión de vivienda adecuada a través de las normas de planificación de la ciudad para los diferentes niveles de renta de la población.

**Artículo nº 97. Usos del suelo aplicables para el suelo de expansión.** En general, el uso principal previsto en la zona de expansión es residencial, si bien se apuesta por usos mixtos y se recomienda que los planes parciales prevean porcentajes mínimos del 30 al 40% del área construida para actividades económicas (usos comerciales e industriales compatibles con la residencia). En esta línea, se recomienda no destinar más del 10% del suelo disponible a una solución monofuncional o un solo uso de especialización.

Se trata de potenciar barrios de uso mayoritario residencial, coexistiendo edificios multifamiliares con viviendas unifamiliares que alojen comercio y actividad de

servicios y, por otra parte, fomentando la mixtura social. En éste sentido se considera fundamental que los crecimientos contemplen viviendas de distintos rangos de precio y de régimen de propiedad para evitar estratos segmentados de población.

En los planes parciales la vivienda de carácter social (VIS o VIP) debe ser del 30% al 50% del total, y por otra parte, se propone incentivar sistemas de tenencia alternativos al régimen de propiedad, fijando que la vivienda en régimen de propiedad no supere el 50% del total.

En las zonas de uso principal residencial, se permite como uso complementario la coexistencia de actividades comerciales, así como usos de tipo industrial o agrarios de acuerdo con las condiciones que impongan las normas urbanísticas y ambientales correspondientes.

En los planes parciales se definirán los usos prohibidos por ser incompatibles con la zona, debido a que pueden implicar riesgos de tipo ecológico y/o social.

Por otra parte cabe mencionar que dentro de la zona de expansión existe el Plan Parcial Bureche, que cuenta con una importante zona industrial, en parte ya consolidada, pero con amplias zonas todavía pendientes de desarrollo. En relación con este plan parcial se debe revisar y adoptar medidas para garantizar la continuidad de las mallas (de la red de espacios públicos) y así promover la continuidad y la integración de dicha área en el conjunto del ámbito de expansión.

111

**Artículo nº 98. Densidades aplicables al suelo de expansión urbana.** Aplican las siguientes densidades para el suelo de expansión:

Ancho de la calle	Nº de pisos			Densidad neta de viviendas	índice sobre área neta
	piso calle	nivel	Pisos adicionales		
8 metros	1		1	60 unidades/has	1.2 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> t
de 8 a 12 metros	1		2	120 unidades/has	1.8 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> t
de 12 a 16 metros	1		3	180 unidades/has	2.4 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> t
de 16 a 20 metros	1		4	240 unidades/has	3.0 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> t
de 20 a 24 metros	1		5	300 unidades/has	3.6 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> t
de 24 a 28 metros	1		6	360 unidades/has	4.2 m <sup>2</sup> t/m <sup>2</sup> t

**Artículo nº 99. Determinantes urbanísticas para el suelo de expansión y tratamiento de desarrollo.** La dirección de los ejes principales y de la trama de ensanche se ha definido principalmente a partir de dos condicionantes existentes:

a) Continuidad estructura urbana. La trama organizada siguiendo las directrices de las urbanizaciones consolidadas del Parque, Altos de Santa Cruz y

Andrea Carolina. En este caso, la trama propuesta sigue la orientación de la retícula de las urbanizaciones consolidadas, y se propone potenciar dos vías que cruzan las urbanizaciones en sentido norte-sur, enlazando la ciudad con la nueva zona de expansión, mediante amplias calles que permiten doble sentido de circulación (carrera 21F y carrera 29, 35 o 44).

- La malla organizada respetando las urbanizaciones existentes en la zona Este de la zona de expansión. En éste caso, se ha organizado la dirección de la trama a partir de la Carrera 35, que enlaza con la carrera 32 de Santa Marta, y cruza la zona consolidada del área de expansión mediante una avenida amplia y de doble sentido.

A pesar de que se apuesta en general por un sistema de alineación de vial, se han introducido tres niveles de mallas, entendidas como soporte, introduciendo la flexibilidad necesaria para permitir que los planes parciales que se desarrollen en el futuro puedan definir con distintos grados de libertad, la implantación urbana concreta.

La lógica de composición de dicha malla se ha planteado a tres niveles (macro, mezzo, micro), a fin de aportar suficiente flexibilidad al proyecto de expansión, de manera que admita manzanas de distinto tamaño sin cuestionar la solución de continuidad en su conjunto. La malla define unos ejes estructurantes (macro), que en todos los casos deberán ser respetados dado que son ejes básicos a nivel de jerarquización viaria y de movilidad.

112

La lógica de composición de dicha malla se ha planteado a tres niveles (macro, mezzo, micro), a fin de aportar suficiente flexibilidad al proyecto de expansión, de manera que admita manzanas de distinto tamaño sin cuestionar la solución de continuidad en su conjunto. La malla define unos ejes estructurantes (macro), que en todos los casos deberán ser respetados dado que son ejes básicos a nivel de jerarquización viaria y de movilidad.

Las mallas de nivel inferior mezzo y micro son complementarias a la macro para garantizar una densidad de cruces suficientemente elevada que conforman un espacio público adaptado al peatón y al vehículo: se generan más rutas opcionales para desplazarse de un punto a otro desde el punto de vista del vehículo y las distancias se dimensionan teniendo en cuenta la escala del peatón. Las mallas no deben interpretarse como vías rodadas exclusivamente. Las mallas son el principal espacio público, las calles, donde conviven los vehículos (carros, motos, transporte público) y las personas (niños, ancianos, jóvenes, hombres y mujeres) y que deben reunir condiciones de calidad y de seguridad puesto que finalmente es donde se desarrolla la vida cotidiana de la gente.

La manzana básica que se propone y que resulta de la estructura de la malla a escala mezzo (es decir, la malla intermedia) es sensiblemente rectangular y de un

tamaño medio de 100mx 100m, si bien es variable a fin de buscar la adaptación al territorio y la continuidad de las calles. De la resultante, las manzanas previstas oscilarán entre un mínimo de frentes de 70 a 85 m y un máximo del orden de 120 m. En este último caso, se propone una partición interior a través de pasajes públicos que conformarán la malla de escala inferior o micro.

Se recomienda que sólo en contadas excepciones las manzanas se agrupen para responder a un programa (un equipamiento o un edificio de gran tamaño), pero en ningún caso más allá de la escala macro, es decir, de 3 x 3 manzanas equivalente a frentes de fachada continuos de máximo 300 metros y bajo la necesidad de una justificación para ello.

El planteamiento de la propuesta urbana para la zona de expansión desde la revisión del POT se basa en la necesidad de marcar las directrices urbanísticas del nuevo territorio, de manera que ordenen el crecimiento de la ciudad de manera global, independientemente de que su ejecución no se produzca de manera unitaria, sino a lo largo del tiempo.

b) espacio público. El desarrollo de la zona de expansión se propone a partir de una red de espacios públicos que conforman una malla básica que define, a modo de pauta, las líneas generales del crecimiento. Los principales componentes de la red de espacios públicos lo conforman calles y plazas.

113

La red o malla comprende unas calles o vías principales, que estructuran el territorio en sentido norte-sur y en sentido este-oeste, a nivel jerárquico y de movilidad, así como fija las directrices del resto de calles que serán definidas finalmente en los Planes Parciales. Estas vías garantizan la continuidad básica de las calles principales existentes en la ciudad, y posteriormente en los planes derivados se definirán el resto de calles, siempre paralelas a las anteriores y a unas distancias nunca superiores a los 130 metros entre ejes.

Las calles representan en esta propuesta cerca del 30% del suelo total. Se busca la máxima continuidad y se introduce una cierta jerarquización que contribuye al resolver distintas situaciones específicas y al aportar diversidad y la belleza a la ciudad.

El objetivo es conseguir una escala de la calle doméstica, agradable al peatón y eficiente con el tráfico. La jerarquía va desde las calles de la malla macro de 22 metros de ancho (4 carriles y aceras de 4,5m de ancho con espacio para el arbolado), a las calles de la malla mezzo de 16 metros (2 carriles + 1 aparcamiento y aceras de 3,5m de ancho y arbolado). Se prefigura actividad comercial en las plantas bajas en ambas calles.

Por último, los pasajes orientados al peatón y la bicicleta se plantean como complementos a las vías principales. Una variedad que garantiza la capilaridad de

la malla. Para la zona de expansión en su conjunto, y que debe mantenerse en los planes parciales en los que se desarrolle, se prevé una superficie equivalente al 30% del ámbito de expansión (del área bruta) para la red de espacios públicos. Este porcentaje incluye tanto las vías principales como las vías estándar. No se han considerado los pasajes que aparecerán únicamente en función del tamaño de las manzanas y siempre a nivel de plan parcial.

c) Movilidad. El desarrollo de la zona de expansión se propone fijando unas calles principales que estructuran en sentido norte-sur y que enlazan la ciudad con la nueva zona. Así mismo, se definen también vías estructurantes perpendiculares a las anteriores a fin de definir una trama básica mínima que organice la zona de expansión y que responde a lo que hemos denominado malla o red macro.

- Calle red macro. Se propone un ancho mínimo de 22 metros, distribuido en 4 carriles para la circulación, que permite destinar uno en exclusividad para transporte público o bien darle doble sentido a la circulación, y andenes de 4,5m de ancho con espacio para el arbolado.

- Calle estándar – malla mezo. La calle estándar definida para la zona de expansión, se caracteriza por un diseño de 16 m de ancho, adecuadas al tráfico viario y, a su vez, diseñadas para soportar los incrementos de edificabilidad que puedan darse a lo largo del tiempo sin menoscabar en su calidad espacial. La sección permite mantener la dimensión de los andenes de las calles o vías principales reduciendo a 3 los carriles para vehículos, que se recomienda circulen en un único sentido.

Se trata de la calle más representativa y, por lo tanto, la que configura la imagen de la nueva urbanización. Al plantear la edificación con alineación de fachada a calle, esta sección permite la utilización de las planta bajas con usos comerciales y/o talleres de actividad económica compatible con la vivienda y recomienda suprimir el antejardín para su mejor aprovechamiento.

- Calle micro. Los Planes Parciales, podrán introducir en función del tamaño de las manzanas una malla de calles inferiores (micro), de menor sección entre 7,5m y 10m y en plataforma única, que no distinga el andén del carril y en la que el peatón tiene prioridad. Se pueden integrar aquí ciclovías y sería recomendable no permitir parquear para evitar su ocupación indiscriminada. Este espacio deberá computar en los planes parciales como espacio público y no como vía, a la hora de calcular el área neta de un ámbito de planeación.

- Sistema férreo. Ámbito de protección. Dado que el trazado actual del ferrocarril cruza toda la zona prevista de expansión en sentido este- oeste, en la propuesta de ordenación lo ha considerado como frontera entre el suelo a urbanizar a corto-medio plazo y el suelo a desarrollar a largo plazo. Para el cálculo de la franja de protección, ésta debe considerarse como una reserva de suelo que permita en el futuro, a largo plazo, la sustitución del actual tren por un sistema de transporte colectivo de gran capacidad y que dé cobertura a toda la ciudad.

La servidumbre ferroviaria será de mínimo 40m de ancho. Esta sección asegura un espacio de 10m para una doble vía de monorraíl elevado y dos calles paralelas de 16m, al planteamiento de malla o red de espacios públicos de la zona de expansión, con andenes de 4,5m y 3 carriles de vehículos por sentido, a lado y lado del viaducto del monorraíl. La sección de 16m también podría permitir un uso más flexible en caso que no fueran necesarios los tres carriles viarios y permitir una zona de parqueadero o una franja verde.

d) Equipamientos. Los equipamientos a escala de ciudad pueden vincularse a los grandes parques configurando un esquema de parques o zonas verdes equipadas.

Los equipamientos a escala local o barrial y que deberán cubrir las necesidades cotidianas de la gente, se concretarán en los distintos planes parciales, siendo la reserva de suelo mínima recomendable del 5% de la superficie) del plan parcial. La ubicación estará definida por umbrales de distancia definida por círculos de 500 metros de diámetro. De esta manera desde el POT se puede estipular la distribución de la cobertura de población servida, una de las problemáticas más presentes en la Comuna 9 a la que pertenece parte del ámbito de expansión.

e) Manzanas. La ordenación de ensanche viene configurada a partir de la red de espacios públicos y la estructura viaria, de la que se desprende una malla organizada a tres niveles (macro, mezzo, micro), siendo la mayoría de manzanas previstas resultado de la malla mezzo o intermedia. Las manzanas que se proponen parten de unas dimensiones del orden de 100x100 m, aunque es recomendable que se adaptan a las tramas existentes buscando la máxima continuidad de las calles.

De la resultante, las manzanas oscilarán entre unas dimensiones mínimas de 70-80m y máximas del orden de 120m. En este último caso, se propone una partición interior a través de pasajes públicos (que corresponden a la malla micro). No obstante, los Planes Parciales podrán definir macromanzanas siempre y cuando:

- no interrumpen el trazado de vías principales, aquellas que corresponden a la malla macro;
- no deberían superar un frente mayor de 3x3 manzanas de la malla mezzo, equivalente a frentes de unos 300m de longitud, y
- justifiquen el buen funcionamiento viario y los recorridos peatonales. En cuanto a la ordenación prevista es, en general, de fachada con alineación de vial, sin previsión de retiro para antejardín, de manera que facilite la posibilidad de implantar usos comerciales en planta baja. La tipología edificatoria será prioritariamente de edificios entre medianeras, con lineamientos a definir en los correspondientes Planes Parciales, dependiendo de los usos y programas que se vayan a desarrollar.

**Artículo nº 100. Fases de desarrollo del suelo de expansión.** Teniendo en cuenta que se trata de una zona de expansión de gran tamaño, se considera que la implantación urbana se llevará a cabo en fases muy diferenciadas. Sin entrar en los detalles de la programación que serán objeto de reflexión en el capítulo siguiente, en este apartado se apuntan los criterios que posteriormente se recogen a nivel de gestión y programación de la implantación de la propuesta de expansión.

Una primera implantación a corto y medio plazo se plantea para el suelo situado entre la ciudad existente y la vía del ferrocarril, mientras que el resto de terreno se urbanizará a largo plazo. La vía del ferrocarril aparece como un primer límite que por un lado permite consolidar zonas parcialmente ocupadas, y por otro lado dar tiempo suficiente a la ciudad para decidir cuál será el futuro de dicha vía ferroviaria.

Dentro de este ámbito también aparecen subámbitos divididos por dos importantes corredores verdes que siguen el curso del Río Gaira y la Quebrada Tamacá:

- a. La zona este de la ciudad, que constituye una ampliación del tejido urbano existente y que ocupa la zona llana hasta el pie de la montaña.
- b. La zona sur de la quebrada Tamacá, ocupada en una parte importante por el Plan Parcial Bureche.
- c. la zona de costa del valle de Gaíra, ubicada al sur y que conecta con la zona turística existente.

116

**Artículo nº 101. Reglamentación norma urbanística detallada.** La precisión de la norma urbanística será reglamentada a través de los siguientes instrumentos de planificación:

- a. Código urbanístico. Contiene la norma detallada para las diferentes áreas del suelo urbano, es él se hacen especificaciones de:
  - Ocupación
  - Edificabilidad
  - Usos del suelo
  - Normas volumétricas
  - Normas de subdivisión o englobe predial
  - Normas de habitabilidad
- b. Planes parciales. Los planes parciales son instrumentos de planificación y gestión urbana que permiten definir el sistema estructurante y en relación con su capacidad dar norma para el sistema estructurado. Para los planes parciales aplican todas las normas nacionales vigentes y las contenidas de este plan

Los planes parciales pueden ser formulados por la administración pública,

entidades territoriales o propietarios de predios y serán adoptados a través de Decretos Distritales.

c. Planes zonales. Los planes zonales son instrumentos de planificación de escala intermedia que permiten definir el sistema estructurante y las cargas urbanísticas, instrumentos gestión urbana que permiten la construcción de los sistemas.

Los planes zonales están definidos para las siguientes zonas:

- Plan zonal suelo de desarrollo sector oriental
- Plan zonal de pozos colorados
- Plan zonal Don Jaca
- Plan Zonal centralidad este

Los planes zonales harán predelimitaciones de los planes parciales dentro de sus ámbitos de ser necesarios.

d. Plan Especial de Manejo y Protección. Es el instrumento obligante para el centro histórico y deberá formularse de manera conjunta con el Ministerio de Cultura y luego incorporarse al Código de Urbanismo en un capítulo dedicado al Centro Histórico.

117

Luego de ser adoptado por el Ministerio de Cultura se deberá incorporar al código de urbanismo a través de un Decreto Municipal en el cual se incorpore la norma al mismo. Las demás decisiones del PEMP serán norma de superior jerarquía y deberán ser tomadas como el marco normativo para la reglamentación y expedición de actuaciones urbanísticas en ese ámbito.

e. Plan de manejo integrado para proyectos estratégicos. Son planes que permiten implementar instrumentos de planificación y generar norma específica para las áreas de los proyectos estratégicos y de infraestructura de transporte. Su reglamentación contiene:

- Afectaciones para infraestructura de transporte, espacio público o equipamientos públicos
- Declaración de motivos de urgencia y utilidad pública
- Implementación de regímenes de cargas urbanísticas diferenciadas
- Evaluación y proyectos sociales para la población residente en estas áreas
- Planes de manejo ambiental

Los planes de manejo integrado para proyectos estratégicos sólo podrán ser adoptados a través de Decretos Distritales.

**Parágrafo 1.** El código urbanístico será reglamentado y adoptado a través de un

Decreto Distrital en un plazo no mayor a seis meses posterior a la adopción del presente plan.

**Parágrafo 2.** Las predelimitaciones de los planes zonales están definidos en el plano n°14, denominado: planes zonales

**Parágrafo 3.** No se podrán hacer precisiones o modificaciones de norma a través de resoluciones de entidades distritales, estas sólo se podrán hacer a través de Decretos Distritales y siempre que estén en el marco de los instrumentos definidos por el presente plan.

**Parágrafo 4.** Las normas de superior jerarquía a este plan: instrumentos de ordenamiento ambiental, planes de gestión del riesgo e instrumentos de ordenamiento de bienes muebles e inmuebles de conservación que afecten las decisiones que se toman en este plan serán adoptadas a través de modificaciones específicas del código urbanístico y modificarán la cartografía del plan. Estas modificaciones solo se podrán adoptar a través de Decretos Distritales motivados por la adopción de alguno de los instrumentos mencionados en este parágrafo.

**Artículo n° 102. Normas generales para todos los tratamientos urbanísticos.** Las siguientes son normas generales aplicables a todos los tratamientos urbanísticos:

118

**Artículo n° 103. Usos Industriales.** Los sectores industriales estarán regidos por la siguientes normas:

a) Usos del suelo. Es necesario que los sectores industriales prevean áreas comerciales y de servicios para las personas que trabajan en estas áreas, para ello deberán:

- Consolidar un área comercial mínimo del 30% de la fachada frontal, estas deberán coincidir con los accesos de las mismas. En estas áreas se podrán ubicar comercios con los productos que se producen allí y áreas de servicios de alimentación que respondan a la demanda del sector.
- Se podrán plantear dentro de los desarrollos urbanísticos industriales áreas para bares y discotecas
- Se deberán desarrollar equipamientos que sirvan de soporte para las madres que laboran en estas industrias, tales como guarderías y/o comedores comunitarios.
- Los proyectos industriales podrán plantear áreas residenciales para sus trabajadores siempre y cuando estas tengan acceso directo desde las vías principales y estén rodeadas por áreas de espacio público que mitiguen el impacto de la industria.

b) Índice de ocupación. El índice de ocupación no podrá superar el 0,50

- c) Índice de edificabilidad. El índice de edificabilidad será máximo del 1,5.
- d) Altura. Estará dada por el tipo de instalaciones que demanda la actividad propia de la industria
- e) Retrocesos. No se podrán dejar áreas con chimeneas u otro tipo de emisiones sobre las fachadas que están directamente sobre los paramentos de los predios, al igual las áreas de cargue o descargue deberán prever un retroceso de 10 metros sobre las fachadas y en ningún caso podrán modificar el nivel del andén.
- f) Cerramientos. No podrán plantearse cerramientos cerrados continuos, estos deberán:
- Tener un 75% de transparencia como mínimo
  - No podrán superar una altura de 2,5 metros de alto
  - No podrán incluir en su diseño cercas de púas, concertinas o cercas electrificadas
- g) Accesos vehiculares. Los carriles de desaceleración y/o congestión de carga deberán solucionarse al interior del predio, garantizando que en las exteriores al predio no se van a generar áreas de parqueo asociadas a la actividad industrial

119

**Parágrafo 1.** En el caso que las áreas industriales se desarrollen a través de planes parciales estos deberán integrar las disposiciones que contiene este documentos sobre los mismos.

**Parágrafo 2.** Los sectores normativos industriales se encuentra definido en el plano 12 denominado: Usos del suelo

**Artículo nº 104. . Excepciones a los usos prohibidos.** Las excepciones a los usos prohibidos definen las áreas de la ciudad en la que se pueden ubicar estos usos conflictivos.

- a) Localización de casas de lenocinio. Las casas de lenocinio se podrán ubicar en los que defina el código de urbanismo.

:

Deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

- En la manzana en la que se ubique el proyecto no podrán ubicarse estos usos en un porcentaje mayor al 30% del frente de fachada. Para determinar la intensidad se deberá realizar una visita y verificar que no se esté sobrepasando este índice.
- Se deberán solucionar los estacionamientos al interior del predio o en zonas de

estacionamientos aledañas. Se exige un estacionamiento por cada 25 m<sup>2</sup> de área construida como mínimo.

- Se deberán insonorizar los establecimiento con el fin de no generar ningún impacto en los predios vecinos
- La actividad deberá darse hacia el interior de los predios y no podrá tener terrazas o fachadas abiertas.

b) Localización para la venta de materiales de construcción. La venta de materiales de construcción se podrá ubicar sobre vías de la malla vial principal, siempre y cuando los predios tengan acceso de carga desde vías principales o el predio permita zonas de cargue y descargue desde el interior del mismo.

Deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

- Ubicarse sobre corredores viales de jerarquía regional o municipal, en los que sea posible el tránsito de transporte de carga sin causar impactos en el entorno.
- Deberá solucionar el cargue y descargue al interior del predio
- Los estacionamientos deberán resolverse al interior de predio

120

c) Localización de servicios y comercio relacionado con la venta de maquinaria pesada. Se podrá ubicar sobre vías de la malla vial principal, siempre y cuando los predios tengan acceso de carga desde vías principales o el predio permita zonas de cargue y descargue desde el interior del mismo.

Deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

- Ubicarse sobre corredores viales de jerarquía regional o municipal, en los que sea posible el tránsito de transporte de carga sin causar impactos en el entorno.
- Deberá solucionar el cargue y descargue al interior del predio
- Los estacionamientos deberán resolverse al interior de predio

d) Localización de comercio y servicios relacionados con la venta de automóviles. Se podrá ubicar sobre vías de la malla vial principal, siempre y cuando los predios tengan acceso de carga desde vías principales o el predio permita zonas de cargue y descargue desde el interior del mismo.

Deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

- Ubicarse sobre corredores viales de jerarquía regional o municipal, en los que sea posible el tránsito de transporte de carga sin causar impactos en el entorno.
- Deberá solucionar el cargue y descargue al interior del predio
- Los estacionamientos deberán resolverse al interior de predio

e) Localización de discotecas y tabernas . Las discotecas, tabernas y billares se podrán localizar en las áreas que defina el código de urbanismo.

Deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

- Insonorizar los inmuebles para no generar impactos en las áreas vecinas
- Deberá solucionar los estacionamientos al interior de los predios
- Generar áreas para fumadores al interior del predio
- Diseñar un sistema efectivo de salidas de emergencia
- Se podrán implantar discotecas en los pisos superiores de los edificios, pero estos tendrán que generar sistemas de insonorización para que la música no llegue a terrazas o zonas comunes que provoquen contaminación auditiva en el entorno

f) Localización de talleres de metalmecánica, servicios al automóvil y a la motocicleta. Los talleres de metalmecánica, servicios al automóvil y a la motocicleta se podrán localizar en las áreas que defina el código de urbanismo.

121

Deberán cumplir con los siguientes requerimientos:

- Resolver al interior del predio las áreas de trabajo
- Resolver al interior del predio los estacionamientos
- Generar soluciones de aislamiento acústicos para las actividades que generan contaminación en el entorno

g) Localización Cementeras. Las cementeras podrán localizarse en los sectores normativos que correspondan a los tratamientos de mejoramiento integral y desarrollo. En este último tendrán que adoptar planes parciales para poder integrarlo al suelo urbano.

Deberán cumplir los siguientes requerimientos:

- Resolver hacia el interior del predio todas las actividades propias del uso
- Resolver al interior del predio el cargue y descargue, al igual que los estacionamientos de espera para el cargue
- Resolver hacia el interior del predio los estacionamientos de visitantes y administrativos
- Generar en los bordes externos del predio controles ambientales de forma periférica de una ancho mínimo de 10 metros lineales y posteriormente arborizarlos.

h). Estaciones de distribución de combustible. Su ubicación se regirá por los

decretos nacionales 1521 de 1.998, 4299 de 2.005, 1333 de 2.007 o las normas que los modifiquen, de acuerdo con las siguientes disposiciones:

- Retiros de protección y aspectos ambientales. Los componentes de las estaciones de combustible cualquiera sea su modalidad, deberán cumplir con los retiros de seguridad para peatones, vías e inmuebles colindantes. De la misma manera deberán cumplir con las normas ambientales.
- Accesibilidad y vías obligadas. El acceso a las estaciones de combustible deberá ser ágil y seguro para las tipologías de vehículos que ingresan a ellas y no deberán obstaculizar o crear impactos negativos a la movilidad y el tránsito peatonal y vehicular. Toda estación deberá cumplir con las normas sobre accesibilidad y si es del caso, solicitar el concepto de vías obligadas.
- Intervención del espacio público y amoblamiento. Para la construcción y funcionamiento de las estaciones de combustible se deberá obtener las autorizaciones respectivas, relacionadas con la ocupación e intervención de los componentes del espacio público y del amoblamiento urbano.
- Asignación de usos del suelo. Se permitirá su localización sobre vías de la malla vial principal y sobre vías nacionales.

122

**Artículo nº 105. Canteras.** De la Explotación Minera, de Materiales de Construcción. Se denomina así a la actividad de extracción de materiales destinados a la industria de la construcción. Se clasifican aquí los materiales utilizados directamente en la construcción como arenas de río y de cantera, arcillas, piedras y material de canto rodado.

Se prohíbe la explotación de arenas en el cauce de los Ríos Manzanares, Gayra y quebradas pluviales, en las áreas urbanas, de expansión urbana y en las áreas de protección de los suelos rural y suburbano. La explotación de este recurso será avalada por CORPAMAG en las áreas permisibles.

Se prohíbe la explotación y manejo de canteras en el área urbana del Distrito, en las áreas de expansión urbana y en las áreas de protección de los suelos rural y suburbano. Todas las canteras ubicadas en el área urbana del Distrito estarán funcionando hasta cuando venza la resolución de explotación vigente para cada una, expedida por el Ministerio de Minas y Energía, siempre y cuando esta licencia hubiese estado vigente al 30 de mayo del 2000.

Se recomienda relocalizarlas en el sector Nor-oriental en el área inmediatamente contigua al límite del perímetro urbano. Queda como única opción la explotación sobre la Troncal, cerro La Llorona.

Una vez finalizadas las concesiones de explotación, se trasladarán a espacios por

fuera del área urbana y de las áreas de expansión urbana, previos estudios de impacto ambiental y de proyectos de recuperación de la morfología y el paisaje de la zona explotada. Las inactivas podrán establecer desarrollos urbanos planificados de baja densidad, sin sobrepasar la cota 30 del cerro.

Se Prohíbe cualquier actividad de extracción comercial de arena en el área urbana, solo se permite la extracción de arenas para a través de proyectos de mejoramiento integral de la ronda liderados por el Distrito y con la viabilidad de CORPAMAG.

La fabricación artesanal de ladrillos queda reglamentada por fuera de las áreas urbanas y de expansión urbana, quedando trasladada hacia los suelos rurales y suburbanos, con excepción de los suelos de protección definidos para los mismos. CORPAMAG establecerá las normas y especificaciones para la explotación correcta del suelo y sobre la implantación de las tecnologías adecuadas para la producción y quema de los productos.

**Parágrafo:** La oficina de Planeación Distrital y el Dadma revisaran el estado de todas las canteras existentes en el área urbana del Distrito de Santa Marta y aquellas que no cumplan la condición anterior, es decir que tengan título minero vigente expedida por el Ministerio de Minas y Energía antes del 30 de mayo del 2000 deberá decretarse su cierre e iniciarse las acciones legales a que corresponda.

123

**Artículo nº 106. Cementerio.** En el territorio del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta, la localización y construcción de todo tipo de cementerios solo se permitirá por fuera del suelo urbano y/o de expansión. En todo caso, se tendrán como elementos básicos de análisis para determinar la localización de esta equipamiento, consideraciones como las siguientes:

a) Elaboración de un Plan de Manejo Ambiental, en el cual será de gran importancia la prevención y mitigación de la posible contaminación de las corrientes de agua adyacentes, si las hubiere.

- La eventual interferencia con planes de servicios públicos.
- La interferencia con proyectos viales y sus desarrollos.
- El diseño de accesos y salidas con relación al tránsito vehicular en vías regionales en consideración a la naturaleza del servicio.
- La existencia de condiciones geológicas negativas y la posibilidad de inundaciones en los terrenos.
- La saturación de la zona de este tipo de servicios,

b) aplican las siguientes normas para los cementerios tipo jardín:

- tendrán un área no inferior a cinco hectáreas (5 Ha). Los porcentajes de

ocupación útil para las sepulturas en tierra y los servicios complementarios serán los siguientes:

- Ocupación del Área. El 0.4 para cementerios de 4,0 a 10,0 Hectáreas y el 0.5 para cementerios con un área mayor.

- Vías, Parqueaderos y Retiros. El 60% restante del área total, según el caso, deberá constituirse en áreas destinadas a vías interiores, retiros, zonas verdes y parqueaderos, así:

- Vías interiores. Tendrán una calzada mínima de seis con cincuenta metros (6.50 m) de ancho.
- Retiros: Serán de un ancho mínimo de doce metros (12 m.) en todo el perímetro, y destinados exclusivamente a zona verde arborizada. Podrán exigirse retiros mayores o vías perimetrales cuando otros usos no compatibles o las previsiones viales o de servicios lo hicieren necesario. Estas determinaciones serán objeto del análisis y resultados considerados en el marco de lo dispuesto en el artículo anterior. El antejardín será de dos con cincuenta metros (2.50 m) en ambos costados de las vías interiores.
- Parqueaderos: Se dispondrá de un área de estacionamiento con capacidad para un mínimo de cien (100) vehículos. Podrán exigirse áreas mayores por razón del sistema vial, las condiciones del tránsito vehicular o el volumen de servicios.

124

- Cerramiento: Será transparente, con altura mínima de 1,5 metros y un zócalo en muro de sobrecimiento. No se permitirán en mampostería de ladrillo ó bloques.

- Colectores: Se exigirá una red perimetral de colectores de alcantarillado, según las disposiciones de la persona prestadora de los servicios públicos domiciliarios.

- Profundidad Mínima De Las Fosas: Dos metros (2,0 m).

- Integración al Sistema Vial Distrital: El proyecto deberá contemplar una propuesta de integración con el sistema vial existente en el Distrito.

- Estudios Especiales: Deberá elaborarse un estudio que compruebe que el nivel freático de la zona, en tiempo normal se encuentra por lo menos un metro (1m) por debajo del nivel inferior a las sepulturas.

- Servicios Complementarios y Conexos. Las edificaciones que se destinen a administración incluirán, además de los servicios esenciales a su función, los siguientes: osarios para la conservación de los restos exhumados, puesto de primeros auxilios, depósito de maquinarias, materiales y herramientas, compactadores e incineradores de desechos y unidades sanitarias independientes tanto para el público como para los empleados.

c) Autorízase la instalación y operación de hornos para la cremación de cadáveres y/ó restos humanos, como servicio complementario de los cementerios y jardines-cementerio que se localicen en el Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta. Para la expedición de su licencia de funcionamiento, se requerirá

del concepto previo favorable de la Secretaría de Planeación del Distrito de Santa Marta, de la Secretaría de Salud Distrital y la licencia ambiental expedida por el DADMA ó la autoridad ambiental competente.

d) Aplican las siguientes normas para cementerios tipos bóvedas:

- Área De Terreno: Mínima de dos hectáreas (2 Ha.) y máxima de cuatro hectáreas (4 Ha.).
- Área De Ocupación: Hasta el 50% del área total del terreno. En ellas se proyectarán las edificaciones para las bóvedas y los servicios complementarios. El área libre restante se destinará a zona verde ornamental, circulaciones abiertas, parqueaderos internos y retiros.
- Retiros: De diez metros (10 m) de ancho como mínimo en todo el perímetro y destinados exclusivamente a zona verde arborizada. No se admitirán galerías de bóvedas con frente a la zona de retiro, a menos que entre dichas galerías y la zona de retiro se construya un antejardín de 3,0 m de ancho y una vía vehicular con las especificaciones exigidas más adelante. En linderos con zonas residenciales dicho retiro será de treinta metros (30 m) como mínimo, requisito éste que regirá también en el caso de que una urbanización residencial se proyecte para ser construida en terrenos colindantes con cementerios ya existentes.
- Cerramiento: Deberan ser transparentes en un porcentaje del 90%, con altura mínima de uno cincuenta (1.50 m) y zócalo en muro de sobrecimiento. Los muros posteriores y laterales de las edificaciones para bóvedas recibirán tratamiento con acabados de fachada.
- Circulaciones: Las edificaciones para bóvedas tendrán en su frente circulación de cinco metros (5 m) de ancho, y serán cubiertas en pórtico o en voladizo y abiertas hacia las áreas libres.
- Alturas: Las edificaciones para bóveda tendrán una altura máxima equivalente a un (1) piso. En el caso de proyectarse diferentes niveles, la relación entre ellos deberá resolverse con rampas de pendiente máxima de 10% construida en piso duro y antideslizante.
- Patios: Tendrán una dimensión mínima de diez metros (10 m) por cada lado.
- Especificaciones de las Bóvedas: Los muros y separaciones verticales serán de adobe macizo, el muro posterior mínimo de 0.20 m., y en el caso de ser el que delimita la fachada que da sobre la zona de retiro será doble y con separación mínima entre ellos, de cinco centímetros (0.05m). Los pisos y cubiertas serán de concreto e impermeabilizados. El piso de la bóveda tendrá una inclinación hacia el fondo de por lo menos el 3% y estará provisto de un zócalo de 0.10 m de altura. El piso correspondiente al primer nivel de bóvedas y a la cubierta de la fila mas alta tendrá una separación mínima de 0.20 m., en relación con el piso de la circulación y la cubierta respectivamente.

125

**Parágrafo1.** Dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de entrada en vigencia del presente Acuerdo, el Cementerio “Jardines de Paz de Santa Marta”,

ubicado en la ronda del río Manzanares, deberá diseñar e iniciar la ejecución de un Plan de Manejo Ambiental de reversión, mitigación y prevención de los efectos de su actividad sobre los servicios ambientales que ofrece el río mencionado, de acuerdo con las exigencias y términos de referencia que, para tal efecto, realizará el DADMA, Entidad que será la encargada de velar por el cumplimiento de lo ordenado en el presente párrafo.

**Parágrafo 2.** Cumplidos estos seis (6) meses, de no existir y haberse iniciado la ejecución del Plan de Manejo Ambiental aquí exigido, el Cementerio “Jardines de Paz de Santa Marta” quedará clasificado automáticamente como *equipamiento, infraestructura y/o actividades de impacto negativo* y deberá someterse a lo establecido en los Artículos 59<sup>o</sup> al 61<sup>o</sup> del presente Acuerdo.

**Artículo n<sup>o</sup> 107. Normas ambientales para la mezcla de usos.** Los usos del suelo deben considerar las siguientes normas para reducir los impactos de usos entre ellos:

a) Para que sea factible la mezcla de uso residencial con otros usos pre existentes o ya establecidos con anterioridad, es decir aquellos que posean derecho de permanencia, siempre que no supere los estándares del sector tipo C, deberá garantizarse en cada proyecto que incluya este uso, que las viviendas a construir cumplan puntualmente con el estándar de Sector tipo B, para lo cual será necesario el diseño e implementación de medidas de mitigación de ruido tales como distancias, barreras, orientación de las edificaciones o cualquiera que se genere para lograr este propósito. Las medidas adoptadas deberán ser comprobadas mediante modelación acústica en la etapa de diseño o de preinversión de los proyectos. De no ser posible la mitigación de los impactos de ruido no se permitirá generación de edificaciones con uso residencial en mezcla con otros usos pre existentes o ya establecidos con anterioridad que afecten el estándar de Sector tipo B.

b) Para que sea factible la mezcla de uso residencial con otros usos en las áreas de corredores de alta y mediana intensidad de tráfico, deberá garantizarse en cada proyecto que incluya este uso, que las viviendas a construir cumplan puntualmente con el estándar de Sector tipo B, para lo cual será necesario el diseño e implementación de medidas de mitigación de ruido tales como insonorización de las actividades generadoras de ruido, medidas de distancia, barreras, orientación de las edificaciones o cualquiera que se genere para lograr este propósito. Las medidas adoptadas deberán ser comprobadas mediante modelación acústica en la etapa de diseño o de preinversión de los proyectos. De no ser posible la mitigación de los impactos de ruido no se permitirá generación de edificaciones con uso residencial en mezcla con otros usos en las áreas de corredores de alta y mediana intensidad de tráfico

c) En las áreas acústicamente saturadas la autoridad ambiental, deberá

adoptar algunas de las siguientes medidas:

- Determinar ante Cámara de Comercio la suspensión de futuras matrículas mercantiles que pudiesen agravar la situación en el área.
- Establecer horarios restringidos para el desarrollo de las actividades responsables directa o indirectamente, de los elevados niveles de contaminación acústica.
- Prohibir la circulación de alguna clase de vehículos o restringir su velocidad, o limitar aquélla a determinados horarios.
- Las que se consideren adecuadas para reducir los niveles de contaminación acústica.

**Parágrafo1.** Concédase un plazo de 1 año a partir de promulgado el presente acuerdo para que el DADMA realice el Mapa de Ruido para el área urbana de Santa Marta, en este se debe establecer la delimitación de áreas acústicamente saturadas, y definir las áreas con elevados niveles sonoros debido a la existencia de numerosas actividades recreativas, espectáculos o establecimientos públicos, así como a cualquier otra actividad que incida en la saturación del nivel sonoro del área y que afecte los sectores A y B. El mapa de ruido deben tener dos componentes las mediciones en cuadrantes de 250 metros de lado y la modelación calibrada y validada. En los sucesivos las mediciones deben realizarse cada tres años y la modelación cada año para actualizar el mapa de ruido del Distrito.

127

**Artículo nº 108. Traslado de equipamiento, infraestructura y/o actividades de impacto ambientalmente negativo.** Defínanse como equipamiento, infraestructura y/o actividades de impacto negativo a aquellas actividades, equipamientos y/o elementos de la infraestructura urbana cuya localización y magnitud los convierte en generadores actuales ó potenciales de un alto impacto negativo sobre la estructura funcional, territorial y/o ambiental del suelo urbano, de expansión y/o suburbano de Santa Marta.

a) Identificación.

Clasifícanse, dentro de la categoría de equipamiento, infraestructura ó actividades de impacto negativo a los siguientes equipamientos, actividades ó infraestructuras localizadas en el suelo urbano ó de expansión de la cabecera Distrital de Santa Marta:

- La Cárcel del Distrito Judicial de Santa Marta.
- El Batallón “José María Córdoba”
- Las actividades de la industria extractiva
- Depósito de Contenedores “Dole”.
- Parquaderos y Talleres de tractomulas, Bodegas en la troncal, en el sector comprendido entre la quebrada del Doctor y El Rodadero.
- Parquaderos y Talleres de tractomulas, Bodegas en la troncal, en el sector de

Mamatoco.

- Terminal de Transportes
- Base anti narcóticos
- La estación de bombeo del emisarios submarino
- La estación de descarga de aguas residuales en la tenería
- Las canteras dentro del área urbana
- Las áreas de acopio y almacenamiento de carbón diferentes a las existentes en el puerto de santa marta y que están en el área urbana de la ciudad
- Cementerios que se encuentran dentro del área urbana

b) Estrategia de relocalización concertada.

La Administración Distrital de Santa Marta delinear, liderará y coordinará un proceso de concertación para definir la relocalización ó reubicación de esta infraestructura en el mediano plazo, lo que no obsta para que, a corto plazo, se tomen medidas de mitigación y control del impacto negativo producida por éstas. Tales medidas apuntarán a:

- Coordinar, con el DADMA y/ó CORPAMAG, la elaboración de estudios que permitan la medición de tales impactos, especialmente sobre la estructura ambiental.
- A partir de lo establecido por la normatividad ambiental vigente, establecer las modalidades drásticas y onerosas de “Tasa de Uso” ó de “Tasa Retributiva” (de agua, de aire y/ó de suelo) permitidas, para reinvertir su producido en la mitigación de tales impactos.
- Crear una categoría especial de predios y de actividad en el Impuesto de Industria y Comercio para aplicarles tasas diferenciales más altas de éste.
- Diseñar y poner en marcha un programa de relocalización con las entidades, empresas y/ó personas propietarias ó responsables de la infraestructura, el equipamiento ó la actividad que esté clasificada bajo esta categoría.

c) Condición de traslado del Batallón José María Córdova.

Con excepción del Batallón “José María Córdova” para todos los equipamientos, infraestructura ó actividades de impacto negativo, establécese un período no superior a dos (2) años, contados a partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo, para que se hayan iniciado ó, en su defecto, se haya presentado a la Secretaría de Planeación del Distrito de Santa Marta ó la Dependencia que haga las veces de ésta, el diseño de los respectivos Planes de Reubicación ó Relocalización.

No obstante lo anterior, dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de entrada en vigencia del presente Acuerdo, los equipamientos, infraestructura ó actividades clasificados como de impacto negativo, deberán diseñar e iniciar la ejecución de un Plan de Manejo Ambiental y Urbanístico de reversión, mitigación y prevención de los efectos de su actividad sobre los servicios ambientales del entorno y sobre el conjunto de componentes del sistema

ambiental y urbano del Distrito de Santa Marta, de acuerdo con las exigencias y términos de referencia que, para tal efecto, realizarán el DADMA, entidad ésta que será la encargada de velar por el cumplimiento de lo ordenado en el presente párrafo.

Cumplidos estos seis (6) meses, de no existir y haberse iniciado la ejecución del Plan de Manejo Ambiental y Urbanístico aquí exigido, los plazos establecidos en el Parágrafo Primero del presente artículo se reducirán a la mitad; las sanciones e imposiciones se duplicarán; y se hará perentoria la obligación de reubicación.

En el caso de las actividades de la industria extractiva localizadas dentro del suelo urbano del Distrito, determinase como plazo máximo para su relocalización, el establecido en las respectivas licencias otorgadas por el Ministerio de Minas y Energía ó la autoridad competente para ello, después del cual no podrán continuar funcionando en suelo urbano bajo ninguna circunstancia.

d) Sobre las actividades extractivas

Las actividades de la industria extractiva podrán ser localizadas, como uso principal en aquellas áreas del suelo rural, en las cuales los estudios respectivos demuestren la factibilidad de aprovechamiento de recursos mineros, para lo cual el DADMA, CORPAGMAG ó la autoridad competente exigirá los estudios de impacto, manejo y restitución ambiental que estime convenientes de acuerdo a la normatividad vigente.

129

e) Sanciones por incumplimiento. Por el incumplimiento de los plazos y exigencias establecidos en el presente Capítulo, la Administración Distrital de Santa Marta ordenará la imposición de multas no inferiores a mil (1.000) ni superiores a dos mil quinientos (2.500) salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMMLV), sin perjuicio de otras sanciones que estime necesarias y aplicables.

**Parágrafo.** Dentro de los tres (3) meses siguientes a la entrada en vigencia del presente Acuerdo, el Alcalde Distrital reglamentará el régimen de sanciones aplicables a las empresas, personas ó entidades que sean propietarias ó desarrollen equipamientos, infraestructura ó actividades de impacto negativo.

### CAPITULO III Componente rural

**Artículo nº 109. Políticas de ordenamiento rural.** La políticas de desarrollo del sector rural en el Distrito de Santa Marta buscan:

- Promover y facilitar el uso sostenible de los recursos naturales y la diversidad

- biológica, la ocupación ordenada del territorio en concordancia con las características y potencialidades de los ecosistemas, la conservación del ambiente, la preservación del patrimonio cultural y el bienestar de la población.
- Revertir los procesos de deterioro de los ecosistemas y usos no sostenibles del territorio y de los recursos naturales, incorporando la atención y prevención de los riesgos naturales en la planificación y gestión territorial.
  - Establecer criterios para la localización y construcción de infraestructura económica, social y actividades productivas y de asentamientos humanos de manera que se desarrollen en armonía con el medio natural y los asentamientos poblacionales.
  - Actuar sobre los procesos de exclusión territorial y de pobreza, fortaleciendo y facilitando un desarrollo armónico y la convergencia regional.
  - Proteger y aprovechar las áreas naturales protegidas para lograr un desarrollo sustentable.
  - Integrar el territorio y los recursos del mar como componentes activos de la Política Territorial, protegiendo la soberanía y optimizando su aprovechamiento económico en términos sostenibles.

Entre estas políticas tenemos:

- a) Crecimiento económico definiendo los criterios de compatibilidad, vocación y futuro de los diversos usos que soportan actual ó potencialmente la economía local: portuarios, ambientales, pesqueros, agrícolas, turísticos y urbanos.
- b) Equidad social. determinando las condiciones de intensidad y distribución espacial de los usos establecidos ó a establecer y la ubicación de la población en la malla territorial.
- c) Sostenibilidad ambiental. Pretende el manejo y la conservación de los ecosistemas estratégicos y de las áreas protegidas que proveen de servicios ambientales y ecosistémicos a las áreas rurales y urbanas del Distrito, a la región y al País
- d) Gestión de riesgos y adaptación al cambio climático. Busca reducir la vulnerabilidad territorial del suelo rural frente a las nuevas condiciones de amenaza, generadas por el cambio climático
- e) Hábitat Rural. Incorporar las medidas que mejoren las condiciones de habitabilidad, disponibilidad, acceso físico y económico de la población a viviendas apropiadas.
- f) Productividad. Busca promover y fortalecer procesos de sostenibilidad ambiental de los sistemas productivos rurales, con énfasis en la sostenibilidad de los sistemas agrícolas, pecuarios y forestales, en favor de la soberanía y la seguridad alimentaria de los campesinos y el abastecimiento agroalimentario del área urbana.
- g) Movilidad rural. Se orienta a promover un sistema de movilidad que permita la accesibilidad y la conectividad de todas las veredas, tanto a nivel local como hacia los mercados y las áreas que ofrecen servicios, localizadas a

nivel urbano o regional, mediante acciones coordinadas entre los diferentes subsistemas buscando una oferta multimodal de los pasajeros y carga, que reconozca las características ambientales y de los medios de transporte que existen en la ruralidad y su articulación al Sistema Integrado de Transporte Público.

- h) Servicios Públicos. Pretende atender las necesidades de servicios públicos domiciliarios y de tecnologías de la información y la comunicación para todos los habitantes del territorio rural en condiciones de equidad, calidad y sostenibilidad, con el apoyo de las empresas prestadoras de servicios públicos.
- i) Espacio público construido. Equilibrar la oferta de espacio público de acuerdo con las características particulares del contexto rural.

### **Subcapítulo 1** **Categorías de suelo rural**

**Artículo nº 110. Categorías del Suelo Rural.** De acuerdo con el Decreto 3600/2007, se delimitan en el Distrito de Santa dos categorías para el suelo rural, las categorías de Protección y la categoría de Desarrollo Restringido.

131

**Artículo nº 111. Clasificación del suelo de protección.** Se clasifican de la siguiente manera:

- a) Las áreas de conservación y protección ambiental: Hacen parte del Sistema Estructurante Natural y Ambiental, y corresponden a las áreas protegidas públicas y privadas así como las áreas de interés estratégico los elementos estructurantes de la red de conectividad ecológica.

Incluye las áreas que deben ser objeto de especial protección ambiental de acuerdo con la legislación vigente y las que hacen parte de la estructura ecológica principal, que hacen parte a su vez del Sistema Estructurante Natural y Ambiental del Distrito, identificadas.

Las áreas de protección y conservación ambiental proveen bienes y servicios ambientales, como son; el paisaje, la biodiversidad, la conexión física de los procesos ecológicos, la integración de los elementos del espacio público, y la estructuración y orientación del ordenamiento territorial, entre otras funciones. Estas áreas permiten el balance espacial y funcional de los elementos construidos y naturales, deben estar integradas funcionalmente, conectadas, protegidas, de tal manera que se limite la expansión de las actividades urbanas y rurales que pueden alterarlos o degradarlo. Las áreas de conservación y protección ambiental son las descritas en la estructura ecológica principal y complementaria.

- De carácter públicas nacionales: Parque Nacional Natural Tayrona, Parque Nacional Natural Sierra Nevada de Santa Marta.
- De carácter públicas Distritales: Parque Dumbira, Parque Paz Verde, Parque Bondigua, Complejo Ambiental SUHAGUA
- De carácter Privado: Reserva Natural de la sociedad civil Las Aves el Dorado, Reserva Natural de la sociedad civil Las Acacias, Reserva Natural de la sociedad civil Palangana, Reserva Natural de la sociedad civil Jirocasaca

b) Áreas de protección para la producción: Son las áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de los recursos naturales y comprende las áreas destinadas a la producción o de explotación de recursos naturales, correspondientes a: Forestal productor, Agroforestal, Agropecuario, Agrícola, Áreas Mineras en Transición, según las disposiciones establecidas en el Componente Rural del presente Acuerdo.

Corresponde a zonas que deben ser mantenidos y preservados, se destinaran para usos de explotación de recursos naturales, forestales, agrícolas y/o ganaderos. En esta área no se permite la subdivisión, parcelación o edificación de inmuebles que impliquen la alteración o transformación de su uso actual, tal como lo expresa parágrafo del artículo 3° del Decreto 097 de 2006. Se restringe la subdivisión de predios por debajo de la UAF.

132

Las áreas de protección para la producción incluyen :

- I. Faja Para la agricultura intensiva
- II. Faja para agricultura semi intensiva
- III. Faja para reforestación y regeneración
- IV. Área para protección y agricultura sostenible

c) Áreas e Inmuebles considerados patrimonio cultural: Son las áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural, que hacen parte del sistema estructurante de patrimonio, Incluye los sitios históricos y arqueológicos y las construcciones o restos de ellas, en esta categoría se incluyen los sitios sagrados de los indígenas.

Incluye los sitios históricos y arqueológicos y las construcciones o restos de ellas aunque los mismos no hayan sido declaradas como bienes de interés cultural. En esta categoría encontramos el área del Resguardo Kogui-Malayo-Arhuaco, la Línea negra (Seshizha) y los espacios sagrados reconocidos

- d) Áreas del sistema de servicios públicos domiciliarios: Corresponden a las áreas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras primarias para la provisión de servicios públicos domiciliarios, acueductos veredales y centros de acopio.
- a) Áreas de Amenaza y Riesgo: Incluye las áreas de amenaza alta por movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales y las áreas de riesgo clasificadas como de alto riesgo no mitigable, así como las áreas con condiciones de riesgo, según lo establecido en el componente general. Estas áreas fueron identificadas, en concordancia con el Decreto 3600/2007, Incluye las zonas que presentan alto riesgo para la localización de asentamientos humanos por amenazas o riesgos naturales o por condiciones de insalubridad. las áreas de amenaza y riesgo alto por movimiento en masa, inundación y torrencialidad.

**Parágrafo 1.** La clasificación del suelo rural se encuentra identificado en el plano n° 16, denominado: Clasificación del suelo rural

**Paragrafo 2.** Las zonas con condiciones de riesgo y las zonas de amenaza alta harán parte del suelo de protección, hasta tanto se realicen los estudios de riesgo o de amenaza de detalle, que definan su mitigabilidad o no. Dichos estudios determinarán la posibilidad de desarrollo del suelo o su permanencia dentro de la categoría de suelo de protección. Una vez sean redelimitadas dichas zonas, les aplicarán las demás normas generales del polígono en el que se ubiquen.

**Parágrafo 3.** El Alcalde Distrital deberá en un plazo máximo de un año formular y adoptar la identificación de la vivienda campestre y se establecen sus normas urbanísticas en el marco de lo establecido en la Ley 136 de 1994 y la Ley 388 de 1997

**Artículo n° 112. Clasificación de las zonas rurales de desarrollo restringido..** En los suelos rurales que no hacen parte de ninguna categoría de protección y que además son suelos que reúnen las condiciones para desarrollo de asentamiento poblacionales rurales o para la ubicación de actividades económicas, servicios o usos dotacionales, se consideran estas categorías en la formulación y adopción de las UPR's:

- Los suelos suburbanos.
- Corredores suburbanos
- Las áreas de vivienda campestre.
- Los centros poblados.
- Las áreas para la localización de equipamientos

- a) Suelo suburbano. Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994.
- b) Corredores suburbanos: corresponde al ancho de 300 metros medidos desde el borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 del artículo 2° de la Ley 1228 de 2008, en la formulación de la UPR's del Distrito de Santa Marta se considera la posibilidad de ubicar corredores sub urbanos, en las siguientes áreas.
- Corredor vial Suburbano Troncal del Caribe: La ruta 90 entre el peaje de el limite del área urbana en Nuevo Milenio y Marquetalia
  - Corredor vial Suburbano La vía a Minca, desde ciudad equidad hasta este corregimiento.
- c) Áreas destinadas a la parcelación de vivienda campestre. En la formulación de la UPR's se considerara la ubicación de polígonos para vivienda campestre, que corresponden a una edificación destinada al uso residencial o recreación, que podrá desarrollarse de manera individual; en unidades habitacionales en predios indivisos; o en varios predios que comparten áreas comunes y/o presenten agrupación de edificaciones, conforme a lo dispuesto en los decretos nacionales 097 y 564 de 2006.
- d) Centros Poblados Rurales. Constituidos por las zonas que cuentan con la adopción de las provisiones necesarias para orientar la ocupación de sus suelos y la adecuada dotación de infraestructura de servicios públicos básicos, equipamiento comunitario que concentran más de 20 viviendas contiguas o adosadas, correspondientes a porciones de terreno de las siguientes corregimiento y sus veredas:
- El Corregimiento de Guachaca: El sistema de veredas, caseríos y sitios distintivos del corregimiento de Bonda lo integran los siguientes lugares: Mendiguaca, Esmeralda, Las Arepas, Quebrada El Sol, Quebrada Valencia, Quebrada El Plátano, La Aguacatera, Los Achiotes, El Trompito, Guacoche, La Danta, Kemakumake, Casa de Tabla, Los Linderos, Playa Brava, Cabo San Juan del Guía, Cañaverál, Arrecifes, El Pueblito, Los Naranjos y demás lugares comprendidos dentro de la unidad geográfica representada el Plano División Política administrativa adoptada para el área rural.
  - Corregimiento de Minca: El sistema veredal, los caseríos y lugares distintivos del corregimiento de Minca lo integran: El Porvenir, Agua Linda, Jamonacal, Cerro Kennedy, San Lorenzo, La Victoria, El Oriente, Buenos Aires, Central Córdoba, Vista Nieve, Bellavista, Mundo Nuevo, La Cabaña, Bureche, Arimaca,

El Campano, El Recuerdo, Cincinatti, Punta Brava, Filo Cartagena, Kalabangaga, Alto Mira, Wimake y demás lugares comprendidos dentro de la unidad geográfica representada el Plano División Político administrativa adoptada para el área rural.

- Corregimiento de Taganga: Forman parte de la jurisdicción del corregimiento de Taganga, los siguientes sitios y lugares referenciales: Playa Grande, Puntas Petacas, Murciélago, la Minas y Bonito Gordo, Granate, Isla de la Aguja, Cabo de la Aguja y todas las demás comprendidas dentro de los límites representados en el Plano de la División Político-Administrativo rural
- e) Áreas para la localización de equipamientos. Corresponden a aquellas áreas definidas para la localización de equipamientos básicos como: salud, educación, bienestar social, cultural, recreación y deporte, además de las áreas de las centralidades rurales destinadas a equipamientos.

### **Subcapítulo 1** **Densidades habitacionales para suelo rural**

135

Artículo nº 111. **Densidades habitacionales para las zonas rurales de desarrollo restringido.** adóptense las siguientes densidades

La densidad corresponde al número de viviendas que se pueden localizar en una unidad de agrícola familiar para el Distrito de Santa Marta. En las áreas que pertenecen a la categoría de desarrollo restringido el número de viviendas esta expresado en relación de hectáreas.

**Artículo nº 112. UAF para las zonas rurales de desarrollo restringido.** Adóptese la extensión de la UAF para el Distrito de Santa Marta según lo determinado por el Acuerdo 132 de 2008 expedido por el INCODER o normas que lo modifiquen o complementen.

- a. Zona Relativamente Homogénea No. 1. Comprende los siguientes municipios: Santa Marta: los corregimientos de Taganga y la parte plana de los corregimientos de Guachacá, Gaira y La Paz: Unidad agrícola familiar: comprendida entre el rango de 14 a 19 hectáreas.
- b. Zona Relativamente Homogénea No. 2. los corregimientos de Minca, Tigrera, Bonda y La Tagua y las veredas de Don Diego, Guacoche, Buritacá, El Mamey, quebrada Valencia, San Martín, Mendiguaca y Calabazo, del corregimiento de Gaira, las veredas de La Plata de Gaira y El Mosquito, corregimiento de La Paz, vereda Don Jaca, Mamorón y el Manantial. Unidad agrícola familiar: comprendida entre el rango de 78 a 105 hectáreas.

**Artículo nº 113. Densidades habitacionales rurales.** Las densidades en el área rural serán:

- a. Área de desarrollo restringido: 1 Vivienda por UAF
- b. Centros poblados rurales: 25 viviendas por hectárea
- c. Zonas de protección ambiental: no se permite la edificación de vivienda.

**Parágrafo.** No se permite la subdivisión predial por debajo de la UAF. Los predios que en la actualidad tiene áreas menores que la UAF y que han surtido todo el proceso de subdivisión y legalmente se encuentren constituidos podrán construir hasta una vivienda en su predio.

## **Subcapítulo 2** **Sistemas estructurantes**

**Artículo nº 114. Elementos e la estrucutra ecológica en áreas rurales.**

Adóptense las siguientes disposiciones con fines de favorecer la regulación hídrica de las corrientes superficiales.

- a) POMCAS. El Plan de Ordenación y Manejo de Cuencas Hidrográficas – POMCA- es un instrumento de planificación que tiene como objetivo conservar o restablecer el equilibrio entre el aprovechamiento social y económico de los recursos naturales y la conservación de la estructura física y biótica de la cuenca; es una norma de superior jerarquía y determinante de los Planes de Ordenamiento Territorial que se constituye en un instrumento que busca la gestión Integral y Sostenible del agua. Conceda un plazo de 4 años para que se formulen y adopten los POMCAS y se incorporen los mismos al POT de Santa Marta.
- b) Ronda hídricas y retiros. Conforme al artículo 206 de la Ley 1450 de 2011 corresponde a CORPAMAG y El DADMA efectuar el acotamiento de las rondas hídricas y el área de conservación aferente a los ríos y corrientes superficiales en Santa Marta con base en estudios conforme a criterios definidos por el Gobierno Nacional. Conceda un plazo de dos años contados a partir de la promulgación de este acuerdo para que dichas entidades determinen y adopten el acotamiento de las rondas Hídricas de los ríos del Distrito de Santa Marta.
- c) Areas o predios con pendientes mayores al 75%: Adóptese como zonas de protección ambiental las áreas o predios con pendientes mayores al 75%, las cuales se encuentran dispersos en el territorio y deben ser objeto de protección ya que su intervención desencadena procesos erosivos y perdidas del suelo que terminan sedimentando las fuentes de agua, disminuyendo su capacidad hidráulica y generando desbordamientos que afecta las comunidades

asentadas cerca de las quebradas.

- d) Predios en el área rural con actividades agroforestales. Todos los predios del área rural del distrito de Santa Marta ubicados en zonas con pendientes entre 50% - 75% deberán permanecer mínimo con un 80% de cobertura boscosa. Estos predios se encuentran dispersos en el territorio. La cobertura boscosa permite la protección del agua y de los suelos.

**Artículo nº 115. Sistema de movilidad.** El Distrito priorizará inversiones en el mediano y largo plazo para mejorar la infraestructura vial de manera que se resuelvan problemas relacionados con el débil posicionamiento de los productos y servicios provenientes del área rural, y las limitadas condiciones de accesibilidad y movilización entre el área rural y la urbana. La inversiones serán dirigidas a:

- La pavimentación y ampliación de la vía a Minca, desde la Troncal del Caribe hasta La Tagua, con intervenciones infraestructurales que permitan su máxima ampliación, pavimentación, la dotación de señalización y protección vial, y la construcción de miradores como complemento de la oferta recreacional y turística.
- La adecuación de la vía Santa Marta–Taganga implementando intervenciones infraestructurales que permitan su máxima ampliación, pavimentación, la dotación de señalización y protección vial, y la construcción de miradores como complemento de la oferta recreacional y turística.
- Construcción de la carretera Bonda - San Isidro – El Boquerón, del anillo vial Los Troncal del Caribe -El Mamey.
- Implementación de Vías Marítimas o Acuáticas. Las vías marinas o acuáticas estarán configuradas en las zonas del litoral costero y se designaran para ser utilizadas para el funcionamiento de un sistema de transporte público y privado de pasajeros y carga, conectado a la operación del transporte público terrestre, y se establece inicialmente para promover el turismo y la movilización de la carga de extracción pesquera.

137

**Artículo nº 116. Jerarquía vial rural.** Para el suelo rural del Distrito de Santa Marta se adopta la siguiente jerarquía vial:

1. Corredores Viales en vías de primer orden:
  - a) Corredor vial Troncal del Caribe: La ruta 90 entre el límite del área urbana en nuevo milenio y Marquetalia permite la movilización de pasajeros y carga de exportación, importación, comercio regional y local.
2. Corredores viales turísticos, paisajísticos o de segundo orden: Integrado por las vías estratégicas que conectan la Troncal del Caribe con las cabeceras corregimentales, veredas, las zonas agroexportadoras, de interés turístico e

institucional. Dentro de esta clasificación se incluyen los siguientes trayectos viales:

- a) Corredor vial La vía a Minca
- b) Desde el barrio Pescaíto hasta la cabecera corregimental de Taganga.
- c) Minca - La Tagua
- d) Antigua Troncal del Caribe desde la cabecera de Bonda, pasando por Matogiro, Vira - Vira, Cacahualito, hasta empalmar con el con la toncal del Caribe.
- e) Troncal del Caribe- Los Linderos - El Mamey
- f) Troncal del Caribe - Cabañas de Buritaca.
- g) Troncal del Caribe – Neguanje
- h) Troncal del Caribe – Cañaverál
- i) Desde el barrio Chimila hasta la ensenada de Concha, vía de acceso a Bahía Concha.

3. Vías de apoyo a actividades agrarias y de enlace o de tercer orden. Conformado por la red interna de vías, carreteables, trochas, caminos de herradura, senderos milenarios, etc. Esta clasificación se subdivide en:

Conformado por el conjunto de carreteables que articulan la Troncal de Caribe como principal corredor de Carga y Pasajeros con las veredas y zonas agroproductoras apartadas, permitiendo la movilización de los vehículos motorizados que conectan a estos lugares con el resto del territorio Distrital.

Dentro de ellas se incluyen:

- i. La vía que une la vereda La Cabaña con La Tigra, sobre el eje vial que de El Yucal conduce a la cabecera de Minca.
- ii. La vía que comunica el sitio conocido como El Oriente (región Cafetera) con la cabecera de Minca.
- iii. La bifurcación que de la Antigua Troncal del Caribe penetra a Mazinga y al Paso del Mango.
- iv. El sistema de carreteables que articula la antigua vía Troncal del Caribe con San Isidro, El boquerón, El Páramo de San Isidro y Jirocasaca.

4. Sistema de Vías Locales o veredales. Corresponde a la red de calles que permiten la movilidad al interior de las cabeceras corregimentales y demás centros poblados del sector rural. En este nivel territorial se establece la siguiente subclasificación:

- i. Corredores Mixtos. Se definen como las vías más indicadas para el flujo del transporte público de pasajeros, las cuales deben compatibilizarse en su perfil, funcionalidad y usos con actividades comerciales y de servicios de poco impacto. Los Corredores Mixtos definidos en las cabeceras corregimentales de Bonda, Guachaca, Minca y Taganga, se representan, respectivamente, en los planos de Sistema Vial para cada cabecera Corregimental.
- ii. Calles o Vías de Servicio Local. El sistema de Vías de Servicio Local está integrado por la red de calles que unen y seccionan los barrios, manzanas, zonas recreativas, equipamientos, áreas comerciales, residenciales, y demás

- comprendidas dentro de los perímetro de las cabeceras corregimentales y los poblados rurales. Las Vías de servicio local definidas por el Plan de Ordenamiento Territorial para cada una de las cabeceras corregimentales de Bonda, Guachaca, Minca y Taganga se representan, respectivamente, en los planos Sistema Vial de las cabeceras Corregimentales.
- iii. Calles o Vías Peatonales. Integrado por el sistema de caminos, - a nivel y desnivel -, que en todo el ámbito rural prestan el servicio exclusivo a la movilización de peatones.

**Artículo nº 117. Ordenamiento de los corredores viales.** Las siguientes son normas para lo corredores viales en áreas rurales.

- a) Zonas de reserva. Establézcense las siguientes fajas de retiro obligatorio o área de reserva o de exclusión para las vías rurales del Distrito de Santa Marta.
1. Corredores en vías de primer orden sesenta (60) metros, es decir 30 metros a cada lado del eje de la vía
  2. Corredores viales turísticos, paisajísticos o de segundo orden, 45 metros, es decir 22,5 metros a cada lado del eje de la vía
  3. Vías de apoyo a actividades agrarias y de enlace o de tercer orden treinta (30) metros, es decir 15 metros a cada lado del eje de la vía
  4. Sistema de Vías Locales o veredales. Deberá contar con un área de retiro obligado de seis (6) metros a lado y lado, a partir del eje central.
- b) Los predios ubicados sobre corredores viales suburbanos, de primer o segundo orden, en suelo rural o de expansión, que tramiten licencias urbanísticas, deberán respetar las franjas de aislamiento, la calzada de desaceleración, y los retrocesos de que trata el Artículo 11 del Decreto 3600 de 2007 y que se delimitan así:
1. Una franja mínima de cinco (5) metros de aislamiento, contados a partir del borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 del artículo 2° de la Ley 1228 de 2008, y
  2. Una calzada de desaceleración para permitir el acceso a los predios resultantes de la parcelación, cuyo ancho mínimo debe ser de ocho (8) metros contados a partir del borde de la franja de aislamiento de que trata el numeral anterior.
  3. Retroceso al interior del predio como mínimo de diez (10) metros respecto de la calzada de desaceleración, de los cuales por lo menos cinco (5) metros deben tratarse como zona verde privada. El área restante se puede destinar para estacionamientos. El cerramiento de los predios se permitirá a partir de la zona verde de retroceso de que trata este numeral.
  4. Los accesos y salidas de las calzadas de desaceleración deberán ubicarse como mínimo cada trescientos (300) metros.

- c) Prohibición de Vallas y Publicidad Fija. Prohíbese la instalación o emplazamiento de vallas y publicidad fija en las zonas de reserva establecidas en el presente acuerdo. Las vallas que se encuentren en predios privados y que por virtud de la Ley LEY 1228 DE 2008 o las que la modifiquen o adicionen, pasen a ser zona de exclusión, serán retiradas de inmediato. El retiro de la valla o publicidad fija lo hará el propietario de la misma; en caso de que este no haga el retiro dentro de los diez (10) días siguientes a la notificación, se, procederá, sin dilación alguna a su desmantelamiento.

**Artículo nº 118. Ordenamiento de los centros poblados.** El ordenamiento específico de Taganga, Minca, Guachaca y en general de cada centro poblado en el área rural Distrito de Santa Marta, deberá considerar lo contemplado en el Decreto 3600 de 2007, adicionalmente e ello se considerará:

1. Las áreas consolidadas, de mejoramiento integral o de desarrollo.
2. La red vial existente y la proyección.
3. Los suelos de protección ambiental.
4. El espacio público.
5. El equipamiento.

140

El instrumento para ordenarlos serán las unidades de Planificación Rural (UPR), el tratamiento que se les asignará a los centros poblados del área rural será el de Mejoramiento Integral y Consolidación.

**Artículo nº 119. Unidades de planificación rural.** Para desarrollar y precisar las condiciones de ordenamiento de áreas específicas del suelo rural a escala intermedia, se delimitan las siguientes Unidades de Planificación Rural:

1. UPR Gaira
2. UPR Manzanares
3. UPR Piedras
4. UPR Mendiaguaca
5. UPR Guachaca
6. UPR Buritaca
7. UPR Don Diego
8. UPR Especial Taganga
- 9.

**Parágrafo.** La definición de las unidades de planificación rural se encuentra localizados en el plano nº 15, denominado: Unidades de planificación rural.

**Artículo nº 220. Plazo de formulación de las UPR's.** Concédase un plazo de 18 meses contado a partir de la formulación de este acuerdo para que la secretaria de planeación distrital realice el proceso de formulación de las UPR's y para que las mismas sean adoptadas previa concertación de los asuntos ambientales con

CORPAMAG y se adoptan mediante Decreto. Las UPR's formuladas deberá considerar como mínimo los siguientes aspectos.

- a. Las normas para el manejo y conservación de las áreas que hagan parte de las categorías de protección, de acuerdo con la normativa específica aplicable a cada una de ellas.
- b. Las normas sobre el uso y manejo de las áreas destinadas a la producción agrícola, ganadera, forestal, de explotación de los recursos naturales, agroindustrial, ecoturística, etnoturística y demás actividades análogas que sean compatibles con la vocación del suelo rural.
- c. El señalamiento y localización de las infraestructuras básicas relativas a la red vial nacional y regional, puertos y aeropuertos, así como las directrices de ordenamiento para sus áreas de influencia.
- d. En áreas pertenecientes al suelo rural suburbano, la definición del sistema vial, el sistema de espacios públicos, la determinación de los sistemas de aprovisionamiento de los servicios públicos de agua potable y saneamiento básico, así como de los equipamientos comunitarios. La unidad de planificación también podrá incluir la definición de los distintos tratamientos o potencialidades de utilización del suelo y las normas urbanísticas específicas sobre uso y aprovechamiento del suelo que para el desarrollo de las actuaciones de parcelación y edificación de las unidades mínimas de actuación se hayan definido en el plan de ordenamiento territorial.
- e. Las zonas o subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas que constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía, las cuales deberán ser tenidas en cuenta, en conjunto o por separado, para determinar el efecto de la plusvalía, de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo IX de la Ley 388 de 1997 y su reglamento.
- f. Las normas para impedir la urbanización de las áreas rurales que limiten con suelo urbano o de expansión urbana.
- g. Los demás contenidos y normas urbanísticas que se requieran para orientar el desarrollo de actuaciones urbanísticas en los suelos pertenecientes a cualquiera de las categorías de desarrollo restringido de que trata el presente decreto, de acuerdo con los parámetros, procedimientos y autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales consignadas en el componente rural del plan de ordenamiento.

141

Artículo n° 221. **Tipos de categorías rurales que pueden incorporarse en la adopción de la UPR.** En la adopción de la UPR's podrán adoptarse las siguientes categorías de suelo:

- I. Los suelos suburbanos.
- II. Corredores suburbanos
- III. Las áreas de vivienda campestre.
- IV. Los centros poblados.
- V. Las áreas para la localización de equipamientos

- a) Suelo suburbano. Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994.
- b) Corredores suburbanos: corresponde al ancho de 300 metros medidos desde el borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 del artículo 2° de la Ley 1228 de 2008, en la formulación de la UPR's del Distrito de Santa Marta se considera la posibilidad de ubicar corredores sub urbanos, en las siguientes áreas.
- I. Corredor vial Suburbano Troncal del Caribe: La ruta 90 entre el peaje de el limite del área urbana en Nuevo Milenio y Marquetalia
  - II. Corredor vial Suburbano La vía a Minca, desde ciudad equidad hasta este corregimiento.
- c) Áreas destinadas a la parcelación de vivienda campestre. En la formulación de la UPR's se considerara la ubicación de polígonos para vivienda campestre, que corresponden a una edificación destinada al uso residencial o recreación, que podrá desarrollarse de manera individual; en unidades habitacionales en predios indivisos; o en varios predios que comparten áreas comunes y/o presenten agrupación de edificaciones, conforme a lo dispuesto en los decretos nacionales 097 y 564 de 2006.
- d) Centros Poblados Rurales. Constituidos por las zonas que cuentan con la adopción de las provisiones necesarias para orientar la ocupación de sus suelos y la adecuada dotación de infraestructura de servicios públicos básicos, equipamiento comunitario que concentran más de 20 viviendas contiguas o adosadas, correspondientes a porciones de terreno de las siguientes corregimiento y sus veredas:
- El Corregimiento de Guachaca: El sistema de veredas, caseríos y sitios distintivos del corregimiento de Bonda lo integran los siguientes lugares: Mendiguaca, Esmeralda, Las Arepas, Quebrada El Sol, Quebrada Valencia, Quebrada El Plátano, La Aguacatera, Los Achiotos, El Trompito, Guacoche, La Danta, Kemakumake, Casa de Tabla, Los Linderos, Playa Brava, Cabo San Juan del Guía, Cañaveral, Arrecifes, El Pueblito, Los Naranjos y demás lugares comprendidos dentro de la unidad geográfica representada el Plano División Político administrativa adoptada para el área rural.
  - Corregimiento de Minca: El sistema veredal, los caseríos y lugares distintivos

del corregimiento de Minca lo integran: El Porvenir, Agua Linda, Jamonacal, Cerro Kennedy, San Lorenzo, La Victoria, El Oriente, Buenos Aires, Central Córdoba, Vista Nieve, Bellavista, Mundo Nuevo, La Cabaña, Bureche, Arimaca, El Campano, El Recuerdo, Cincinatti, Punta Brava, Filo Cartagena, Kalabangaga, Alto Mira, Wimake y demás lugares comprendidos dentro de la unidad geográfica representada en el Plano División Política administrativa adoptada para el área rural.

- Corregimiento de Taganga: Forman parte de la jurisdicción del corregimiento de Taganga, los siguientes sitios y lugares referenciales: Playa Grande, Puntas Petacas, Murciélago, la Minas y Bonito Gordo, Granate, Isla de la Aguja, Cabo de la Aguja y todas las demás comprendidas dentro de los límites representados en el Plano de la División Política-Administrativo rural

e) Áreas para la localización de equipamientos. Corresponden a aquellas áreas definidas para la localización de equipamientos básicos como: salud, educación, bienestar social, cultural, recreación y deporte, además de las áreas de las centralidades rurales destinadas a equipamientos.

**Artículo nº 222. Función amortiguadora de las unidades de planificación rural.** En el proceso de formulación de la UPR's deberá incluirse una faja de tierra que cumpla la función amortiguadora de los parques naturales nacionales Tayrona y Sierra Nevada de Santa Marta. La UPR Piedras contemplará la faja de tierra amortiguadora para el Parque Nacional Natural Tayrona. Las UPR's Don Diego, Buritaca, Guachaca, Mendiha, Piedras, Manzanares y Gaira Contemplarán la faja de tierra amortiguadora para el Parque Nacional Natural Sierra Nevada de Santa Marta. La Función Amortiguadora corresponde a aquella función que permite mitigar los impactos negativos que las acciones humanas en las áreas del territorio circunvecino y colindante puedan causar a los parques Naturales, tal como lo define el artículo 31 del Decreto 2372 de 2010.

**Artículo nº 223. Alcances normativos de las UPR.** Las normas urbanísticas de las UPR's podrán:

a) Definir, precisar, adicionar y complementar el espacio público

Destinar, localizar y dimensionar espacios públicos y equipamientos.

Redefinir las secciones viales y Definir, precisar, adicionar y complementar el trazado de los sistemas de transporte y localización de los equipamientos asociados.

Precisar, adicionar y complementar el sistema de dotación, reposición y ampliación de redes de servicios públicos básicos domiciliarios mediante autoprestación o de acuerdo con las disposiciones establecidas por la empresa prestadora de servicios públicos.

Precisar, adcionar y complementar la localización de nuevas redes de servicios públicos.

- I. Redistribuir a su interior los aprovechamientos urbanísticos.
- II. Precisar, adcionar, complementar y delimitar, áreas y sitios para el cumplimiento de las
- III. Elaborar el reparto equitativo de cargas y beneficios a escala de unidades
- IV. mínimas de actuación cuando se requiera.
- V. Delimitar las unidades mínimas de actuación.
- VI. Realizar los estudios de detalle de amenazas y riesgo y surtir el
- VII. procedimiento de precisión cartográfica cuando se requiera.
- VIII. Definir los usos del suelo complementarios y los protocolos ambientales y urbanísticos cuando sea necesario.
- IX. Podrán excepcionar las siguientes normas generales y establecer sus
- X. propias normas:
  - Criterios de manejo del sistema público y colectivo.
  - Norma general (Áreas mínimas de lote y aprovechamientos) de
  - equipamientos.
  - Norma general de vivienda.
  - Normas volumétricas.
  - Normas relacionadas con la habitabilidad y accesibilidad de las
  - edificaciones.
  - Normas de reconocimientos de edificaciones.

144

**Artículo nº 224. Clasificación de las unidades de planificación rural.** Se clasifican de la siguiente manera:

1. Unidades de Planificación Rural para el Reordenamiento y Mejoramiento. Estas UPR se encuentran dirigidas a Taganga con tratamiento de Mejoramiento Integral y Consolidación, donde se pretende encaminar acciones para el ordenamiento o regularización de las calidades físicoespaciales y donde se pretende la generación de vivienda nueva con fines de reasentamiento de población del entorno cercano.
2. Unidades de Planificación Rural para la Transformación. Se orienta a los polígonos de Don Diego y Buritaca, donde se pretenden ejecutar proyectos que permitan equilibrar, potenciar y mejorar las condiciones y calidades ambientales del territorio, así como concentrar actividades específicas necesarias para el desarrollo de la ciudad.
3. Unidades de Planificación Rural para la Sostenibilidad Ambiental. Diirrigidas a Piedras, Gaira, Manzanares Mendihuaca y Guachaca.

**Artículo nº 225 . Etapas de las Unidades de Planificación Rural.** Para el proceso de formulación y adopción de la UPR se contemplarán.

1. Fase de determinantes: Etapa optativa, Se constituye en el Documento entregado por el Departamento Administrativo de Planeación en donde se compilan los lineamientos que deberá seguir la formulación de cada UPR específica.
2. Fase de diagnóstico: Esta etapa se materializa a través de la estructuración de un Documento Técnico de Soporte, estudios técnicos de detalles y planimetría anexa, donde se establece la línea base del plan.
3. Fase de formulación y revisión: Corresponde al proceso de proposición y proyección, desarrollando los contenidos mínimos establecidos en el Artículo 7 del Decreto Nacional 3600 de 2.007 y demás especificaciones técnicas que determine la administración municipal.
4. Fase de participación democrática. Durante la etapa de formulación la comunidad podrá ser partícipe de la construcción de la Unidad de Planificación Rural según lo dispuesto en el artículo 23 de la Constitución Política de Colombia, Artículo 5 del Código Contencioso Administrativo, Artículos 4 y 22 de la ley 388 de 1.997 y demás normas que lo posibiliten.
5. Fase de adopción. En concordancia con el artículo 8° del Decreto Nacional 3600 de 2.007 o demás normas que lo sustituyan las Unidades de Planificación Rural serán adoptadas previa concertación de los asuntos ambientales con CORPAMAG, mediante decreto municipal.

145

**Artículo nº 226. . Gestión de la Unidad de Planificación Rural –UPR-.** Cada Unidad de Planificación Rural podrá establecer su operador, el cual podrá constituirse en la entidad gestora de carácter público que gestionará y ejecutará la operación suburbana o ambiental a gran escala e implementará el modelo de ocupación territorial.

Disposiciones generales servicios públicos en el suelo rural:

- a) Abastecimiento de agua: Para el aprovisionamiento de agua potable en forma individual o colectiva en suelo rural, todo desarrollo, cualquiera que éste sea, deberá contar con el caudal suficiente de agua requerida y ser autorizado por CORPAMAG.
- b) Manejo de aguas residuales: El manejo de las aguas residuales en el área rural del Distrito de Santa Marta estará guiado por:
  - Todo nuevo desarrollo en el área rural deberá garantizar la prestación del servicio de disposición de aguas residuales, bien sea en forma individual o

- preferencialmente de forma colectiva.
- Concédase un máximo de plazo de 6 años para que los centros poblados Bonda, Guachaca y Minca y Taganga cuenten con sistemas de alcantarillado Sanitario.
  - Se prohíbe el vertimiento de aguas residuales domesticas o fruto de actividades agrícolas o industriales a los cuerpos de agua en el área rural del Distrito.
  - Todas las viviendas ubicadas en el área rural Distrito que no tengan posibilidad de conectarse a un sistema central de recolección y transporte de aguas residuales, es decir que requieran la instalación de sistemas aislados o deberán contar con un tanque séptico como tratamiento primario, filtro anaerobio de flujo ascendente y pozo de absorción o campo de infiltración para la disposición final del efluente.
  - En los casos de solución individual de aguas servidas, con tanques sépticos u otro sistema de saneamiento no convencional, el predio deberá garantizar que la zona de infiltración requerida se ubique al interior mismo y que no se contaminen las aguas subterráneas.
- c) Planes Maestros de Acueducto y alcantarillado de los centros poblados: Concédase un plazo de 18 meses para que la administración Distrital formule los planes maestros de acueducto y alcantarillado de Bonda, Guachaca y Minca.
- d) Sobre la prestación del servicio de aseo en el área rural.
- ESPA implementará el componente rural del PGIRS considerando las siguientes actividades, las cuales deberán garantizar la inclusión de organizaciones de recicladores en la prestación del Servicio Público de Aseo en el componente de aprovechamiento, tal como lo disponen los Autos 268 de 2010 y 275 de 2011 expedidos por la Corte Constitucional.
    - Separación de residuos sólidos desde la fuente.
    - Aprovechamiento de residuos orgánicos.
    - Recolección separada de residuos.
    - Reciclaje y recuperación de materiales.
  - En el suelo rural, para aquellos núcleos poblacionales de conformación dispersa y de difícil acceso para la prestación del servicio domiciliario de aseo, se podrán conformar sitios para la disposición final menor de desechos sólidos con operación manual o artesanal, que cumplan con las disposiciones ambientales y demás reglamentaciones establecidas. La selección y operación de estos lugares de disposición de residuos solidos deberá contar con la aprobación y licencia de CORPAMAG.
  - ESPA diseñará e implementará rutas selectivas, suscribirá acuerdos con los recicladores organizados en el Distrito y realizará estudios para definir sitios para la disposición final de los Residuos Sólidos, bajo los lineamientos del Decreto Nacional 2981 de 2013

- ESPA diseñará e implementará el plan para aprovechar la materia orgánica mediante actividades de compostaje.
- Queda prohibido disponer y/o arrojar materiales y elementos sobrantes de obras o construcciones, tales como: Ladrillo, acero, concreto, asfalto, madera, arena entre otros; en áreas de espacio público o privado diferente al sitio destinado a la Escombrera Distrital.
- El Distrito en el corto plazo deberá seleccionar un sitio para el funcionamiento de la escombrera Distrital, considerando:
  - o Condiciones físicas (topografía, geología, hidrología u otros aspectos) y capacidad de almacenamiento del lote.
  - o Características de los materiales y elementos a depositar.
  - o Infraestructura vial de acceso y distancias óptimas de acarreo.
  - o Propiedad y vida útil de los lotes.
  - o Obras de adecuación y de protección, drenaje y control de sedimentos.
  - o Fletes y costos operativos.
  - o Evaluación de impactos ambientales y compatibilidad con las actividades del sector.
- No se permitirá la ubicación de escombreras en:
  - o Las fajas de retiro de las corrientes permanentes de agua, o sobre estructuras hidráulicas de resistencia estructural no verificada.
  - o En zonas de riesgo o de inestabilidad geológica, o con amenaza de tipo hidrológico.
  - o Donde se interfiera con proyectos de la red vial y del sistema de transporte público.
  - o En áreas que constituyan espacio público conformado.
  - o En sectores donde no se garantice la mitigación de los impactos ambientales y/o su recuperación paisajística.
  - o En terrenos con suelos de baja capacidad portante, humedales o de conformación lacustre

## **Subcapítulo 2** **Sistemas estructurado**

**Artículo nº 227. Usos del suelo en áreas de protección.** Las áreas de protección en el Distrito de Santa Marta Tendrán los siguientes usos del suelo.

- a) Parque Nacional Natural Tayrona. Adóptese los objetivos de conservación, la zonificación ambiental, actividades y usos del suelo especificados para el Parque Nacional Natural Tayrona en la Resolución 234 de 2004 de la Unidad Administrativa Especial del Sistema de Parques Nacionales Naturales del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y los que lo modifiquen o adicionen.
- b) Parque Nacional Natural Sierra Nevada de Santa Marta. Adóptese los objetivos de conservación, la zonificación ambiental, actividades y usos del

suelo especificados para el Parque Nacional Natural Tayrona en la Resolución No. 085 de 8 de marzo de 2007 de Unidad la Administrativa Especial del Sistema de Parques Nacionales Naturales del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial y los que lo modifiquen o adicionen.

c) Parques Distritales.

- Concédase un plazo de 18 meses contados a partir de la promulgación del presenta acuerdo para realizara el plan de Manejo Ambiental de los parques Dumbira, Bondigua y Paz Verde, así como para el complejo SUHAGUA en las que se proponga los usos del suelo de estas áreas.
- Adóptese el usos del suelo de áreas de protección para la totalidad de las áreas de los parques Dumbira, Bondigua y Paz Verde, así como para el complejo SUHAGUA, hasta que se realicen los estudios técnicos detallados para dar usos del suelo diferenciales a estas áreas de protección.
- Los usos del suelo diferenciales que se adoptaran previos estudios ambientales detallados estarán inscritos en la siguiente zonificación ambiental.
  - o Zona de preservación: Áreas que presentan bosque natural secundario de especies mixtas, bosque natural secundario de robleal mixto y/o bosque plantado. Comprende todas aquellas actividades de protección, regulación, ordenamiento, control y vigilancia, dirigidas al mantenimiento de los atributos, composición, estructura y función de la biodiversidad, evitando la intervención humana y sus efectos.
  - o Zona de Restauración: Áreas de protección con coberturas diferentes a bosque, rastrojos altos y bajos, o degradadas por actividades extractivas o procesos de urbanización no controlados.
  - o Zona de usos sostenible: Son zonas específicas para el desarrollo de actividades productivas y extractivas compatibles con los objetivos de las del objetivo de conservación de las Áreas protegidas de carácter Distrital
  - o El Plan de Manejo de los parques distritales Sera realizadó por la Administración Distrital quien concertará con CORPAMAG todos los asuntos ambientales del mismo.
- CORPAMAG adoptará la delimitación, amojonamiento y alinderamiento de estas áreas de acuerdo al decreto 2372 de 2010.
- En la vigencia de corto plazo del POT CORPAMAG deberá proceder al registro de esta áreas en el RUNAP para que hagan parte del SINAP conforme a la ruta para declaratoria de áreas protegidas establecida por la Resolución 1125 de 2015.
- Adóptese la delimitación de los parques Dumbira, Bondigua y Paz Verde,

**Artículo nº 228. Usos del suelo para zonas rurales de desarrollo restringido.**  
Los usos del suelo rural del Distrito de Santa Marta se clasifican en:

- a) Suelos de Uso Agrícola. Se definen como Suelos Agrícolas las áreas del territorio rural que por su potencialidad natural son aptos para el desarrollo de la agricultura, clasificándose en dos modalidades:
  - Suelos de uso agrícola intensivo. Aquellos destinados a la explotación de actividades agrícolas susceptible de incorporar tecnologías y sistemas productivos de alto rendimiento económicos pero sin que ellos implique irreversibles impactos negativos sobre los recursos utilizados y sobre el entorno en general.
  - Suelos de uso agrícola semi-intensivo. Aquellos destinados al desarrollo de actividades agrícolas aptos para incorporar tecnologías y sistemas productivos de mediano rendimiento.
  - Suelos de Protección y Agricultura Sostenible. Destinados para la localización de asentamientos campesinos que por su situación socioeconómica son cobijado por la ley 160 de 1994
- b) Suelos de Uso Forestal. Conformados por aquellas áreas del territorio, que de acuerdo con su aptitud natural, pueden ser destinados a la siembra y producción artificial de maderable.
- c) Suelos de Uso Pesquero. Corresponden a aquellas áreas marítimas y continentales que pueden ser utilizadas en la extracción, cría, manipulación y procesamiento de los recursos ictiológicos.
- d) Suelos de Uso Industrial. Los destinados al desarrollo de actividades de transformación de materias primas y elaboradas bajo estrictos controles ambientales.
- e) Suelos de Uso Recreativo y Comercial. Conformados por las franjas del territorio rural destinadas al desarrollo de actividades comerciales, turísticas y de servicios sociales dentro de los cuales pueden combinarse formas de uso residencial.
- f) Suelos de Uso Turístico. Áreas que por su valor y atractivo paisajísticos, arqueológico, ambiental e histórico se destinan al disfrute y a la recreación, y acorde a las disposiciones estipuladas en el artículo 26 de la Ley 300 de 1996 o Ley general de Turismo. El desarrollo de la actividad turística se estima las siguientes modalidades:
  - g) Usos Ecoturísticos. Las formas de uso para turismo especializado y dirigido, que se desarrolla en áreas con un atractivo natural especial y se enmarca dentro de los parámetros de desarrollo sostenible.
  - h) Usos Etnoturísticos. Los usos turismo especializado y dirigido que se realiza en territorio de los grupos étnicos con fines, culturales, educativos y recreativos que permite conocer los valores culturales, formas de vida, manejo ambiental, costumbres de los grupos étnicos, así como aspectos de su historia.
  - i) Usos para Agroturismo. Los usos del turismo especializado en el cual el turista se involucra con el campesino o el productor en las labores agrícolas. Por sus características este tipo de turismo se desarrolla en actividades vinculadas a la agricultura, ganadería u otra actividad buscando con ello generar un ingreso adicional a la economía rural.
  - j) Usos para Turismo de Interés Social. Usos para el servicio público promovido

por el estado con el propósito que las personas de recursos económicos limitados puedan acceder al ejercicio de su derecho al descanso y al aprovechamiento del tiempo libre mediante programas que le permitan realizar actividades de sano esparcimiento, recreación, deporte, y desarrollo cultural en condiciones adecuadas de economía, seguridad y comodidad.

- k) Protección y conservación ambiental: Los usos buscan proteger, recuperar y conservar las coberturas boscosas, las aguas, el suelo, los ecosistemas estratégicos y el paisaje. Igualmente se contemplan los globos de terreno que por su importancia ambiental, histórica, recreativa y cultural requieren un manejo particular.
- l) Suelos de Protección Arqueológica. Constituidos por aquellos sitios del área rural, destinado al desarrollo de actividades que permitan usufructuar, conservar y/o recuperar los elementos territoriales propios del patrimonio histórico - cultural distrital.

**Parágrafo 1.** Adóptese la matriz clasificación de usos del POT de Santa Marta que incorpora parcialmente los establecimientos industriales, comerciales y de servicios identificados en la Clasificación Industrial Internacional Uniforme de todas las actividades económicas (CIIU Rev. 4 A.C.), de conformidad con los usos del suelo incluidos los centros urbanos. La matriz de clasificación de usos define las condiciones de desarrollo y localización de las diferentes actividades económicas, y se adopta como parte integral del presente Acto en el Anexo No. 1 “Matriz CIIU de usos del suelo Rural”.

150

**Parágrafo 2.** Las personas interesadas en desarrollar actividades industriales, comerciales y de servicios, deberán solicitar la expedición del concepto favorable de usos de suelo ante la Secretaria de Planeación Distrital, o quien haga sus veces o sea delegado para tal fin.

**Artículo nº 229. Alturas máximas permitidas.** En la zona rural se permitirán alturas máximas de dos pisos en los centros poblados del área rural y en la zona de desarrollo restringido.

**Artículo nº 2. Criterios generales de aprovechamientos urbanísticos en el suelo rural.** Son criterios generales de aprovechamientos urbanísticos en el suelo rural los siguientes

- a. Las exigencias relacionadas con áreas máximas edificables, altura máxima, retiros e índices máximos de ocupación en el suelo rural, propenden por minimizar los impactos que las edificaciones puedan generar en el paisaje.
- b. Las edificaciones o cualquier otro desarrollo urbanístico, se regirán por los lineamientos generales, de acuerdo con el tratamiento rural y los usos generales del suelo.
- c. En las áreas con tratamiento de generación de actividades rurales sostenibles y restauración de actividades rurales, la norma propende por lograr una

- ocupación mínima de la parcela con edificaciones, preservando la mayor proporción del lote para la producción forestal, agrícola o pecuaria.
- d. En áreas con tratamientos de consolidación y mejoramiento integral, se permitirá una mayor ocupación, logrando así, un mejor aprovechamiento entre las actividades económicas y habitacionales donde debe prevalecer el mantenimiento de un paisaje caracterizado por bajas densidades e índices de ocupación, y actividades de producción primaria.
  - e. En ningún caso se permite la subdivisión o parcelación de lotes por fuera del área mínima establecida.

**Artículo nº 231. Obligaciones especiales en suelo rural.** Los predios ubicados en áreas de conservación deben tener el 98% del área bruta con cobertura boscosa.

**Artículo nº 232. Patrimonio cultural en el área rural .** Se definen los siguientes lineamientos:

- a. Delimitación y ampliación del Resguardo Kogui – Malayo – Arhuaco
  - En el corto plazo del presente Plan de Ordenamiento Territorial el Distrito adelantará los estudios necesarios y gestión para el proceso de saneamiento, ampliación y consolidación del Resguardo Kogui – Malayo – Arhuaco, para esto:
  - Se conformará un equipo interdisciplinario integrado por la Administración Distrital y las organizaciones indígenas que representan al Resguardo, con el fin de avanzar en los trabajos de cartografía, estudios socio económico y ambiental necesarios para tal fin.
  - Se definirá un mecanismo técnico con el objetivo de realizar la delimitación de la zona de amortiguación del Resguardo, y la normatividad para su uso.
  - Se reglamentarán mecanismos de protección territorial y social a los campesinos colonos, que bajo los procesos de compra de sus predios o mejoras para el saneamiento del Resguardo, se logró una efectiva reubicación territorial por fuera de los espacios de amortiguación del Resguardo.
- b. Regulación de la infraestructura de vías de acceso y servicio de luz eléctrica en las poblaciones indígenas pertenecientes al Resguardo Kogui – Malayo – Arhuaco con injerencia en el Distrito de Santa Marta, para esto se realizará mantenimiento y mejora de las vías existentes, sin crear nuevas vías ni ampliar las existentes, de manera similar con la infraestructura eléctrica por solicitud del Resguardo no se ampliará su cobertura, y de manera gradual se desmonten las existentes en la medida que el Resguardo se amplíe.
- c. Sitios sagrados
  - El turismo hacia sitios ubicados en el Resguardo, debe ser regulado con el ánimo de ordenarlo y se concertara con las organizaciones indígenas avaladas

por el Cabildo Gobernador.

- Establecimiento y definición de planes de manejo de los espacios Sagrados, entre la relación interinstitucional del distrito de Santa Marta con las organizaciones indígenas del Resguardo Kogui-Malayo-Arhuaco.
  - Reconocimiento como patrimonio cultural y ambiental a los espacios sagrados de la Línea Negra por parte del Distrito de Santa Marta, como delimitación del Territorio Ancestral de las poblaciones indígenas de la Sierra Nevada de Santa Marta
  - Controlar las obras de infraestructura e inmobiliaria que bloquee o tenga cercanía con los ríos por sus desembocaduras. Esto genera desequilibrio espiritual y material en los espacios sagrados. Se debe crear un manejo espacial en las desembocaduras de los ríos, prohibir y penalizar obras cercanas a las desembocaduras o que detengan el cauce de los ríos, ya que esto también genera un desequilibrio ambiental. Igualmente se debe proceder con los manglares, lagunas costeras, madre viejas, entre otras.
- d. Ejecutar un plan de protección, recuperación y manejo de la Laguna de San Lorenzo y su entorno, como estrella hídrica del Distrito y espacio sagrado (Nakulindue), contando con el conocimiento de las autoridades tradicionales y ambientales de los indígenas de la Sierra

152

#### **CAPITULO IV** **Componente de proyectos**

**Artículo nº 233. Proyectos estratégicos.** El modelo de ocupación para el área urbana considera 21 proyectos estratégicos que tienen como objetivo:

- Mejorar la calidad vida de los ciudadanos mediante la oferta de vivienda y usos mixtos que construya sobre el espíritu caribe de a ciudad, donde la calle es la expresión de la riqueza cultural, étnica y económica
- Proveer infraestructura de transporte de soporte para el crecimiento ordenado de la ciudad
- Establecer las condiciones que permitan proteger y recuperar el patrimonio ambiental de la ciudad y disfrute por parte de la ciudadanía
- Dinamizar la economía de la ciudad y crear las oportunidades de ingresos formales y sostenibles para los ciudadanos mediante la creación de ventajas competitivas entorno al turismo y la logística.

**Artículo nº 234. Expansión del puerto con una estación multimodal.** La expansión del puerto amplía las zonas aduaneras de carga y ce aun centro administrativo, al igual que se amplía el área de manejo de contenedores. LA expansión también incluye la infraestructura para articular la operación de carga y descarga y gestión de vehículos y tren de carga al interior de la terminal. Esta infraestructura permitirá una importante eficiencia logística que es fundamental para consolidar el puerto y la ciudad como centro logístico.

La expansión del puerto incluye una terminal de cruceros, se propone que esta terminal sea de baja altura y tenga un diseño que recoja el carácter histórico y caribe de la ciudad. Pero que a la vez sean moderno y eficiente. La terminal debe articularse con la ciudad histórica por paseos peatonales seguros y frescos.

LA integración del puerto a Pescadito es fundamental para el futuro de este barrio emblemático de la ciudad. LA propuesta contempla que se den desarrollos de altura media en el borde orientado del puerto que sean accesibles para los peatones, contengan amplio espacio público que se integre a paseos peatonales que integran el barrio. El museo del fútbol y espacios para el desarrollo de expresiones artísticas, culturales y gastronómicas. Este proyecto se articula con el proyecto de revitalización y conservación de pescadito como un ancla importante de la ciudad donde se reúna la ciudadanía y los visitantes a celebrar el origen multiétnico de Santa Marta.

La propuesta también incluye la creación de una estación para el tren ligero de pasajeros. Esta estación permite a los pasajeros y turistas de la ciudad puedan desplazarse desde el centro hasta las anclas turísticas de Pozos Colorados y el Rodadero e integra la terminal de cruceros con el aeropuerto. La propuesta para evitar que la entrada del tren ligero al centro de la ciudad cree barreras que rompan con la integración peatonal del espacio, es que los últimos 900 metros de recorrido al entrar al centro histórico sean elevados. La estación de tren ligero sería multimodal, incluyendo también una parada del primer anillo del BRT y el acceso a bicicletas.

153

La integración de la terminal de cruceros y el aeropuerto permite que Santa Marta se convierta en un lugar de abordaje de pasajeros de cruceros. Esto permite crear todo un nuevo mercado turístico de personas de Colombia y otros países latinoamericanos que buscan visitar el Caribe, usando Santa Marta como plataforma. Este desarrollo también incrementará la estadía de los turistas y podría aumentar el consumo de pasajeros de cruceros promedio.

**Artículo nº 235. Expansión del Aeropuerto con Aerotrópolis.** Se amplía con una nueva terminal y una pista adicional que sea el soporte para el desarrollo turístico de la ciudad y su consolidación como centro logístico. El objetivo es que Santa Marta tenga un aeropuerto que soporte su desarrollo turístico, que además del tradicional turismo de playa y sol, soporte un turismo cultural y de entretenimiento aprovechando el legado de los juegos bolivarianos y un turismo de negocios alrededor de la actividad logística y agroindustria y de alimentos. Por esta razón se propone que el aeropuerto cuente con una estación del tren ligero de pasajeros u que este integrado con a la red del sistema de transporte estratégico de transporte.

El aeropuerto extendido a demás de facilitar el turismo, debe también movilizar carga de alto valor agregado. La carga que se propone movilizar tiene que ver

con alimentos perecederos de alto valor agregado y otra carga asociada al desarrollo logístico de Santa Marta.

La propuesta también contempla la creación de una ciudadela o aerotrópolis alrededor de l aeropuerto multipropósito. La aerotrópolis que se propone tendría conexión por el borde oriental del desarrollo al tren de carga y a la vía alterna. En esta forma, el aeropuerto tendría acceso directo a la línea férrea de carga y a la autopistas que conectan a Santa Marta con otras ciudades del Caribe, el centro del país y Venezuela. Esto permitirá también conectar el puerto el aeropuerto y crear nuevas sinergias y potenciar las ventajas logísticas de la ciudad.

La conectividad de la aerotrópolis le permitirá a la ciudad desarrollar plataformas en las que recibe productos procesados o sin procesar para se procesados en las inmediaciones de la aerotrópolis. También se tendrían plataformas con comercio al mayor y detal.

También se propone que la Aerotrópolis tenga un centro de convenciones y un centro ferial y de exhibiciones de talla internacional conexo a la industria de alimentos que se beneficie de la creciente demanda de alimentos del Caribe, Centro América y el sur de los estados Unidos. La Aerotrópolis también podría tener hoteles de negocios, oficinas y espacio residencial.

154

**Artículo nº 236. Corredor de tren ligero.** Se propone un tren ligero de pasajeros con una longitud de 30 kilómetros de los cuales 29.1 km son de vía férrea actual y 900 metros son elevados al entrar a la estación del centro histórico y atravesar Pescadito.

La red tendría 11 estaciones y un desarrollo inmobiliario de uso misto alrededor de cada estación. Estos desarrollos serían de alturas y densidades medias, con excepción de la estación de la centralidad del este que tendría alturas mayores. Este tipo de desarrollos mejorará sustancialmente el acceso de los ciudadanos al transporte y a su vez potencia la demanda del sistema de circulación y transporte público.

Las estaciones mas importantes del sistema estarían en el centro de la ciudad, en la centralidad del Este cerca de Ciudad equidad donde también convergen el sistema de Bus de tránsito rápido (BRT por sus siglas en inglés) y la terminal de pasajeros, la estación de la nueva centralidad de pozos colorados y la estación aeropuerto.

A su vez propone que la red férrea trate de ser lo menos invasiva posible y que no genere rupturas y divisiones al interior de la ciudad. Por esta razón se propone una red férrea haga parte del mobiliario urbano y que se consideren opciones que sean consistentes con la seguridad de los transeúntes y pasajeros, que también hagan de la red un elemento de carácter de la ciudad.

Artículo n° 99. **Mejoras de la vía alterna.** El plan propone una vía alterna como el borde exterior en la parte sur de la ciudad. Flanqueada por un carril de carga en un lado, la vía alterna actualizada y mejorada proporcionará un importante acceso a la aerotrópolis y al puerto. La ampliación de la vía implica viaductos y pasos a desnivel localizaos cuidadosamente a los largo de su trazado para evitar que la autopista divida la ciudad y separe las comunidades a cada lado de la vía.

**Artículo n° 237. Tren de carga por el borde externo.** Se propone que el tren de carga entre la frontera sur de la ciudad y la estación de la centralidad del este tenga una línea férrea contigua a la vía alterna. Esto permitirá mejorar la eficiencia del movimiento de carga y mejorará la operación turística y las playas de la ciudad en forma inmediata. El diseño tanto de la vía como de la red férrea debe buscar conservar y tener una arborización acorde a la vegetación de la zona.

**Artículo n° 238. Anillos del Sistema de buses de tránsito rápido.** El plan contempla un sistema de buses de tránsito rápido – BRT (por sus siglas en inglés), a lo largo de tres anillos integrados que cubren una buena parte central de la ciudad. El sistema BRT está también integrado al sistema del Tren de Tránsito Ligero – LRT (pos sus siglas en inglés), en estaciones multimodales clave que impulsan la cobertura de tránsito para los residentes y visitantes de la ciudad.

155

A los largo del sistema BRT se propone una mayor densificación, con desarrollos de densidad alta y media, y usos mixtos, bicarriles, amplios espacios peatonales y una arborización que invite a caminar la calle. El objetivo es que las vías del BRT sean vibrantes y dinámicas. De esta forma el BRT no es solamente un medio de transporte, sino también una oportunidad para la transformación urbana.

**Artículo n° 239. Terminal de transporte.** El plan propone una nueva terminal de transporte en el eje oriental de la ciudad que esté integrado a la vía alterna, a la estación del BRT y la estación del LRT. A través de las líneas del LRT y BRT la terminal de transporte estaría integrada a las zonas de interés turístico de Pozos Colorados y el Rodadero, al centro de la ciudad y el terminal de cruceros.

La localidad de la estación de transporte en la centralidad Este de la ciudad contribuye a regular el tráfico vehicular del centro de la ciudad, en la zona del Rodadero y Pozos Colorados. Además de tener este impacto en movilidad, la estación de la centralidad del este contribuye a fortalecer esta nueva centralidad de la ciudad. La estación de transporte estaría ligada a un área de comercio y tendría hoteles, restaurantes, y otras amenidades, que mejorarían la experiencia de los usuarios de la terminal de transporte y dinamizaría la economía de los habitantes de la centralidad este.

**Artículo n°. 240. Sistema de cables aéreos.** Se propone un sistema de cables aéreos que integra el centro de a ciudad con el cerro Ziruma y con el Rodadero.

También vía Ziruma se integra el Centro y el Rodadero con Bureche y la ciudadela deportiva y el estadio de la ciudad. Además de la red de cables aéreos tendría una estación de Minca par facilitar a los ciudadanos la posibilidad de visitar y disfrutar la Sierra y Ciudad Perdida. Este desarrollo también tendría un importante impacto sobre la actividad turística toda vez que sería más fácil disfrutar el turismo ecológico y el senderismo tanto en el cerro Ziruma, con sus espectaculares visuales sobre la bahía de Santa Marta y también la posibilidad de conocer la Sierra Nevada de Santa Marta y Ciudad Perdida.

**Artículo nº 241. Ampliación de las redes de los sistema de acueducto y alcantarillado de aguas negras.** El plan contempla la ampliación de la red de acueducto y alcantarillado, incluyendo el desarrollo de las nuevas fuentes de agua del río Toribio y Córdoba, y la ampliación de los acuíferos subterráneos. Se contempla la conexión de los acueductos del sur y norte a través de Bureche y la ampliación de la red para atender los desarrollos de vivienda social y la nueva centralidad del Este.

La ampliación hacia la red de Bonda y otras zonas desatendidas en el Centro, Rodadero y pozos colorados, esto implica la repotenciación de las estaciones de bombeo para mejorar la presión.

156

Además de las ampliaciones de la red de acueducto, también se plantea la potenciación de las dos plantas de potabilización para reducir los riesgos de contaminación del agua. Por último se plantea la expansión de la red de alcantarillado y la creación de una planta de tratamiento de aguas residuales.

**Artículo nº 242. Centros deportivos Centro y Bureche.** El primero se localiza en el actual parque deportivo del centro que será revitalizado con nueva infraestructura y nuevos usos deportivos. El otro parque deportivo se ubica en Bureche. Ambos parques deportivos tienen un legado importante, como ocurre con otras ciudadelas olímpicas, serán importantes anclas que revitalizarán la ciudad, creando oportunidades en el caso del centro para la renovación urbana y en Bureche para un desarrollo de vivienda, comercio y oficinas con altos niveles de calidad de vida.

Alrededor de los dos parques deportivos se darán desarrollos inmobiliarios de media densidad y uso mixto, aprovechando el ancla que resulta esta nueva infraestructura para la ciudad. A su vez, los desarrollos inmobiliarios alrededor de los parques deportivos contribuyen a garantizar sostenibilidad de los parques en el tiempo. Los parques deportivos estarán integrados al resto de la ciudad a través de la red de las redes de transporte, de esta forma el sistema BRT integra el parque en el centro de la ciudad, mientras el LRT y cablea aéreo integran el parque Bureche con el centro de la ciudad, el Rodadero y Pozos Colorados.

**Artículo nº 243 Nueva centralidad Este de la ciudad.** El plan introduce una

nueva centralidad en el este de la ciudad, cercana a Ciudad Equidad, que aprovecha la conectividad de esta zona con el Centro, Bureche y con la vía Alterna. Esta nueva centralidad aprovecha la localización de la terminal de transporte y se articula alrededor de la estación de transporte que integra el BRT y el LRT con la terminal, promoviendo el desarrollo inmobiliario y económico alrededor del transporte.

**Artículo nº 244. Nueva centralidad de pozos colorados.** El plan provee la creación de una nueva centralidad de Pozos Colorados que potencie el desarrollo de esta parte de la ciudad, creando una nueva oferta de entretenimiento y recreación en esta zona de la ciudad.

Esta Ancla tendría un Acuario de dimensiones importantes que pueda ser una atracción regional, incluyendo el caribe y los países vecinos. El acuario tendría la posibilidad de tener experiencias variadas, incluyendo contacto e interacción con especies marinas en el mar y observatorios subacuáticos para observar las especies más grandes y peligrosas. El acuario también tendría salas de video y exhibiciones, salas de estudio, auditorios para eventos, clases, laboratorios espacios de investigación. De esta forma el acuario también podría potenciar a Santa Marta como centro de investigaciones marina.

157

**Artículo nº 245. Ampliación de vivienda y reasentamiento con agricultura integrada a la comunidad.** El plan expande la vivienda de interés social existente en Ciudad Equidad mediante la adición de 3000 mil unidades de vivienda, comercio, colegios e infraestructura recreacional. Una característica clave del diseño de la expansión de la ciudad Equidad es la provisión de jardines comunales destinados a la agricultura para los residentes. Mediante un sistema de irrigación natural ligada al río, los jardines comunales generarán conexión directa al entorno rural y de agricultura de mucha de la población reasentada y al mismo tiempo previniendo la oportunidad manejada comunalmente para el cultivo de comida local fresca para los residentes y restaurantes locales, que puedan mejorar los ingresos y garantizar la seguridad alimentaria de la población más pobre de la ciudad. Este desarrollo estaría además conectado con la central de abasto de la ciudad y el centro tecnológico agroindustrial.

**Artículo nº 246. Pescaito destino turístico y cultural.** El plan provee la revitalización de Pescaito a través de una serie de intervenciones transformadoras que conviertan a Pescaito en un ancla turística que reúne las tradiciones más importantes de Santa Marta y las expresiones artísticas más importantes.

La propuesta es transformar el barrio en un sitio de reunión de los habitantes de la ciudad y destino turístico de sus habitantes, estaría integrado al puerto, al camellón, al centro histórico y a la red de transporte público para que pueda ser ancla turística importante de la ciudad.

Este desarrollo no sólo potencia a Santa Marta como destino turístico, al aprovechar su capital cultural de expresión artística, sino que también puede convertir el talento deportivo de la ciudad en motor cultural de crecimiento y a la vez mejorar la seguridad del puerto y del Centro.

**Artículo nº 247. Reasentamiento de vivienda formal como vivienda multifamiliar.** Propone estrategias de reasentamiento voluntario que combina la posibilidad de titular o canjear las propiedades en las zonas de mayor riesgo con la estribaciones del Ziruma u otros cerros y zonas por vivienda en zonas seguras. Estas alternativas de vivienda serían multifamiliares cerca al Ziruma con usos mixtos en primer piso y tamaños de vías que invitan al peatón a caminar. Los desarrollos estarían integrados a la red de transporte público y tendrían todos los equipamientos.

**Artículo nº 248. Nuevo sistema de parques con manejo regional de aguas pluviales.** Crea un sistema de parques en zonas con amenazas altas de inundación y amenaza de deslizamiento por remoción en masa. Estos parques estarían en zonas ambientalmente sensibles e integrarlas a la ciudad mediante la red de conectores verdes ecológicos.

158

Esta red de parques estaría diseñada de tal manera que puedan ser colectores pluviales durante las temporadas de lluvias, al tiempo de facilitar la recreación activa de los habitantes de la ciudad.

**Artículo nº 249. Senderos de la sierra al mar.** El plan propone una red de caminos a lo largo de los corredores de río existentes y en espacios que permitan la conexión natural entre las montañas de la sierra y el mar. Los caminos también pueden servir como equipamientos para actividades de ecoturismo y como atracciones únicas.

**Artículo nº 250. Parque Ziruma.** Parte del Ziruma será un parque natural que con actividades restringidas limitadas a senderos naturales, puntos de avistamiento y playa. Su designación como parque público sería una forma efectiva para proteger el Ziruma de la presión de desarrollo.

**Artículo nº 251. Conector a Bonda.** Un nuevo conector vial a lo largo del borde de la ciudad que incluya un sendero integrado puede proveer la accesibilidad necesaria a los viajeros. El nuevo corredor también proveerá un acceso mas rápido a la nuevas actividades basadas en el sector ecoturístico propuesta en la ruta Santa Marta-Bonda.

**Artículo nº 252 Parque tecnológico agroindustrial.** El plan localiza estratégicamente un complejo agroindustrial en el sur oriente de la ciudad, en la zona de expansión propuesta, sector Bureche. El parque tiene el propósito de expandir la base económica de la ciudad y además de apalancar la localización

estratégica de Santa Marta como nodo logístico.

Estaría configurado por tres nodos: de formación y emprendimiento, innovación de productos y empaques y el último de innovación de mercados, a partir de los cuales en forma de anillos se localizan las áreas de procesamiento industrial y/o almacenaje.

**Artículo nº 253. Complejo administrativo y de oficinas públicas.** El complejo agrupará la administración municipal, la gobernación, del nivel central y de la rama judicial, con el fin de facilitar la conexión entre entidades y permitir el flujo de personas e información de forma más inmediata, contribuyendo a mejorar la calidad de los servicios a los ciudadanos.

El centro administrativo está articulado a la red del BRT y muy cerca del LRT, facilitando el acceso de los ciudadanos a las oficinas públicas. El proyecto se complementa con áreas aledañas de usos mixtos, con oficinas y áreas comerciales conectados al BRT.

**Artículo nº 254 Escuela Taller.** La escuela taller es un emprendimiento conjunto de la administración distrital y el Ministerio de Cultura para crear un espacio de generación y transferencia de conocimiento de los oficios tradicionales que intervinieron en el proceso de recuperación del patrimonio material e inmaterial, enfocado especialmente en la recuperación del centro histórico

159

**Artículo nº 255. Traslado de Equipamientos.** Los equipamientos que por su uso están generando islas dentro de la estructura urbana o generando un impacto negativo en el entorno tendrán que ser trasladados a zonas con una estructura urbana que soporte la actividad. Los equipamientos públicos a trasladar son:

Cárcel Municipal.

La cárcel deberá trasladarse a otra zona del territorio que permita tener una estructura cerrada que no genere impactos negativos en el entorno, deberá estar ubicada en un área de expansión o un suelo rural que permita la construcción de equipamientos.

La terminal de transporte

Se deberá conectar la terminal de transporte a las redes de transporte urbano, en la parte sur se debe integrar al diseño del tren ligero creando una estación e cercanías y en la zona norte deberá estar vinculado al intercambiador vial del tren ligero y el BRT, generando otra conexión eficiente para los pasajeros que provienen del norte.

Batallón del ejército José María Córdova Distrito 12

El batallón deberá ser trasladado fuera de la zona urbana, dado que en la actualidad está ubicado en predios que generan no continuidad entre los

elementos de la estructura urbana y los de la estructura ecológica, imposibilitando una continuidad urbana y ambiental entre los cerros del norte y los del sur, al igual que la continuidad peatonal a través del espacio público de la playas.

## CAPITULO V Componente de gestión

### Subcapítulo 1 Instrumentos de gestión urbana

**Artículo nº 256. Estrategia de gestión del plan.** Generar una estructura que permita la concreción de los proyectos es determinante para este plan tan ambicioso. Para ello es necesario definir cual es la forma en la que la ciudad enfrentará los retos que le impone el mundo contemporáneo y como es la forma más sencilla e inteligente de lograrlo. El plan define la siguiente estructura:

a. Empresa de gestión urbana. Deberá crearse una empresa de gestión urbana que permita concebir los proyectos. Será la encargada de los diseños, gestión de suelo e concepción y gestión de los modelos de financiación.

b. Empresa de desarrollo urbano. Deberá crearse una empresa ejecutora que se dedique a contratar, gestionar y/o construir los proyectos, esta empresa será la única entidad gestora y su función es coordinar todas las entidades del distrito para ejecutar obras integrales en donde las inversiones sean eficientes.

c. Gerencias de proyectos. La empresa de gestión y desarrollo urbano podrán crear gerencias de proyectos en la que delegan sus funciones a un tercero, con el fin de crear mejores competencias para el desarrollo de los mismos.

**Artículo nº 257. Estrategia de financiación y captura de plusvalías.** Capturar, financiar y gestionar suelo a través de mecanismo que conlleven inversiones para mejorar la estructura urbana por parte de los desarrolladores y/o urbanizadores, evitando crear sistemas de capturas que demanden inversiones o ampliación de la estructura administrativa actual.

Los métodos de gestión urbana estarán enfocados en la participación activa del sector privado en la construcción de ciudad, los siguientes son los lineamientos que determinan la gestión:

- a. Métodos de captura de plusvalías. La captura de plusvalía esta enfocada en obtener recursos para mejorar el sistema estructurante.
- Capturar plusvalores a través de su movilización hacia el interior de los proyectos, a través de la asignación de cargas urbanísticas a los tratamientos urbanísticos
  - Capturar plusvalores a través de cobros del predial actualizados

b. Financiación de proyectos estratégicos. Los proyectos deberán financiarse a través de inversiones del sector privado y con la participación más bajas de recursos públicos en la medida que los proyectos los permitan.

- Asociaciones público-privadas que desarrollen los proyectos y generen aprovechamientos sobre la operación que los financie
- Capturar plusvalores a través de cobros de valorización para la construcción de obras de infraestructura
- Captura a través de cobros tarifarios para el mejoramiento de redes de los sistemas de servicios públicos domiciliarios
- Financiación a través de endeudamiento público para financiar o cofinanciar las obras requeridas, amparado en captura de recursos a través de fuentes propias

c. Financiación de proyectos locales. Los proyectos locales deberán financiarse de manera conjunta entre las comunidades y la administración distrital. Los recursos del privado serán vitales en las áreas de interés turístico y en zonas comerciales consolidadas en donde las rentas por comercio son significativas.

- Asociaciones de civiles, gremiales que impulsen proyectos de mejoramiento del sistema estructurante
- Asociaciones comunitarias que desarrollen obras en sus barrios con la cofinanciación del Distrito

161

**Artículo nº 258. Estrategia para la gestión de suelo y financiación de proyectos de recuperación ambiental del sistema de áreas protegidas.** Es determinante que las áreas protegidas sean conservadas y para ello se deberán identificar las áreas vulnerables al deterioro con el fin de ser adquiridas por el Distrito. Para la adquisición de predios se deberán implementar las siguientes acciones:

- a. Desarrollar con CORPAMAG un sistema de compra de predios, considerando la sobretasa ambiental al impuesto predial que pagan los Samarios. Esta fuente de financiación será la principal para la obtención de suelos entorno al Cerro Ziruma, Gaira, y las zonas aledañas a Taganga.
- b. Obtener suelo a restaurar a través de los programas de reasentamientos por remoción en masa o por estar en áreas ambientalmente protegidas
- c. Diseñar un sistema de cobros por servicios ambientales a las empresas que están dentro del área urbana con el fin de comprar zonas para reforestar en áreas de conservación ambiental.

**Artículo nº 259. Instrumentos idóneos para la gestión de suelo y financiación de proyectos de recuperación ambiental del sistema de áreas protegida.** Son aplicables los siguientes instrumentos:

- a. Expropiaciones administrativas. Para el caso de riesgo por ser motivos de urgencia, esto para el caso de áreas privadas degradadas en los cerros que

puedan crear amenazas de remoción en masa, o por cualquier otro tipo de amenaza.

b. Cobros por servicios ambientales. Cobros ambientales asociados a procesos de descontaminación a través e la fijación de carbono de las áreas ambientalmente protegidas . estos cobros se harán a la industria contaminante que opera en el área urbana, lo que permitirá obtener recursos para la adquisición de suelo y la recuperación de estas zonas.

**Artículo nº 260. Estrategia para la gestión de suelo y financiación del sistema estructurante.** La base para gestionar suelo y financiar las mejoras, ampliación de las redes del sistema estructurante son su financiación a través de cargas urbanísticas impuestas producto del proceso de urbanización, revitalización y redensificación. Se deberán tomar as siguientes acciones:

a. Definir a través de planificación urbana en los procesos de renovación o redensificación los índices de las estructuras urbanas y determinar las acciones en el territorio que permitan llegar a los mínimos requeridos.

b. Crear fondos con destinación especifica para el pago de las cargas urbanísticas o fidecomisos creados por las gerencias de proyectos.

c. Definir a través de las actuaciones de planes parciales la pertinencia de la construcción de los equipamientos por parte del desarrollador o urbanizador como parte de las cargas urbanísticas, dependiendo de las posibilidades de gestión de suelo en la zona

d. Los cobros del predial definirán el monto de las inversiones del Distrito para el mejoramiento del sistema estructurante en el tratamiento de consolidación tipo 2 y para proyectos de carácter local.

162

**Artículo nº 261. Instrumentos idóneos para la financiación y gestión de suelo del sistema estructurante.** Son aplicables los siguientes instrumentos:

a. Cargas urbanísticas. Asignar cargas urbanísticas a través de planes parciales, planes zonales o cargas por redensificación para los siguientes sistemas:

- Sistema de espacio público
- Sistema de equipamientos
- Sistema de movilidad
- Redes de alcantarillado de aguas negras

b. Fondos o fidecomisos. Se deberán crear fondos con destinación especifica para la construcción de los sistemas estructurantes. Los fondos serán:

- Fondo para la compra de suelo y urbanización del espacio público
- Fondo para la compra de suelo y construcción de equipamientos
- Fondo para la ampliación de redes del alcantarillado de aguas negras,

Al igual dependiendo del modelo de gestión y ejecución de los proyectos se podrán crear fidecomisos para administrar y ejecutar los recursos para los sistemas estructurantes

c. Cobro actualizado impuesto predial. A través del cobro del predial se capturará

de manera constante las plusvalías del área urbana, garantizando la cofinanciación de los proyectos estratégicos y de los proyectos locales con las comunidades, organizaciones civiles y/o gremiales.

**Artículo nº 262. Estrategia de financiación para proyectos estratégicos de infraestructura de movilidad, puertos, transporte público colectivo y redes de servicios públicos.** Los proyectos serán financiados a través de actuaciones conjuntas entre el privado y el distrito, departamento y nación. Las correspondientes a redes de servicios públicos deberán ser financiadas por recaudos a través de las tarifas o cofinanciación del gobierno central. Para estos proyectos se deberá adelantar las siguientes acciones:

- a. Los proyectos de transporte público colectivo deberán ser liderados en su etapa de concepción por la entidad encargada de administrar el Sistema de Transporte Público, su factibilidad deberá hacerse de manera integral para entender la complementariedad entre los mismos.
- b. Los proyectos inmobiliarios asociados a estaciones de transporte o renovaciones urbanas deberán contemplar las cargas urbanísticas del tratamiento en todos los casos, la captura de plusvalías podrá ser parte de la estrategia financiera de los proyectos.
- c. Podrán ser parte de las cargas urbanísticas las estaciones de transporte del LRT o las terminales de los anillos BRT siempre y cuando la edificabilidad de estas zonas permita la financiación de la infraestructura. Las estaciones que deberán buscar esta forma de financiación son las de la: Aerotrópolis, centralidad Pozos Colorados, Centralidad Este y estación de Pecadito. Al igual la estación terminal de la Centralidad Este del BRT.
- d. El cable que integra el Centro con el Rodadero a través de Ziruma y que a la vez lo conecta con Minca deberá ser analizado desde la perspectiva de una asociación público privada.

**Artículo nº 263. Instrumentos idóneos para la financiación para proyectos estratégicos de infraestructura de movilidad, puertos, transporte público colectivo.** Son aplicables los siguientes instrumentos:

- a. captura de plusvalía a través de altas densidades y/o usos de alta renta. Son cobros de cargas urbanísticas, en este caso estaciones de los sistemas de transporte público colectivo a cambio de altas edificabilidades o de usos rentables como centro comerciales estimulados por los flujos de pasajeros.

Para la construcción de estas infraestructuras se deberá trabajar de la mano con los constructores y propietarios de suelo con el fin de llegar a proyectos urbanísticos de calidad que permitan construir las infraestructuras de transporte a través de pagos por plusvalores que se creen en el entorno, ya sea por usos de alta renta como los comerciales, turísticos o por altas densidades habitacionales para la vivienda.

b. Concesiones. Son modelos de asociaciones público privadas en las que la construcción de la infraestructura esta asociada a los periodos de administración y captura de tarifas de las redes de transporte.

Este modelo implica asociaciones publico privadas entre el municipio y los interesados en desarrollar las infraestructuras.

c. Prestamos públicos. Se podrán diseñar modelos en los que la ciudad pueda endeudarse a través de prestamos y que sean pignorados con recaudaciones del predial.

**Artículo nº 264. Estrategia para la financiación de proyectos de escala local.**

Los proyectos de escala local deberán ser apalancados con recursos del Distrito y siempre estar de la mano de cofinanciaciones de organizaciones comunitarias, civiles o gremiales. Se deberá tener claro que las fundaciones asociadas a la empresa privada son una fuente de financiación importantes para fortalecer la red de espacios públicos y de equipamientos d escala zonal o local. Se deberán tomar las siguientes acciones:

- a. Identificar el suelo público o bienes fiscales del Distrito o la Nación en la escala barrial con el fin de hacer un mejor aprovechamiento del suelo subutilizado. De esta manera se reducen los costos asociados a la compra de suelo.
- b. Generar una estructura de diseñadores que creen modelos estandarizados que permitan contratar de forma eficiente los equipamientos locales, al igual que la construcción del espacio público
- c. Trabajar siempre con cofinanciación de las comunidades, ya sea con recursos o mano de obra.
- d. Proyectos de mejoramiento de redes peatonales en áreas con comercio consolidado podrán ser cofinanciados a través de aportes de los comerciantes, un modelo sencillo de aportes por valorización.

**Artículo nº 265. Instrumentos idóneos para la financiación de proyectos de escala local.** Son aplicables los siguientes instrumentos:

- a. Impuesto predial. Este cobro es de vital importancia para la construcción de esta infraestructura que estará enfocada de manera prioritaria en las zonas con tratamiento de conservación tipo II
- b. Cofinanciación de organizaciones gremiales. Se debe estimular a las organizaciones gremiales a trabajar por el mejoramiento de sus zonas a través de la cofinanciación de las redes de espacio público.

**Articulo nº 266. Movilización y captura de plusvalías.** El cobro de plusvalías deberá ser reglamentado posterior a la adopción de este plan y deberá considerar:

1. Reglamentar todos los posibles cobros de la plusvalía y dejar abierta la posibilidad de ser utilizados de diferentes modos y formas en los proyectos que demanda este plan
2. Priorizar en la movilización de plusvalías al interior de los proyectos, de forma que las cargas de los proyectos capturen el valor mínimo de las plusvalías en obras de urbanización, equipamientos o espacio público.
3. De ser posible se podrán movilizar plusvalías a través de transferencias cruzadas, las cuales deberán estar definidas por decretos distritales que prioricen las inversiones en cada plan de desarrollo, para esto se deberán crear fondos de transferencia de plusvalías o podrán hacerse transferencias a los fondos de espacio público y equipamientos.
4. El plan de manejo integrado para proyectos estratégicos podrá definir métodos para la captura y movilización de plusvalías y será analizado como un área de manejo diferenciado

Artículo nº 129. **Porcentajes de captura de plusvalías.** Se podrán capturar o movilizar plusvalías en un porcentaje mínimo del 50% del plusvalor en las veces que se ocasione por lo siguientes hechos generadores:

- Cambios en la edificabilidad
- Cambios en los usos del suelo
- Cambios en la clasificación del suelo
- Incrementos en el valor del suelo por obras de infraestructura de carácter público

165

**Artículo nº 267. Metodología para la estimación de las plusvalías.** Para determinar la plusvalía se tomará:

1. la norma anterior a este plan y se la norma actual determinando el incremento en la edificabilidad permitida, al igual que los usos del suelo
2. Se determinará el valor de ventas con la norma anterior y el valor de ventas con la norma actual, los precios de venta tendrán que ser actuales y resultado de un estudio de la oferta del mercado. El estudio de mercado es un estudio que tendrá que hacer de manera trimestral la Oficina Distrital de Planeación basado en la oferta del mercado.  
Cuando exista un producto inmobiliario que no tenga oferta en el mercado el promotor o vendedor deberá traer un estudio que justifique el valor con el cual se liquidará la plusvalía.
3. Posteriormente se estiman sobre el valor de suelo sobre los precios de venta, el estimado será de un 15% sobre el valor total de ventas. El área útil sobre la norma anterior y sobre la norma actual serán las utilizadas para determinar el valor del suelo.
4. La diferencia entre los valores de suelo: valor de suelo con la norma anterior menos valor de suelo con la norma actual serán la plusvalía.
5. Mínimo se podrá capturar el 50% de ese valor

**Parágrafo.** El estudio de mercado de la oferta inmobiliaria deberá tener una vigencia mínima de 3 meses.

**Artículo nº 268. Métodos para el pagos de plusvalías.** El cobro de plusvalías se deberá liquidar después de estimar los costos de urbanización del sistema estructurado. La diferencia se podrá cobrar de las siguientes maneras:

1. Pago a través de consignación en los fondos de equipamientos o espacio público
2. Pago a través de la construcción de equipamientos públicos al interior de los proyectos en referencias a las demandas de equipamientos en el sector.
3. pago a través de construcción de espacio público o de vías en áreas aledañas a los proyectos.

**Artículo nº 269. Determinación de costos para obras a cargo de pagos por plusvalía.** Los costos serán emitidos por la Secretaria Distrital de Infraestructura y sobre ellos se harán presupuestos de obras. El valor de la obra deberá ser el 100% del cobro por plusvalía.

Los presupuestos deberán considerar los costos convencionales de administración, imprevistos y utilidades que determine la Secretaria Distrital de Infraestructura.

**Artículo nº 270. Tratamientos urbanísticos y suelos donde se exige el cobro de plusvalías.** Es exigible el cobro de plusvalías en el tratamiento de consolidación tipo II y tipo III, en el tratamiento de renovación y suelo de expansión.

## Subcapítulo 2

### Cambios en la estructura administrativa para la gestión

**Artículo nº 271. Catastro multipropósito Distrital.** Para poder capturar plusvalías a través de cobros sobre la renta el Distrito deberá crear el Catastro Multipropósito como herramienta de gestión para la gobernabilidad de los suelos urbanos y rurales del territorio.

El catastro multipropósito deberá generar una relación entre el catastro y el registro, un sistema de información modernos y actualizado y un sistema que permita que los recaudos sean eficientes a través de una constante actualización de la situación predial de la ciudad.

**Parágrafo 1.** Posterior a la adopción del presente plan el municipio tendrá un plazo no mayor a tres (3) meses para presentar al Concejo Distrital un proyecto de acuerdo que reglamente la creación de este instrumento.

**Artículo nº 272. Entidad operadora.** Con el fin de crear una nueva entidad Distrital que lidere y gestione los proyectos asociados a la infraestructura de transporte y los procesos de renovación que allí se desprenden, al igual que las demás obras de infraestructura que propone el modelo el Distrito deberá crear una entidad encargada del desarrollo urbano que actué como un ente operador.

Esta entidad tendrá la función de articular las diferentes inversiones que se hacen en la ciudad por parte de todas las oficinas, gerencias, secretarías, de manera que se articulen actuaciones en el territorio y genere inversiones eficientes y un alto impacto sobre las comunidades.

**Parágrafo 1.** Posterior a la adopción del presente plan el municipio tendrá un plazo no mayor a tres (3) meses para presentar ante el Concejo Distrital el proyecto de acuerdo que reglamente la creación de esta entidad.

## Capítulo VI Disposiciones finales

167

**Artículo nº 273. Programa de Ejecución.** Adóptese el Programa de Ejecución que define, con carácter obligatorio, las actuaciones sobre el territorio del municipio de Santa Marta, previstas en el presente Plan Territorial, para ser ejecutadas durante el período de gobierno actual. El presente Programa de Ejecución se integrará al Plan de Inversiones correspondiente al Plan de Desarrollo del municipio.

**Parágrafo:** El Programa de Ejecución se encuentra en el Anexo No. 04, junto con las metas fijadas respecto de los proyectos que lo componen y los indicadores diseñados con el fin de hacer el seguimiento a su ejecución.

**Artículo nº 274. Expediente Municipal.** Adóptese, impleméntese y póngase en operación el Expediente Municipal, con el objeto, alcance y características que se establecen en el documento de Seguimiento y Evaluación que hace parte integrante del presente Acuerdo y con las matrices que hacen parte del Anexo No. 01 de dicho documento, como principal instrumento de seguimiento y evaluación de la ejecución de las acciones previstas, como medio para el cumplimiento de los objetivos de ordenamiento acordados en este Plan de Ordenamiento Territorial.

**Artículo nº275. Veeduría Ciudadana.** Las organizaciones cívicas debidamente reconocidas, ejercerán acciones de veeduría ciudadana a fin de que se garantice el respeto y acatamiento de las disposiciones contenidas en el Plan que por el presente Acuerdo se adopta.

**Artículo nº 276. Reglamentación.** El Alcalde Distrital reglamentará y adoptará las normas necesarias para la debida y oportuna aplicación de los instrumentos y procedimientos de gestión previstos en el Plan de Ordenamiento Territorial, con arreglo a las facultades constitucionales y legales que le asisten.

**Parágrafo.** Las precisiones, modificaciones o reglamentaciones de lo señalado en este plan sólo podrán adoptarse por medio de Decretos Distritales o Acuerdos Distritales. La oficina de planeación no podrá mediante resoluciones hacer precisiones, modificaciones o reglamentaciones al presente plan.

**Artículo nº 277. Vigencia y Derogatorias.** El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación, modifica y deroga todas las normas que le sean contrarias. Tiene una vigencia de 3 periodos administrativos.

**COMUNÍQUESE Y CUMPLASE,**

Dado en el salón del Honorable Concejo de Santa Marta, a los ( ) del mes de xxxxxx del año dos mil quinde (2015).