
Capítulo II:
La Vivienda, Los Usos de Suelo y El
Territorio

COMPONENTE URBANO

1.USOS DEL SUELO ÁREA URBANA

La definición de la propuesta de las modificaciones al uso del suelo en el Distrito de Santa Marta, se apoya en su función de ciudad terciaria y prestadora de servicios tanto turísticos como portuarios y comerciales, ampliándose su vocación hacia una actividad agroindustrial o industrial no contaminante.

1.1 Marco Conceptual

➤ Políticas Generales

- Promover la localización de una industria no contaminante, y actividades especiales de servicios portuarios con base en el proyecto de la vía alterna al puerto y el corredor férreo, manteniendo una diferenciación clara con las demás áreas de actividades de la ciudad, en busca de una mejor funcionalidad de la misma.
- Promover una adecuada localización de las áreas residenciales, definiendo la ubicación de las áreas de vivienda de interés social, redefiniendo densidades con base en la capacidad instalada de servicios públicos, y promoviendo nuevas formas de ocupación del territorio; restableciendo los desequilibrios del modelo de ocupación del suelo, con base en la concertación de predios y una equitativa distribución de cargas y beneficios
- Definir en las acciones de ocupación una nueva posición respecto al medio ambiente.
- Establecer un proceso de recuperación y de creación del espacio público, promoviendo en los proyectos públicos y privados unos índices básicos de cesión y una ubicación acorde con las exigencias de la estructura urbana.

➤ Criterios Económicos

- Dentro del marco o escenario a largo plazo la ciudad debe afrontar el reto de su crecimiento poblacional, manteniendo un esquema expansión controlada dentro del perímetro urbano propuesto, aprovechando al máximo el potencial de tierras disponibles al interior del mismo y la infraestructura de equipamiento y servicios ya instalada.

- Consolidar las áreas de actividades relacionadas con el puerto, el comercio exterior y la industria, con el trazado de la Vía Alternativa al Puerto, separándolas de las actividades turísticas y de servicio.
- Reequilibrio en la distribución de cargas y beneficios. Establecer una gestión de urbana acorde a los beneficios generados por los usos propuestos, las intensidades y las infraestructuras de soporte a la nueva dinámica de desarrollo contemplada en el presente plan.

✧ Criterios Físico Ambientales

- Establecimiento de acciones de transformación urbanas positivas acordes a los grados de deterioro urbano, para la conservación y consolidación de los barrios ya desarrollados o los que se encuentren en un proceso de cualificación.
- Conservación y protección del patrimonio arquitectónico del Centro Histórico, estableciendo una ocupación de las estructuras y tipologías del centro histórico con usos acorde a las mismas, promoviendo usos no contaminantes o perturbadores de las actividades permitidas.
- Protección y conservación de las áreas naturales de gran potencial paisajístico como los cerros y rondas de ríos y quebradas, mediante usos que potencien estas acciones.
- Conservación y protección de hitos urbanos importantes que forman parte de la imagen de la ciudad, como los cerros urbanos, el Morro, Punta de Betín, San Pedro Alejandrino, Parques, Centro Histórico, Camellón, Cerro del Cundí, etc.
- Establecer a través de las normas de urbanismo y construcción una respuesta adecuada a las exigencias climáticas de la ciudad.

✧ Criterios Sociales.

- Las políticas de localización de actividades de beneficio colectivo deben estructurarse con base en la protección, accesibilidad y disfrute de los servicios sociales, el espacio público, zonas recreativas, playas, parques naturales, etc.
- Propuesta de socialización del entorno de los barrios marginales, promoviendo la ubicación de espacios para actividades deportivas y

recreativas, además de los necesarios para el encuentro cultural y comunitario.

- Propuesta a escala de la ciudad de proyectos especiales de recreación y cultura, permitiendo la democratización de áreas o estructuras ambientales significativas.

↗ Criterios De Participación

El supuesto más importante es la necesidad de tener una ciudadanía bien representada, comprometida, responsable y activa dentro del proceso, que aporte en las decisiones publicas. Los criterios de participación están orientados por los principios de la Constitución, por la ley 152 de 1994, ley 9ª de 1989 y la ley 388 de 1997. Estos criterios deben formar parte del cuerpo operativo del plan de manera que después de validado sigan existiendo los mecanismos para que las decisiones a tomar dentro del marco del P.O.T sigan siendo validadas en forma participativa.

↗ Criterios Legales

Las políticas y orientaciones de los usos del suelo deben estar regidas por la normativa nacional y local existente, como son:

- Ley 9ª. de 1989
- Ley 99
- Decreto 2811 de 1974 (Código de Recursos Naturales)
- Ley 152 de 1992 Ley Orgánica del Plan de Desarrollo
- Ley 338 de 1997
- Decretos locales:
- Decreto 461 de 1991
- Decreto 1045 Plan de Desarrollo del Distrito de Santa Marta

1.2 Clasificación De Los Usos Del Suelo Urbanos.

La clasificación de los del suelo en el distrito, basada en los criterios anteriormente expuestos, debe:

- Lograr una compatibilización total de usos al interior de las diferentes áreas de actividad de la estructura urbana.
- Buscar la adecuada armonía de usos de acuerdo a la sectorización y dinámica de agrupamiento sobre la estructura vial y las áreas de actividades propuestas.

La clasificación de usos propuesta es la siguiente:

- Uso del suelo residencial
- Uso del suelo residencial y servicios turísticos
- Uso del suelo comercial, negocios y de servicios
- Uso del suelo institucional
- Usos del suelo industrial
- Uso del suelo múltiple
- Usos de recreación y deportes

➤ Usos específicos

La asignación de usos específicos permite definir al interior de cada área de actividad o de cada sector homogéneo el tipo preciso de actividades que allí se pueden desarrollar, sus limitaciones, modalidades, localización y requisitos de operación.

Los usos específicos se clasifican, para efectos de su asignación en cada sector homogéneo, de la siguiente manera:

- **Uso principal o específico:** es el uso predominante que determina el destino urbanístico de una zona y, en consecuencia, se permite en la totalidad del área, zona o sector objeto de reglamentación.
- **Uso complementario:** es aquel que contribuye al correcto funcionamiento del uso principal y se permite en los lugares que señale la norma, pudiendo ésta limitarlo incluso a una porción de cada edificación.
- **Uso restringido:** es aquel que no es requerido para el funcionamiento del uso principal, pero que bajo determinadas condiciones puede desarrollarse, a condición de no generar impacto negativo alguno sobre las actividades permitidas ni sobre el espacio público circundante.
- **Uso no compatible o prohibido:** es aquel que no puede ubicarse dentro de una área de actividad definida por el impacto negativo que genera sobre ella.

1.3 Áreas De Actividad

Corresponde a las diferentes divisiones de la superficie urbana definidas con el fin de fijar usos e intensidad de los mismos según sus características, acorde a los lineamientos de la estructura urbana planteada.

Se definen de acuerdo al uso predominante o principal, de la siguiente manera:

- Área de actividad residencial
- Área de actividad residencial y servicios turísticos
- Área de actividad comercial, negocios y de servicios
- Área de actividad institucional
- Área de actividad industrial
- Área de actividad múltiple
- Área de actividad recreativa y deportiva

└ Áreas de Actividad Residencial

Son aquellas áreas urbanas destinadas, primordialmente a la actividad residencial, mezcladas en baja intensidad con otros usos compatibles.

Como política importante se deben procurar en las metas del Plan, resolver las situaciones presentadas por la invasión de actividades comerciales al área residencial, estructurando respuestas de manera que no se produzca necesariamente el desplazamiento de la vivienda. Se propone para este efecto la categoría de corredores zonales y locales o de zonas especializadas, como áreas de desarrollo compatible entre estas actividades.

Estas nuevas áreas se proponen permitir actuar al mercado de acuerdo con su dinámica, pero, al mismo tiempo, evitar los conflictos entre las diferentes actividades, entre estas y las estructuras que las soportan, y organizar una ciudad funcional que responda a las exigencias de productividad y calidad ambiental necesarias para la vida urbana contemporánea.

En las nuevas categorías de usos se introducen algunos cambios en las normas actuales, buscando compatibilizar las zonas de actividad comercial, residencial, de oficinas, institucionales y de servicios tratadas como un solo bloque, denominado actividad múltiple. La situación de excesiva libertad en localización de actividades terciarias en zonas muy amplias de la ciudad tiende a producir una dispersión de esta actividad, lo cual puede contribuir al deterioro de muchos sectores de vivienda.

En la anterior reglamentación de las viviendas de los barrios populares, se extendió indiscriminadamente la norma definida para las zonas de barrios

formales, donde el tipo de actividad y el uso de la vivienda son diferentes. Como medida, para subsanar este efecto se introduce en el Plan, la categoría de vivienda productiva, que responde a las necesidades de la población de tener una actividad económica en su vivienda, siempre y cuando respete las normas mínimas de convivencia y bienestar de los vecinos (ruidos, desechos, etc.)

Sectores residenciales

El sector residencial en general se clasifica en categorías residenciales, de acuerdo a las siguientes variables:

- Áreas homogéneas físicas dentro del espacio urbanizado.
- Características de las viviendas y del entorno urbano del sector.
- Estratificación socio-económica.

De acuerdo a la mezcla de la vivienda y otros usos complementarios se clasifican las áreas residenciales en:

ZONAS	ÁREAS DE APLICACION
Residencial neta	Barrios residenciales en los cuales se permite únicamente el comercio local en lugares –manzanas, calles, o centros cívicos y comerciales– específicamente señalados por la norma.
Residencial con comercio y servicios: Corredores y zonas especializadas	Barrios predominantemente residenciales, en los cuales se permite el comercio y los servicios, únicamente en áreas específicamente delimitadas, tales como manzanas o centros cívicos y comerciales, o bien en ejes viales, sin sobrepasar el 30% del área de la zona reglamentada.
Residencial productiva	<p>Barrios residenciales, en los cuales las unidades de vivienda (vivienda productiva), pueden albergar – dentro de la propia estructura arquitectónica– usos comerciales o industriales livianos y que además presentan, como en la categoría anterior, zonas de comercio y servicios.</p> <p>Localización. Este tipo de vivienda puede ser establecida en las siguientes áreas o zonas homogéneas: ZHT2A (Pescadito)- ZHT6 (11 de Noviembre, La Paz, Cristo Rey, María Eugenia, Pantano, Santa Fe), ZHT7 (Obrero, 20 de Julio, Juan XXIII, Olivo, San Fernando, Nacho Vives) y ZHT8 (Divino Niño, Luis R Calvo)</p>

--	--

a) Rangos de Densidades

Residencial de alto índice: Define los sectores por encima de las 80 viviendas por hectárea

Residencial de índice medio: Se refiere a sectores urbanos con densidades entre 40 y 79 viv/ha.

Residencial de bajo índice: se refiere a zonas urbanas residenciales con rango residencial entre 15 y 39 viv/ha.

Residencial suburbano: aplicable a los suelos suburbanos y se establece una densidad entre 5 y 8 viv/ha.

Residencial turística costera: aplicable a las características individuales de cada sector. Oscila entre 5 y 45 viviendas por Ha.

Formas De Desarrollo

El origen del tejido residencial del Distrito, sus formas de agrupación, su concentración, el ritmo de su trama, sus tipologías edificatorias, la calidad y cantidad de su espacio público y su adaptación a la morfología del suelo son los elementos que han establecido las diferencias y las similitudes que hoy definen las particularidades del área residencial considerada en su totalidad.

Se han distinguido para el área urbana tipologías residenciales atendiendo a la configuración espacial, grado de consolidación urbana, tipología predial, estructura vial, perfiles y estratificación, además de una propuesta para área residencial de carácter suburbano y una propuesta para área residencial en los cerros del litoral marino.

Clasificación

La clasificación como áreas de actividad residencial se basa en la evolución y desarrollo del tejido urbano y la clasificación de las zonas homogéneas tipológicas:

Area Residencial AR1 (Zona Homogénea ZHT1): El área confinada en el perímetro del Centro histórico con las restricciones propias del tratamiento de conservación del área, La normatividad debe apuntar a la consolidación del área como zona residencial.

Area residencial AR2 (Zona Homogénea ZHT1A): Conformada por asentamientos de características particulares como el Barrio El Prado, su carácter de tratamiento es de conservación, no permite transformaciones a los índices y aprovechamientos, ni a intervenciones importantes de estilo.

Area Residencial AR-2A (Zona Homogénea ZHT2): Define procesos históricos de desarrollo urbano bajo patrones de trazado con características particulares de vialidad, tipología predial y arquitectónica, como los barrios de Pescadito y Manzanares y áreas afines. Su tratamiento básico se orienta hacia la consolidación. Se deben establecer índices mayores hacia las vías principales y en general a todo el área por existir una buena vialidad.

Normas Urbanísticas

Área mínima predio: 120 m²

Frente mínimo: 8.00 mtrs

Altura máxima de la vivienda: 2 pisos y 3 pisos sobre corredores zonales

Antejardin : No es obligante en sectores de paramento consolidado sin el mismo. Se debe permitir la terraza cubierta como espacialidad adecuada.

Retiro de fondo 1er. Piso : Mínimo 4 mtrs

Retiro de fondo 2do. Piso : 4.00

Adosamiento : Lateral permitido

Patio mínimo: 9,0 m²

Densidad máxima: 55 viv/ha

Normativa Urbanística

Los nuevos desarrollos vinculados a estas áreas deberán articularse en la estructura vial y espacial a los existentes, manteniendo en lo posible las áreas de cesión.

Parqueaderos de vehículos para viviendas: 1 por cada 3 viv.

Parqueaderos para visitantes: 1 por cada 6

ÁREA DE CESIÓN: 40 %

VIAS VEHICULARES: Estas vías están reglamentadas en la normativa final y el Capítulo de Vías.

- Vías peatonales internas: 3.00 mtrs (z. Verde central)

USOS DEL SUELO:

Específico: Residencial

Complementarios: Comercios y servicios

Restringidos: Comercio de mediano impacto, Billares, etc.

Prohibidos: Industriales livianos y pesados, comercio pesado, exposición, etc

Area Residencial AR3 (Zona Homogénea ZHT- 7): Se establece como un modelo proveniente de la evolución de los barrios de origen planificado, que mantienen una tipología de retiros y de estructura peatonal, mas una regular estructura de espacio publico y de equipamientos como Los Almendros, 17 de Diciembre, Galicia, Bastidas, Chimila, Ciudadela, Pando, Cisne, Cantilito, Garagoa, La Concepción, El Parque, El Bosque, Los Trupillos, Etc

▶ Son proyectos planificados con origen en las propuestas Instituto de Crédito Territorial. Se caracterizan por una oferta importante de áreas verdes, tanto centrales como de antejardín, planificación vial y buena articulación al contexto urbano, tipología residencial en evolución y oferta de servicios y equipamientos comunales con área proyectadas a los mismos.

Esta tipología residencial, si bien comenzó como un concepto único, fue sufriendo alteraciones por la intervención individual, evolucionando hacia esquemas de amplitud y de identidad a través de materiales y disposición volumétrica distintas a las originales. Sin embargo, esta heterogeneidad resultante, sobre un esquema de diseño urbano planificado, posee características particulares que le confieren la unidad que permite agruparlas en un solo concepto residencial.

Dentro de estos sectores encontramos barrios como, Galicia, Bastidas, Chimila, Ciudadela, El Pando, etc., considerados dentro de las zonas homogéneas ZHT3.

Normativa

La normativa para estos sectores debe apuntar a su consolidación, permitiendo procesos de densificación sobre las estructuras viales primarias, junto con la posibilidad de transformaciones de la tipología inicial de la vivienda para la configuración de espacios para la prestación de servicios y el comercio menor, garantizando para el resto de conformación urbana la conservación de las áreas publicas y antejardines existentes, lo mismo que la densidad propuesta.

Para los proyectos nuevos, que puedan establecer una continuidad del tejido urbano con estas áreas, se deben establecer reglas de juego similares con alguna variación de densidad para todo el conjunto, soportada por una estrategia de cesión de espacio publico y de vialidad adecuada a las mismas.

Normativa Arquitectónica

ÁREA MINIMA DE LOTE 76 m²

Frente mínimo: 6. 00 mtrs

Altura máxima de la vivienda: 2 pisos y 3 pisos sobre corredores zonales

Antejardin : 3 MTRS
Retiro de fondo 1er. Piso : 3.00 HASTA EL 50%
Retiro de fondo 2do. Piso : 3. 00
Adosamiento : Lateral permitido
Patio mínimo: 6,0 m2
Densidad máxima: 70 viv/ha
Índice de Ocupación: 0,60
Índice de construcción: 1,20

Normativa Urbanística

Los nuevos desarrollos vinculados a estas áreas deberán articularse en la estructura vial y espacial a los existentes, manteniendo en lo posible las áreas de cesión.

Parqueaderos de vehículos para viviendas: 1 por cada 3 viv.

Parqueaderos para visitantes: 1 por cada 7 viv.

ÁREA DE CESIÓN: 40 %

VIAS VEHICULARES: Estas vías están reglamentadas en el Capítulo de Vías.

- Vías peatonales internas: 3.00 mtrs (z. Verde central)

USOS DEL SUELO:

Específico: Residencial

Complementarios: Comercios y servicios

Restringidos: Comercio de mediano impacto, Billares, etc.

Prohibidos: Industriales livianos y pesados, comercio pesado, exposición, etc



Area Residencial AR4 (Zona Homogénea ZHT-7) Se establece para aquellos barrios de origen de invasión que han ido consolidando en el tiempo una tipología de vivienda y una estructura constructiva y espacial particular, originadas por los métodos de autoconstrucción y de construcción progresiva con deficiencias de espacio público, perfil vial y equipamiento que debe ser incorporados al tejido urbano. Esta tipología se caracteriza urbanísticamente por una baja presencia de áreas de antejardín, tipología residencial diversa. La normativa apuntará a la consolidación de la actividad residencial, a un leve aumento de las densidades existentes y a la conservación de áreas libres al interior de los predios. Corresponden a esta tipología los barrios como Juan XXIII, Nacho Vives, San Fernando, San Jorge, El Pantano, Santa Fe 11 de Noviembre, Ondas del Caribe, Fundadores, Galán, Bolivariana, Nueva Mansión, María Eugenia y los asentamientos alrededor de Cristo Rey y La Paz.

El tratamiento más adecuado para estas áreas es el de mejoramiento integral

Normativa

La normativa a aplicar debe estar direccionada a la consolidación de estos sectores y debe proponer una baja densidad, una estructura predial adecuada a esa densidad, alturas máxima de dos pisos, establecer tamaño de anden adecuado a las necesidades de las vías y de la expansión de los servicios públicos.

Sobre las vías de carácter urbano o que sean los accesos primarios al área de estudio, se deben potenciar los usos del suelo hasta múltiple Tipo 3 (de bajo impacto), se deben exigir retrocesos adecuados a las líneas de construcción para el mejoramiento o ensanche del perfil vial, adecuándolo a las necesidades del transporte público y las necesidades colectivas. Se definen con base en las áreas homogéneas tipo ZHT2.

Normativa arquitectónica

Tamaño de lotes

Área mínima de lote: 90 mtrs

- ☐ Frente mínimo: 7 mtrs
- ☐ Subdivisión: Se hará de tal manera que los predios resultantes se ajusten a la especificación mínima.
- ☐ Alturas: 2 pisos
- ☐ Altura máxima permitida: hasta 3 pisos sobre corredores viales locales con perfil mayor de 15 mtrs.
- ☐ Se permitirá el altillo cuando este involucrado a la cubierta del edificio y no ocupe mas del 40% del área del piso inferior.

Voladizos: No es necesario cuando no existan en los perfiles existentes.

Debido a la conformación de estas áreas, los voladizos deben ser resultado de un correcto empate con las soluciones existentes elementos consolidados

Cuando no exista solución de empate sobre lotes de desarrollo en serie o individual se dan soluciones así:

- ☐ Para antejardines mayores de 3,0 mtrts un voladizo máximo de 1,2 mtr y menores de 3,0 mtrs de máximo 0.8 mtrs

- ☐ Cuando se desarrolle edificación en sectores consolidados sobre vías menores de 8 mtrs, se puede establecer alero sobre las 4/5 del ancho del andén existente y no debe ser extendido sobre el segundo nivel, que debe permanecer alineado con el paramento inferior.

Aislamientos

- ☐ Antejardín: Cuando el tejido urbano no lo precise será de 3,00 mtrs o seguirá el paramento existente.
- ☐ Posterior primer piso: 3.00 mtrs, se permite adosamiento hasta el 50% de la medida posterior del predio, cuando existan patios interiores o liberación de área construida.
- ☐ Posterior segundo piso: 3.00 mtrs para todo el límite posterior.
- ☐ Tratamiento antejardín: Cuando exista antejardín se exigirá un área mínima libre de tratamiento de piso de 6 mtrs.
- ☐ Aislamiento lateral: Puede ser opcional y tendrá un mínimo de 2.5 mtrs cuando se plantee para estructuras de 1 a 3 pisos. Para lotes de ancho mínimo se recomienda al urbanizador o constructor establecer un retiro en el primer nivel de dos (2) mtrs, en una longitud de tres (3) mtrs mínimo, sobre cualquier sector de los linderos laterales.
- ☐ Patio interior mínimo: 6 mtrs

Normativa Urbanística:

Densidad máxima: 60 viv/ha

Parqueaderos de vehículos para viviendas: 1 por cada 4

Parqueaderos para visitantes: 1 por cada 10

ÁREA DE CESIÓN: 35 %

VIAS VEHICULARES:

- Calzadas Vías vehiculares interiores: 6 mtrs
- Vías vehiculares externas: 10 mtrs
- Vías peatonales internas: 8.00 mtrs (Z. Verde central)

USOS DEL SUELO:

Similar al área anterior

VIVIENDA PRODUCTIVA:

Sobre esta área se puede permitir el desarrollo de la vivienda productiva, destinada a la producción y pueden albergar –dentro de la propia estructura arquitectónica– usos comerciales o industriales livianos y que además pueden presentar, zonas de comercio y servicios. Esto implica que se pueden adoptar las normas urbanas y arquitectónicas del sector donde se instale y modificando los usos del suelo en las áreas consideradas en esa categoría.

Area Residencial AR4-A (Zona Homogénea ZHT-8): Se establece para aquellos barrios de origen de invasión que se ubicaron en áreas de pendientes significativas y en zonas de riesgo. Su consolidación es lenta con tipología de vivienda dispersa o de baja concentración y una estructura espacial discontinua, con oferta potencial para espacio público importante y poco aprovechada y deficiencias de equipamiento social que debe ser incorporados al tejido urbano. La normativa apuntará a la consolidación de la actividad residencial bajo riesgos mitigables, y a la reubicación de los asentamientos en alto riesgo y la recuperación de las áreas de pendiente para espacio público zonal. Corresponden a esta tipología las áreas dispersas ubicadas sobre los altos de San Jorge, Nacho Vives, San Fernando, Las Ensenadas, Villa Aurora, los barrios Divino Niño y Luis R, Calvo, las zonas ubicadas sobre el 11 de Noviembre Altos del Yucal y Simón Bolívar, La Lucha, las Murallas, las Colinas, San José del Pando y sobre el 1 de mayo, María Eugenia, San Pablo y Vistabella

Se establece una normativa adecuada al área residencial anterior, siempre que no se defina el predio o área como zona de riesgo..

Area residencial AR-5 (Zona Homogénea ZH4 y ZHT6): Son sectores consolidados urbanísticamente, bien integrados al sistema vial y de servicios, con una tipología residencial de buena factura y de diseño moderno, generosos en áreas de antejardín y andenes, y con una vialidad adecuada a su intensidad de usos. Villa Sara, San Francisco, etc.

Sobre estos sectores debe existir cuando la condición de las construcciones y de predios lo permitan, y si no están bajo estatutos de propiedad horizontal, los crecimientos en densidad que permitan los servicios públicos y la vialidad existente. Esta densidad no debe pasar de los tres pisos, desarrollos de vivienda bifamiliar o más, con adosamiento lateral y tipología predial mínima de 15 mtrs de frente y retiros mínimo posteriores de 3,0 mtrs.

Normativa Arquitectónica

ÁREA DE LOTE: 200 M²

Frente mínimo: 12 Mtrs

Altura máxima de la vivienda: 2 pisos

Antejardín : 3,0 mtrs y 5,0 mtrs sobre vías primarias

Retiro de fondo 1er. Piso : 3,0 mtrs

Retiro de fondo 2do. Piso : 3,0

Adosamiento lateral : Permitido

Patio mínimo: 7,5 M²

Densidad máxima: 50 viviendas/Ha

Normativa Urbanística:

Parqueaderos de vehículos para viviendas: 1 x vivienda

Parqueaderos para visitantes: 1 x 4 viviendas

ÁREA DE CESIÓN: 40 %

VIAS VEHICULARES:

- Vías peatonales internas: 8.00 mtrs (Z. Verde central)

USOS DEL SUELO: Similar al area anterior: Se permite comercio sobre corredores primarios o locales, servicios personales especiales y de esparcimiento.

Area Residencial AR-6 (Zona Homogénea ZHT-3 y ZHT-6): Es un segmento de características urbanas más complejas que corresponde a una tipología y estructura espacial, que proviene de proyectos planificados y evolucionados con unas características de amplitud y tipología que se conserva parcialmente.

Corresponde a sectores residenciales evolucionados con mayor accesibilidad, con tipología en serie o de desarrollo individual de cierta solidez arquitectónica, con tipologías espaciales y de materiales comunes. Se aplica a barrios como Los Angeles, Taminaca, Los Naranjos, Postobon, Alcázares, El Reposo, San Pedro Alejandrino, Trupillos, El Bosque, Marbella, Cañaveral, etc.

Normativa

La normativa debe apuntar a su consolidación y el mantenimiento de la tipología existente, controlando los desarrollos en altura mayor a la existente. Es importante que se imponga control a los procesos de ocupación de antejardines por columnas, escaleras y voladizos desproporcionados al perfil vial existente.

Normativa Arquitectónica

ÁREA DE LOTE: 120 m²

Frente mínimo: 7.0- 8. 0 mtrs

Altura máxima de la vivienda: 2 pisos
Antejardín : 3, 0 mtrs para vías de una calzada
5,0 mtrs para vías de doble calzada
Retiro de fondo 1er. Piso : 3,0 mtrs hasta el 50% del lindero
Retiro de fondo 2do. Piso: 3.0 mtrs
Adosamiento: Se permite adosamiento lateral.
Patio mínimo: 7.5 m²
Densidad máxima: 60 Viv/Ha
Índice de ocupación: 0.60
Índice de construcción: 1,25

Normativa Urbanística:

Parqueaderos de vehículos para viviendas: 1 por vivienda
Parqueaderos para visitantes: 1 por cada 3
ÁREA DE CESIÓN: 40 % del área bruta
VIAS VEHICULARES:
- Vías peatonales internas: 3.00 mtrs (z. Verde central)
USOS DEL SUELO: Similares al área anterior.

Area residencial AR-7 (Zona Homogénea ZHT-4): Constituyen estas áreas residenciales las de mayor consolidación en el casco urbano, originariamente entendidas como loteos de tamaños aceptables para desarrollo de vivienda unifamiliar de estratos altos y evolucionando actualmente, por su misma calidad urbana a un concepto de densidad mayor, que puede representar la pérdida de la misma por la saturación y la congestión vehicular, por lo cual se debe plantear, de acuerdo a la capacidad instalada de servicios, un cambio a una densidad media alta, bajo un esquema de cesiones y de estructura predial coherente al desarrollo de propuestas en altura. La normativa debe reglamentar alturas con base en la posibilidad de los retiros laterales y de la vialidad primaria o secundaria existente.

Sobre los ejes viales más importantes, se establecerán las densificaciones y los usos adecuados a las características del sector, proveer estacionamientos públicos y privados de acuerdo a los usos propuestos, retiros laterales adecuados a las alturas permitidas y tratamientos integrales a las fachadas, como también no permitir adornamientos en alturas de acuerdo al Código Nacional Sismo-Resistente.

Forman parte de este segmento residencial barrios sus condiciones como el caso de Bavaria, Barrio Jardín, El Pradito.

Normativa Arquitectónica

Para esta área considerada como de actualización o densificación se establece la posibilidad de alturas hasta de 15 pisos, cambiando las índices de ocupación y construcción acorde a cada zona. Se darán en la normativa final el tratamiento para multifamiliares

Area Residencial VIS (Predios para desarrollo): Conformada por sectores destinados a la ejecución de vivienda de interés social, con índices medios de densidad, soluciones de una a dos plantas, y una significativa oferta de espacio público y de áreas para equipamientos sociales. Su normativa apuntará a establecer los elementos de generación de espacio público e institucional y control a la ocupación de áreas

Las áreas de expansión urbana destinadas a este sector se encuentran sobre la zona Nororiental (Carbonera, borde norte del río Manzanares sobre Cantilito, área sobre la vía a Minca y sobre la margen Norte de la Vía Alternativa al puerto en el sector de Bureche).

Normativa:

Se debe estructurar una normativa que establezca los requerimientos de tipo arquitectónico, urbanístico, constructivo y de gestión adecuados a las necesidades de estos programas.

Normativa Arquitectónica:

Debe definir las áreas de los predios, ofreciendo alternativas para desarrollos en una, dos plantas o tres, estableciendo intensidad de uso acorde al valor de la tierra. Se define en el capítulo VIS

c. Áreas De Actividad Residencial Turística-Hotelera

Estas áreas están orientadas a las actividades relativas al desarrollo residencial y hotelero, lo mismo que a conjuntos o actividades de servicios turísticos especializados.

Se clasifican en:

Residencial Hotelero: Comprende desarrollos de estructuras destinadas a hotelería, apartamentos, residencias y habitaciones de tiempo compartido.

Servicios Turísticos: Definen áreas para la ocupación de estructuras para la prestación de servicios turísticos y recreación, tales como campos de golf, parques acuáticos, casinos, centros vacacionales, etc.

Las áreas de actividad residencial hotelero se han clasificado de la siguiente manera:

Zona Residencial Turística.

Esta área se caracteriza por su ubicación sobre el litoral, proveyendo a través de su estructura espacial y tipológica una oferta de servicios y vivienda hacia el turismo. Debido a que en algunas áreas, la planificación original no orientó debidamente la infraestructura y la tipología hacia una intensidad de usos y servicios (caso Rodadero), el haber asumido esa carga ha causado malestares y abusos en la estructura urbana proyectada, por lo cual la oferta que debe ser consolidada, presenta debilidades.

Normativa General

Se debe buscar en la normativa un equilibrio entre la función residencial, su relación con el litoral y los servicios propuestos, de manera que se complementen, estableciendo la vialidad, las densidades y las propuestas tipológicas adecuadas a la explotación del sistema marino. En las áreas ya construidas como El Rodadero Norte y Bello horizonte, se propone una reducción de alturas a seis pisos sobre el borde marino. Sobre la Zona Sur del Aeropuerto, sectores de Puerto Galeón y Cabo Antibes, debe consolidarse una propuesta de baja altura dentro del cono de aproximación del Aeropuerto Simón Bolívar y sobre el borde costero. Los desarrollos colindantes a la Troncal del Caribe podrán ser objeto de aprovechamientos mayores dentro de un concepto de liberación de ocupación de suelo.

Area Residencial Turística 1 ART-1 (Zonas Homogéneas ZHT5 y ZHT-5B): Esta conformada por sectores de desarrollo turístico de densidad poblacional alta, con poca oferta de espacios libres y deficiencias en las infraestructuras viales y de servicios públicos y sociales y proliferación de servicios turísticos de todas clase sin control de localización, como Rodadero, Rodadero Reservado, Rodadero Sur y Bello Horizonte. Su oferta de servicios es abundante.

La normativa apunta a la disminución de intensidad de usos y de construcción y generación de espacio publico, acorde a la estructura urbana del área.

Normativa arquitectónica para vivienda individual o bifamiliar

ÁREA DE LOTE : 300

Frente mínimo: 15

Altura máxima de la vivienda: 2 plantas mas altillo

Antejardin : 5 mtrs

Retiro de fondo 1er. Piso : 5 mtrs
Retiro de fondo 2do. Piso : 5 mtrs
Adosamiento : Se permite lateral
Patio mínimo: 9 Mtrs
Índice de Ocupación. 0.50
Índice de construcción: 1.20
Densidad máxima: 50 viv./ha
Para sectores como Rodadero reservado y áreas de Rodadero Sur.

Normativa Arquitectónica Para Vivienda Edificio Multifamiliar

ÁREA DE LOTE: 600
Frente mínimo: 30
Altura máxima de la vivienda: 12 plantas mas altillo. Con excepción de la primera manzana sobre el borde marino
Antejardín : 5 mtrs
Retiro de fondo 1ero y 2º. Piso : se permite adosamiento hasta segundo piso para estacionamientos.
Adosamiento : Lateral hasta segundo piso. Se establece 1/6 altura cada lado a partir del tercer piso.
Patio mínimo: 9 mtrs
Índice de ocupación: se permite 0.70 ocupación cuando se ocupe el primer nivel en áreas parqueaderos
Índice construcción : 3,5
Densidad 120 viv/ Ha

Normativa Urbanística:

Parqueaderos de vehículos para viviendas: 1 x cada vivienda
Parqueaderos para visitantes: 1 por cada 3 viv.
ÁREA DE CESIÓN: 30%
VIAS VEHICULARES: Acorde al sistema vial

Area residencial turística 2 (Zona Homogénea ZHT-5B) Conformada por Playa Salguero, Bellohorizonte, Aeropuerto, Plenomar, y futura área del Batallón Cordoba, son zonas de desarrollo intermedio que pueden evolucionar y ser organizadas a través de una normativa de consolidación de usos hoteleros y de servicios dentro de una perspectiva de ocupación media del suelo.

Normativa Arquitectónica

ÁREA DE LOTE: 300 M2 y 600M2
Frente mínimo: 20 y 30 mtrs

Altura maxima de la vivienda: 13 mas altillo, y sobre la primera manzana sobre la playa 5 pisos mas altillo

Antejardin : 5.00

Retiro de fondo 1er. Piso : Para 2 y 3 pisos 5 mtrs, para multifamiliares 10 mtrs

Adosamiento : No se permite .

Patio mínimo: 9 mtrs

Índice de ocupación: 0.25 para multifamiliares y 0.50 para viviendas de dos y tres plantas.

Normativa Urbanística:

Parqueaderos de vehículos para viviendas: 1 xcada una

Parqueaderos para visitantes: 1 x cada 3 vdas

ÁREA DE CESIÓN: 75 %

VIAS VEHICULARES:

- Vías vehiculares interiores: Calzada 7 mtrs

- Vías vehiculares externas : 10 mtrs

Area residencial Turística 3 (Zonas Homogéneas Turísticas Especiales): Area específica conformada por el Hotel Irotama y el Proyecto de la Zona Turística de Pozos Colorados, adecuada para establecer patrones de baja ocupación con énfasis ambiental y densidad media. Su desarrollo debe articular las dos áreas con servicios turísticos de alto nivel y elementos de protección ambiental.

Normativa Arquitectónica Y Urbanísticas : Se establecen de acuerdo al desarrollo urbanístico sin que superen las siguientes:

ÁREA MINIMA DE LOTE 3000 m²

Retiro de fondo 1er. Piso : 5 mtrs

Retiro de fondo 2do. Piso : 10 mtrs

Adosamiento : No se permiten .

Patio mínimo: 9 m²

Retiros laterales: Acorde a la altura. (1/6)

Normativa Urbanística:

Parqueaderos de vehículos para viviendas: 1 x cada viv.

Parqueaderos para visitantes: 1 x cad tres viv.

ÁREA DE CESIÓN: 70%

VIAS VEHICULARES:

- Vías peatonales internas: 8.00 mtrs (z. Verde central)

Area residencial turística 4. (Zonas homogéneas ZHT-5A): Caracterizada por asentamientos de baja densidad, con tipología edificatoria de gran desarrollo arquitectónico, como Cabo Antibes, y algunas soluciones puntuales en altura. Se debe consolidar desde la Quebrada del Doctor, hasta el Aeropuerto Simón Bolívar. La oferta de servicios es limitada en razón de su baja densidad.

Normativa Arquitectónica

ÁREA DE LOTE: 500 m²
Frente mínimo: 30 mtrs
Altura máxima de la vivienda: 2 pisos
Antejardín : 5 mtrs
Retiro de fondo 1er. Piso : 5,0 mtrs
Retiro de fondo 2do. Piso: 5.0 mtr
Adosamiento : No se permite.
Patio mínimo: 9 m²
Densidad máxima: 7 viv /ha

Normativa Urbanística:

Parqueaderos de vehículos para viviendas: 1 x cada viv.
Parqueaderos para visitantes: 1 x cada tres viv.

AREA DE CESIÓN: 70%

VÍAS VEHICULARES:

- Vías peatonales internas: 8.00 mtrs (z. Verde central)

Area Residencial Turística 5 (Sector para desarrollos residenciales especiales - Cerros del Litoral-); Este sector residencial se establece para las áreas de pendiente que corresponden a la fachada al mar, como son los cerros urbanos de San Fernando, La Gloria y el costado sur del cerro ubicado frente a la zona de Pozos Colorados. La normativa de desarrollo se establecerá con un criterio ecológico de ocupación y respetuoso de las características ambientales de esos ecosistemas.

Esta área, que forma parte del concepto turístico residencial, presenta particularidades por la topografía y las condiciones naturales de los cerros que conforman la fachada al litoral (San Fernando y La Gloria y cerros Sur de Ecopetrol).

El tipo de desarrollo a proponer debe ser armonizado con los valores ambientales de estas áreas, las posibilidades de generar espacios públicos. Es necesario tener en cuenta los siguientes aspectos relacionados con las intensidades y densidades habitacionales a proponer en este sector:

Régimen de propiedad y base tributaria predial de los propietarios.

Posibilidades de concertación con propietarios distintos al Distrito. Podrían considerarse las posibilidades de una actuación urbanística.

Son de gran relevancia los aspectos técnicos para el futuro desarrollo: régimen de pendientes; respeto a los escurrimientos naturales; respeto a la vegetación arbustiva; resistencia mecánica de los suelos; afectación paisajística para la ciudad, etc.

Normativa

El POT propone densidades menores a cinco (8) viviendas por Ha. con alturas de dos a tres pisos de acuerdo a los desarrollos sobre las pendientes. Pueden ser viviendas asociadas o individuales para las cuales se pueden generar servicios a escala del proyecto o por asociación de dos o más proyectos.

Se propone además en las intervenciones generar un sistema de espacios verdes y contruidos alternados de manera que se tenga una visión equilibrada del paisaje y del uso del territorio.

Los procesos de ocupación e intervención deben ser racionalizados y sometidos a control por parte de Corpamag y Planeación Distrital con el objetivo de minimizar los impactos.

La reglamentación debe ser estructurada con base a la accesibilidad, las pendientes, las posibilidades de paisaje y los usos planteados.

Normativa Arquitectónica

ÁREA DE LOTE 2000 m²

Frente mínimo: 30 Ml

Altura máxima de la vivienda: 2-3 pisos

Antejardin : 10 mtrs

Retiro de fondo 1er. Piso : 5 mtrs

Retiro de fondo 2do. Piso : 5 mtrs

Adosamiento: No se permite

Patio mínimo: 9 m²

Área mínima de construcción:

Densidad máxima: 7 viv

Normativa Urbanística:

Parqueaderos de vehículos para viviendas: 2 por cada vivienda

Parqueaderos para visitantes: 1 por cada tres viviendas

ÁREA DE CESIÓN: 70% por norma nacional

VIAS VEHICULARES:

- Vías vehiculares interiores: 3,5 mtrs
- Vías vehiculares externas 6,0 mtrs
- Vías peatonales internas: 1,5 mtrs

Servicios Turísticos.

De acuerdo a su tipo, objetivo y calidad de servicio se clasifican en Servicios hoteleros y otros servicios.

Los servicios hoteleros son los establecimientos públicos destinados a la prestación del servicio de alojamiento y se definen para su denominación de la siguiente manera:

Hoteles: Se clasifican como hoteles los establecimientos de hospedaje, que prestan el alojamiento en unidades funcionales constituidas por habitaciones y áreas de servicios comunes, día a día, con oferta de alimentación y servicios básicos complementarios y accesorios de acuerdo a su categoría y modalidad.

Apartahoteles: Se clasifican de esta forma los establecimientos hoteleros o de hospedaje, que prestan el alojamiento en unidades habitacionales constituidas por apartamentos y áreas de servicios comunes, día a día o por temporadas, con oferta de alimentación y servicios básicos complementarios y accesorios de acuerdo a su categoría y modalidad

Hostales: Se clasifican como hostales los establecimientos de hospedaje, que prestan el alojamiento en unidades funcionales constituidas por habitaciones y áreas de servicios comunes, día por día.

Alojamiento turístico: Se clasifican como alojamientos turísticos los establecimientos de hospedaje, que prestan el alojamiento en unidades funcionales constituidas por apartamentos y áreas de servicios comunes, día por día o por temporada, con o sin oferta de alimentos y un mínimo de servicios complementarios o accesorios según su categoría y modalidad

Los hoteles y edificios de hospedaje serán clasificados de acuerdo a la calidad de la construcción, de sus servicios, instalaciones, dotación, equipos, presentación y atención al público.

Los establecimientos hoteleros o de hospedaje se podrán ubicar únicamente en los siguientes sectores:

Hoteles: Este tipo de servicio podrá ubicarse en diferentes áreas de la zona urbana, dependiendo su volumetria y capacidad de los indicadores urbanísticos de cada área de ubicación:

- ☐ Centro Histórico, bajo criterios de intervención patrimonial acorde a la tipología edificatoria usada para la implantación del mismo.
- ☐ Area Batallón Córdoba, dentro de los objetivos de la Operación estratégica concertada establecidos para el área, se establece la consolidación de áreas hoteleras.
- ☐ Playa Salguero
- ☐ Zona de Pozos Colorados
- ☐ Rodadero Sur

Apartahoteles: Se podrán ubicar en las áreas similares a hotelería en corredor multiple Tipo 1.

Hostales: Area del Centro Histórico y otras áreas urbanas como corredores urbanos Tipo 3.

Alojamiento turístico: Area residencial de Gayra, Rodadero y Zona Sur.

Otros Servicios. Se incluyen en esta clasificación aquellos servicios que se pueden localizar sobre las áreas turística, como:

Centros Recreacionales: Se podrán localizar en la Zona sur entre el Aeropuerto Simón Bolívar y la Quebrada del Doctor sobre la Troncal del Caribe, en la Zona de servicios ubicada paralela a las instalaciones del Aeropuerto cuando no forme parte del mismo el uso residencial y sobre la zona suburbana extendida entre Cristo Rey y la Quebrada del Doctor, sujetas a los índices de ocupación definidos para las mismas.

Casinos Y Salas De Juego: Pueden funcionar vinculados a estructuras mayores de servicios turísticos, o en edificios aislados cuando estén circunscritos a las áreas definidas para el uso anterior o en estructuras comerciales cuando cumplan condiciones mínimas de tamaño de local y parqueaderos. Las salas de juegos electrónicos pueden localizarse y funcionar sobre áreas o centros comerciales, pero restringidas sobre las áreas residenciales netas.

Marinas

Para este servicio especializado se permite su ubicación sobre áreas costeras que no tengan un marcado uso de playas, como el sector entre Playa Grande y Burucuca, o sobre la desembocadura del Río Gayra, siempre y cuando existan las licencias ambientales y planes de manejo previo para su ejecución.

Comercio y Servicios afines a la actividad, como restaurantes y discotecas. Las áreas comerciales y servicio afines al turismo se localizaran, combinados con las zonas turísticas de densidad media y acordes a las normas para esos usos, previendo la densidad vial y de parqueos en mayor proporción.

Áreas de Actividad Comercial, de Negocios y Servicios

Comprende las áreas destinadas a satisfacer las actividades comerciales y de servicios en sus distintos niveles, como también los usos complementarios a las mismas, entendiéndose estas actividades como venta de bienes y servicios. En las áreas de predominio de servicios se tratarán de definir zonas para minimizar la tendencia a la dispersión que sucede en la ciudad:

ZONAS COMERCIALES:

El área comercial primaria, destinada a los sectores comerciales consolidados o que se espera consolidar en la ciudad. Se trata de zonas que tienen ya un reconocimiento en la ciudad como lugares de venta de todo tipo de bienes y servicios al detal como el Centro Histórico, área del Mercado publico, las áreas turísticas y los centros urbanos propuestos.

Comercio en el Centro Histórico y áreas de influencia: Se define como la principal zona de concentración de actividades del nivel regional y urbano, caracterizada por una amplia gama de funciones. Por sus particularidades espaciales y arquitectónicas debe poseer normativa adecuada a su infraestructura, con el objeto de equilibrar su función con respecto otros sectores urbanos.

Comercio en el área de influencia del Mercado Publico. Representa un nodo importante de comercio de mediano y bajo impacto urbano, de cobertura urbana y rural. Objeto de un plan Parcial de Redesarrollo, se aplicara la normativa a establecer en el mismo

Comercio en zonas residenciales turísticas: Comercio especializado para demanda de bienes y servicios del sector turístico y recreativo. Se localizan en el Sector Rodadero, Centro Histórico, Pozos Colorados y Zona Sur.

Comercio Subcentros urbanos: Se establecen como polos de actividad múltiple, comercial y de servicios, y como alternativa de equilibrio funcional dentro de la estructura urbana. Se especializarán acordes con su ubicación y la función urbana propuesta para el mismo. Se complementan en su estructura espacial con áreas verdes zonales, de manera que amortigüen su impacto, estableciendo un alto índice de espacio público para el área, el impacto por la concentración que genera el subcentro. Se han definido así:

Subcentro Urbano Troncal Bureche: Este Subcentro podrá permitir, desarrollo de comercio clase C1 y servicios financieros, con usos institucionales de menor intensidad.

Subcentro Urbano Sena - Río Gayra. Se definen como usos predominantes los comerciales tipo AC1, y como usos complementarios los servicios y los usos asistenciales e institucionales.

Subcentro Urbano Playa Salguero. Se definen como usos principales los servicios y comercio de apoyo a la actividad turística y como complementarios los usos institucionales.

Subcentro Urbano La Paz Cristo Rey. Este subcentro urbano tendrá un marcado uso institucional del orden asistencial, educativo, administrativo, recreativos y como usos complementarios los usos comerciales y de servicios

Subcentro Urbano Nororiental: Se establece para este nodo usos institucionales con servicios asistenciales y de abastecimiento, y con usos complementarios comerciales y de servicios.

Subcentro Zona Norte: Se establece en concertación con Ferrovías, la utilización de las áreas de patios y talleres para usos institucionales y recreativos para el sector Norte.

Área comercial mixta:

Se aplica a las zonas establecidas para uso compartido con vivienda y servicios, como los corredores sobre las vías primarias y los centros de barrio. Se identifica con:

Corredores múltiples Tipo 3. Son áreas destinadas a usos variados y se definen en las áreas de actividad múltiple.

Centros de barrio: Se establece en áreas de barrio como complemento a la actividad residencial, con comercio Tipo C1.

El comercio pesado para zonas establecidas de venta de insumos para la industria, ferreterías, maquinaria pesada y materiales de construcción. Son usos que producen un gran impacto y requieren condiciones especiales de infraestructura vial y de servicios públicos. Se ubicaran sobre los corredores múltiples 1 y 2

Los complejos comerciales donde es posible localizar grandes superficies comerciales (centros comerciales mayores, hipermercados, almacenes por departamentos, etc.), con presencia de servicios empresariales, que tienen enormes impactos en las zonas aledañas y en el tráfico urbano. Se ubicaran sobre los subcentros urbanos y corredores múltiples tipo 3.

En síntesis se establecieron las siguientes categorías:

1	ZONAS	ÁREA DE APLICACIÓN
SERVICIOS	Financiero Empresarial 1	Centros de negocios y oficinas, conformados por entidades de servicios empresariales y personales, de escala DISTRITAL. Centro Histórico. Subcentro Bureche Cra. 5ª.
	Especial	Servicios seleccionados a empresas y personas con baja afluencia de público en sectores de singularidad y con presencia de dotaciones educativas. Avda del Libertador, Avda del Ferrocarril.
	Talleres y Servicio automotriz	En zonas especializadas a escala urbana. Comprende servicios varios relativos al mantenimiento, reparación y suministro de insumos a vehículos. Corredores múltiples 2 y 3.
COMERCIO	Área comercial primaria	Núcleos de empleo conformados principalmente por establecimientos comerciales al detal, en red, y especializados, localizados en zonas y ejes de escala urbana y zonal. En ellos se presentan también servicios a empresas y personas y se permiten y promueven los usos dotacionales. Corredores, Centro Mercado publico.
	Área comercial mixta	Zonas aledañas a núcleos de empleo, conformadas por establecimientos aglomerados de comercio al detal; presta diversos servicios personales, en zonas y ejes de escala urbana y zonal. Cra. 19, Calle 22, corredores tipo 3.
	Comercio pesado	Zonas conformadas por establecimientos para la venta de insumos para la industria, ferreterías, maquinaria pesada y materiales de construcción. Corredores 1 y 2.
	Complejo comercial	Zonas conformadas por establecimientos de gran magnitud, (almacenes e hipermercados), con presencia de servicios empresariales y personales, localizadas sobre ejes viales, con solución integral de manejo de impactos sobre la vía y el transporte. Corredores Troncal, Subcentros urbanos, predios urbanos de desarrollo.

a) Clasificación según Cobertura

Se considera la actividad comercial, de acuerdo a su radio de acción, en cuatro niveles así:

De acuerdo con su cobertura territorial y para efectos de establecer sus características generales e impacto y definir criterios de manejo, se identifican tres clases de usos comerciales:

Comercio Clase UC-1: Cobertura local y Comercio Nivel Local: Ventas de bienes y servicios que satisfacen la demanda del nivel de barrio.

Comercio Clase II: UC-2: Cobertura zonal y Comercio Nivel General: Ventas de bienes y servicios con cobertura al nivel de la ciudad o sectores y comunas. Precisan áreas de parqueo.

Comercio Clase III: UC-3: Cobertura Distrital Comercio Mayoritario: Son áreas de actividad orientadas al desarrollo de ventas y servicios a gran escala o que por su tamaño y forma requieren espacios especiales, áreas exclusivas para maniobras y parqueos

Comercio Especializado: Son áreas destinadas a la las ventas de bienes y servicios exclusivos, por lo cual precisan de una espacialidad adecuada. Precisan áreas de parqueo.

COMERCIO DE COBERTURA LOCAL. Corresponde a la venta de bienes y servicios de consumo doméstico requeridos por la comunidad de residentes de un sector.

Presenta dos modalidades principales de desarrollo; en áreas o espacios de edificaciones residenciales que fueron destinados al uso comercial sin adecuaciones físicas importantes ni del espacio mismo, ni del resto de la vivienda que se mantiene como tal; o en establecimientos situados en edificaciones multifamiliares o en manzanas o centros comerciales de las urbanizaciones.

Presenta las siguientes características principales, entre otras:

- Venta de bienes de primera necesidad que no requiere zonas especiales de exhibición y bodegaje, y venta de servicios de primera necesidad.

- Abastecimiento mediante vehículos que no requieren zonas especializadas para cargue y descargue ni vías de acceso de gran magnitud y no presenta mayores exigencias de estacionamiento de vehículos automotores.
- No requiere servicios de infraestructura especiales ni adicionales a los previstos para una zona residencial.
- No requiere gran especialización de las edificaciones ni del espacio público en el cual se ubican, y no requiere ni genera usos complementarios.
- Por sus características generales se considera un comercio de bajo impacto, que por lo tanto puede aparecer mezclado con otros usos principales.

Localización: Se consideran áreas comerciales AC-1 las establecidas cerca de áreas residenciales sobre vías locales y plazas de barrio.

COMERCIO DE COBERTURA ZONAL (UC-II): Comprende los usos comerciales de intercambio de bienes y servicios que suplen demandas especializadas generadas en la comunidad de una zona urbana.

Incluye gran diversidad de usos comerciales que se presentan generalmente en las siguientes formas:

- En adecuaciones totales o parciales de edificaciones originalmente residenciales.
- En establecimientos especializados para el uso comercial ubicados en primeros pisos de edificaciones residenciales o en manzanas o centros comerciales de las urbanizaciones y en edificaciones especializadas para el uso comercial con venta de bienes en los primeros pisos y venta de servicios en los pisos superiores.
- Con excepciones, se considera de bajo impacto ambiental y social, pero de notorio impacto urbano causado por el tránsito y congestión de personas, vehículos y actividades a que da lugar, especialmente cuando se presenta en adecuaciones que no resuelven satisfactoriamente dicho impacto.

Este tipo de comercio se podrá localizar sobre zonas comerciales y áreas ubicadas en corredores Tipo 2, y áreas residenciales de vivienda productiva con carácter restringido.

COMERCIO DE COBERTURA DISTRITAL (UC-III). Comprende los usos comerciales orientados a satisfacer demandas de bienes y servicios generados en toda la ciudad mediante la oferta concentrada de gran variedad de bienes.

Este comercio se presenta en dos modalidades:

- Como agrupación de establecimientos de venta de bienes y servicios que conforman unidades arquitectónicas y urbanísticas y comparten zonas y servicios comunales (Centros comerciales, empresariales, etc.)
- En establecimientos únicos con diversificación de bienes (almacenes por departamentos, centros de exposición, etc.) estos establecimientos pueden formar o no parte de los anteriores.

Por sus características físicas y funcionales se considera un tipo de comercio de alto impacto urbanístico, que requiere soluciones particulares para cada caso en el cual se proponga su desarrollo.

Se localiza sobre corredores Tipo 1 y zona industrial propuesta o en áreas definidas como de uso portuario.

COMERCIO ESPECIALIZADO. AC-E: Comprende los usos comerciales orientados a satisfacer demandas de bienes y servicios definidos por características particulares generados para toda la ciudad mediante la oferta concentrada de un tipo específico de bienes o de varios bienes para satisfacer demandas particulares.

ZONAS DE SERVICIOS:

Las áreas de servicios financieros y empresariales, como el Centro Histórico, el subcentro urbano de Bureche y el corredor de la Cra. 5ª hacia el Norte de la Avda del Ferrocarril, de categoría y exigencia de equipamientos complementarios (hoteles, estacionamientos, restaurantes, papelerías, etc.). La presencia del comercio en estos centros se limita a los servicios mencionados y a algunos pocos locales especializados.

Las zonas de servicios especiales: Servicios constituidos por actividades lúdicas (Cines, espectáculos) y de esparcimiento público y seleccionados para empresas y personas con cierta afluencia de público en sectores de singularidad y áreas con presencia de dotaciones educativas. Avda del Libertador, Avda del Ferrocarril, Subcentros urbanos propuestos. Sobre la Avda. del Libertador hasta la Cra. 19, destinada a aquellos sectores en los que la conservación de los valores arquitectónicos y urbanísticos son un objetivo primordial y, por tanto, exigen una selección muy cuidadosa de las actividades que se permitan en ellos. En general estas estructuras pueden albergar la instalación de tipos de oficinas, institucionales, comercio especializado y algunas dotaciones educativas (bajo condiciones especiales de intervención), mezcladas con la

vivienda, teniendo en cuenta las características de los inmuebles y su grado de homogeneidad, lo que permite conformar un espacio de calidad urbana. Se establece el corredor de la Avda. del Ferrocarril entre el centro Histórico y la Troncal como área de institucional, residencial y de servicios especiales.

La zona de servicios de talleres y automotriz que responde a la necesidad de establecer áreas mas compactas, para reglamentar las que se han aglomerado sobre áreas de vivienda, gran cantidad de talleres y ventas de repuestos con otras actividades asociadas, creando condiciones muy poco adecuadas para el funcionamiento y ambientes muy deteriorados. Se ubicaran sobre los corredores tipo 2 y 3 y en áreas definidas como viviendas productivas, bajo ciertas condiciones de utilización.

Los usos definidos como servicios, podrán ubicarse en las diferentes zonas del área urbana del Distrito de Santa Marta, de acuerdo con la asignación de usos adoptada para cada área de actividad y se clasifican así:

Servicios especiales

Los servicios especiales contemplan una gama diferente de servicios, relacionados así:

Teatros, Salas De Cine Y Espectáculos

Los teatros y salas de cine, se localizaran en áreas comerciales, corredores urbanos, zonas de servicio turístico, subcentros urbanos, y como servicio complementario en centros educativos y parroquiales.

Establecimientos de esparcimiento publico:

Estos establecimientos se consideran de uso restringido y se someterán a las normas urbanas y de construcción del lugar donde se localicen.

Estos establecimientos se clasifican así:

- 1.- Con ventas y consumo de licor: como grilles, cantinas, estaderos bares, cafés, billares y similares.
- 2.- Con ventas y sin consumo de licor: como graneros, estancos, distribuidores de licor. Cigarrerías, y similares .
- 3.- Sin venta y sin consumo de licor: Cafeterías, sala, heladerías, panaderías y reposterías, restaurantes y salas de juego.

Localización Y Saturación

Los establecimientos con ventas y consumo de licor por su impacto se localizaran en áreas comerciales, corredores de actividad múltiple, y en cantidad hasta de dos de ellos por costado de manzana. Las áreas turísticas tendrán una saturación mayor y podrán colocarse hasta cuatro por costado de cuadra. Sobre el borde marino del Centro histórico solo podrá establecerse los que no tienen consumo de licor.

Los grupos y áreas de ubicación se establecerán en la normativa urbana

Servicios Religiosos

Las edificaciones dedicadas al culto religioso tales como templos, capillas y edificaciones similares podrán ubicarse en cualquier área de la ciudad, respetando distancias a usos institucionales previamente establecidos, a cruces viales y con restricciones en el Centro Histórico. Su Índice de Ocupación será del 60%. Las áreas de atrios deben respetar la continuidad del andén sin causar conflictos con la circulación peatonal.

Servicios Funerarios Y Salas De Velación

Establecimientos destinados a la prestación de servicios mortuorios y exequias, con o sin preparación de cadáveres.

Las funerarias podrán ubicarse como usos restringidos en las áreas cercanas al cementerio Central, y en corredores de uso múltiple 3 sobre las vías primarias. Se dará prelación a la localización a áreas cercanas a los cementerios existentes, siempre y cuando este categorizada como múltiple.

Cementerios

Se ubicaran en áreas distintas al Centro Histórico, barrios residenciales consolidados y en proceso de consolidación, lo mismo que alejado de las rondas de Ríos o quebradas pluviales. Se determinara en la normativa una distancia mínima de zonas institucionales, colegios, plantas de tratamiento, fabricas de alimentos, y mataderos.

La localización estará determinada por:

- ☐ Control a la ubicación en sitios de riesgo sanitario.
- ☐ Localización respecto al régimen de vientos.

- ☐ La no interferencia con cuerpos de agua superficiales y /o subterráneos que circulen a través del subsuelo del área causando contaminación a áreas circundantes.
- ☐ La interferencia con planes viales o infraestructuras de servicios públicos .
- ☐ La destinación del área a proyectos y usos de mayor interés social.
- ☐ Que la localización del área encuentre relación con las condiciones generales del terreno, condiciones geológicas, saneamiento previo, inundaciones, factibilidad de servicios y accesibilidad.

Son áreas aptas para la localización de cementerios: La zona sur sobre la margen exterior de la Vía Alternativa al puerto, (sector cerro Blanco) y en áreas de expansión o suburbanas, teniendo en cuenta la normativa anterior.

La clausura de cementerios se definirá por las autoridades sanitarias, civiles y eclesiásticas, de acuerdo a la saturación del área y el destino final de la misma como parque de actividades pasivas de diseño especial.

Servicios A Vehículos

Parqueaderos: La Secretaría de Planeación podrá autorizar la localización, adecuación y construcción de parqueaderos, tanto públicos como privados.

En el centro histórico se autorizará la adecuación y o construcción de parqueaderos tanto a nivel como en altura, cumpliendo con la reglamentación existente.

Localización: Deben localizarse de manera que no causen conflictos con las vías públicas. No se permitirán para los nuevos desarrollos urbanos accesos directos sobre vías troncales o primarias, vías arterias y rutas de transporte público, solo por vías de servicios.

Terminales De Buses Y Taxis

Este tipo de servicio, dentro del área urbana, debe ser definido y aprobado por la Secretaría de Planeación, en colaboración con el Instituto de Tránsito y Transporte Distrital. INDISTRAN, con base en la evolución de la estructura urbana y las nuevas áreas de actividad y no estar localizados sobre vías de poca capacidad y en lo posible sobre las áreas residenciales de gran consolidación.

Con Corpocentro, la Secretaría de Planeación debe reglamentar la ubicación de estaciones de taxi, con base en el desarrollo de la operación estratégica del área central. Con la liberación de los espacios para parqueaderos públicos en la zona del mercado y la ejecución de nuevas centralidades se deben establecer áreas de parqueaderos y la ubicación de estaciones de taxis sobre las mismas.

Almacenamiento Distribución Y Expendio De Combustibles.

Todo lo relacionado con el diseño, construcción y servicios de depósitos de almacenamiento y distribución al por mayor de combustibles, así como el expendio y distribución de gasolina y otros combustibles, se regirá por el Decreto Nacional 283 de Enero de 1990 y por lo dispuesto en el presente acuerdo. Corresponde a la Secretaría de Planeación, aprobar o negar las peticiones sobre la ubicación e instalación de los establecimientos mencionados, de conformidad con la reglamentación.

El diseño urbanístico de este tipo de plantas para almacenamiento y distribución de combustibles para el distrito de Santa Marta, deberá contemplar además de la norma nacional en materia de seguridad, una zona libre de retiro de la pared del tanque de almacenamiento y con relación a todos los linderos una distancia mínima de 15 mtrs, que garantice un aislamiento propio que la conserve aislada de los desarrollos urbanísticos futuros en sus alrededores.

Clasificación y definición. Los establecimientos de expendio y distribución de gasolina al por menor, se clasifica en estaciones de servicios Clase A, B y C y estaciones de servicio privado, acorde al el Decreto Nacional 283 de Enero de 1990, definidas así.

Estación de Servicio Clase A: Establecimiento de venta al publico de elementos que los vehículos para su normal funcionamiento: tales como combustibles, aceites, llantas neumáticos, accesorios y que preste por lo menos tres de los siguientes servicios: engrase, reparación de llantas alineación y balanceo.

Estación de servicio clase B: El establecimiento dedicado exclusivamente a la venta de combustible, lubricantes, baterías, accesorios y suministro de aire.

Estaciones de servicio Clase C: Es dedicada exclusivamente a la venta de combustible. Pueden ubicarse en áreas reducidas, , siempre y cuando cumplan con los requisitos de seguridad internacionales. Pueden tener puntos de venta de accesorios.

Estaciones de servicio privado: son aquellas destinadas a prestar servicio exclusivo a entidades particulares. Se instalaran sobre vías primarias y al interior de áreas institucionales, cumpliendo con las normas de seguridad,

Se ubicaran las estaciones de servicio sobre la vías troncales y el sistema arterial vial del área urbana del Distrito, pero no podrán colocarse de ningún tipo en el perímetro del centro histórico, y en la periferia a partir del borde del

mismo. Las existentes podrán acogerse a las exigencias “de los usos ya establecidos”.

Sobre las áreas de desarrollo turístico se ubicaran con restricciones sobre las vías principales, junto con ofertas de comercio Tipo C1.

Para cada tipo de estación se establecerán las áreas y frentes mínimos de predios.

Para el otorgamiento de la licencia de funcionamiento de las estaciones existentes, debe ser requisito indispensable la presentación de licencia de construcción de la Curaduría Urbana, previa viabilidad de la Secretaría de Planeación Distrital .

Servitecas: Son los establecimientos dedicados al mantenimiento de vehículos que prestan uno o varios los siguientes servicios: alineación de dirección y luces, sincronización electrónica, rectificación de rines, revisión de frenos y amortiguadores, reencauche, balanceo de llantas cambio de aceite y engrase y suministro de repuestos en general.

Podrán colocarse sobre vías primarias y secundarias urbanas y sobre áreas de concentración como el mercado publico y a mas de 80 mtrs de edificios institucionales, educativos y de salubridad en áreas donde predomine el uso comercial y de servicios.

Talleres Son establecimientos dedicados a acciones de reparación de mayor magnitud, con o sin suministro de repuestos, como los talleres de latonería y pintura, electricidad, y en general acciones que impliquen la utilización de mano de obra y accesorios para el mantenimiento de vehículos y motocicletas.

Estos usos no son compatibles, en general con áreas urbanas residenciales netas, permitiendo su uso con carácter restrictivo en áreas de vivienda productiva bajo criterios de saturación.

Podrán permitirse en corredores Tipo 2 y Tipo 3, dependiendo del tipo de vehículo. Para vehículos pesados se establece su ubicación sobre los corredores Tipo 1 y en forma restringida sobre tipo 2.

Centros de lubricación: Son los establecimientos dedicados a la venta y aplicación de aditivos y lubricantes para vehículos automotores. Se podrán ubicar sobre áreas comerciales tipo C2 y corredores tipo CM2 y áreas como el mercado publico.

Lavadero de vehículos: son los establecimientos dedicados exclusivamente al lavado manual o automático de vehículos en general .y que pueden prestar servicios de petrolizado, impermeabilización, desmanchado y brillo.

Estos podrán ubicarse de acuerdo al tipo de servicio y tamaño de vehículos de la siguiente manera:

- De vehículos pesados sobre la Via Alternativa al Puerto y pueden permanecer sobre la Troncal del Caribe mientras se ejecuta el proyecto de la vía anterior.
- De vehículos menores de 3 Toneladas sobre corredores Tipo 2 y 3 y de 3 a 6 Ton sobre corredores Tipo 2 y sobre 3 (tres) con restricciones.
- Los servicios automáticos se podrán ubicar sobre áreas comerciales y de servicios, bajo diseño especial, así como en el área de influencia del mercado público.
- Se deben reubicar los lavaderos ubicados sobre el espacio de la ronda del Río Manzanares sobre la Avda. del Río y permanecer aquellos que cumplan con normas ambientales, de vertimientos y adecuación de sus áreas interiores y exteriores. .

OTROS SERVICIOS

Dentro de los servicios comunes en la ciudad que generan malestar por su compatibilidad con otros principales, se encuentran los talleres de carpintería metálica y de madera, de muebles, y de metalmecánica. Su ubicación, cuando son de pequeño tamaño (menos de 40 mtrs²) se puede dar sobre corredores locales, corredores tipo 3 ó en áreas de vivienda productiva, con excepción de aserraderos y carpinterías, que deben establecerse sobre corredores tipo 2 o sobre el área de influencia del mercado.

Áreas De Actividad Múltiple

Se definen como áreas de actividad donde se permite combinar mas de un uso del suelo en una determinada zona, siempre y cuando sean compatibles o afines a una estrategia de desarrollo y/o de ordenamiento de la estructura urbana.

Se plantea una sectorización de acuerdo a su impacto urbanístico y posibilidades de agrupación y mezcla deseable de usos. Estas áreas se definen como corredores urbanos o como zonas urbanas con otras formas de concentración, tal es el caso del centro histórico.

En este tipo de aglomeración mixta se han localizado sin organización aparente, pequeñas actividades comerciales, industriales y de servicios, con presencia de actividades recreativas nocturnas (bares, discotecas, etc.) y residencias temporales. Se busca reglamentar estas actividades para disminuir su impacto en otras actividades circundantes, especialmente en la vivienda.

a) Corredores Múltiples

Se definen como áreas de uso múltiple ubicadas a los lados de los ejes viales, teniendo una conformación longitudinal a lo largo de los mismos.

Los corredores múltiples cumplen un papel funcional importante en razón de ser los elementos articuladores entre las diferentes áreas de actividad de la estructura urbana al permitir desarrollar en aquellos espacios viales que presentan una mayor dinámica, una oferta de servicios en proximidades a los espacios residenciales, sin distingo de categorías. La ubicación y extensión del corredor se orientará de acuerdo a las condiciones de cada área de actividad y acorde a los espacios de localización geográfica al interior de la red vial.

b) Corredor Múltiple 1: CM1.

Son aquellos usos definidos para el corredor de carga y relacionados con servicios a la actividad industrial y portuaria. Son usos de alto impacto y precisan de una infraestructura importante para su funcionamiento. Están orientadas a la venta de bienes y servicios a gran escala, a áreas de almacenamiento para exportación-importación, que por su tamaño y forma ameritan una estructura predial de gran tamaño y requieren espacios especiales para maniobras de equipos, productos y parqueaderos de usuarios.

La estructura predial del corredor estará de acuerdo a los usos propuestos y no será menor el área mínima a los 2.500 M2 con frentes mínimos de 25 ml, acordes a las exigencias espaciales propias de las actividades de apoyo al desarrollo portuario e industrial propuesto como base de la estructura económica y espacial del distrito.

Las actividades a implementarse en el corredor serán acordes a la actividad portuaria y el transporte pesado, como:

- Áreas de parqueaderos para equipo pesado
- Muelles secos para contenedores
- Depósitos de almacenaje en sus diferentes modalidades
- Talleres para equipo pesado
- Oficinas

- Comercio relativo a las actividades anteriores.
- Bombas de gasolina o gas natural y servicios adjuntos como llanterías, servitecas.
- Hoteles y Paradores de carretera
- Industria metalmecánica
- Plantas de asfaltos o pavimentos

Usos no compatibles:

- Vivienda
- Centros educativos y de salud
- Centros Culturales y áreas recreativas

Usos Institucionales, con excepción de Central de Abastos, mercados, instalaciones de seguridad, plantas de tratamiento, etc.

c) Corredor Múltiple 2: CM2

Se definen como áreas de actividad de mediano impacto urbano y/o ambiental, se desarrollan en lotes de mediano tamaño y pueden agrupar uno o varios establecimientos o dependencias con una unidad de diseño. No son complementarios con el uso residencial pero si compatibles, bajo reglamentaciones especiales.

- El comercio pesado para zonas establecidas de venta de insumos para la industria, ferreterías, maquinaria pesada y materiales de construcción. Son usos que producen un gran impacto y requieren condiciones especiales de infraestructura vial y de servicios públicos.

Se definen como usos:

- Ferreterías
- Talleres mecánicos y electrodomésticos
- Depósitos comerciales y áreas de venta
- Talleres de ornamentación y herrería, ebanistería,
- Bombas de gasolina o gas y servicios adjuntos.
- Almacenes de repuestos automotores
- Insumos industriales, agropecuarios
- Billares
- Lavaderos de carros

Usos complementarios a la industria extractiva como:

- Plantas mezcladoras de concreto
- Producción de piedra tallada
- Productos triturados y granitos

- Depósitos de materiales para construcción

Usos prohibidos:

Centros educativos y de salud

d) Uso Múltiple Tipo 3: CM3

Se definen como áreas de actividades de bajo impacto urbano y baja intensidad de uso, se desarrollan en áreas relativamente pequeñas en forma individual por predios o locales asociados a un patrón urbanístico. Son complementarios y compatibles con el uso residencial. Aplicable a corredores urbanos primarios sobre áreas de carácter residencial.

Venta De Bienes Y Servicios :

- Almacenes de textiles, ropa, etc.
- Artículos para el hogar, electrodomésticos
- Artículos de cuero
- Artículos fonográficos y fotográficos
- Artículos de lujo: Joyería, porcelanas
- Farmacéuticos y cosméticos
- Instrumental, equipos científicos,
- Servicios de informática
- Servicios Personales: salones de belleza, lavanderías,
- Servicios Alimentación: Fuentes de soda, cafeterías, restaurantes
- Servicios Profesionales: Oficinas de profesionales, consultorios médicos, odontológicos.

Usos prohibidos:

Los contemplados en los usos múltiples 1 y 2, con excepción de servitecas.

e) Corredores Múltiples Zonales

Áreas destinadas a comercio menor sobre ejes de acceso a barrios y circuitos o corredores zonales. Contemplan servicios personales y comercio con baja saturación y densidad.

Es necesario establecer una densidad o un patrón de localización para la ubicación de tiendas y billares por fuera del área de los corredores, con el objeto de evitar la proliferación de estos servicios.

f) Área Centro Histórico

Sus características arquitectónicas y urbanísticas, además de ser el centro de decisiones de la vida de la ciudad la convierten en un área especial a reglamentar, en cuanto a los usos del suelo. Actualmente es un área con una mezcla indeterminada de usos, donde se deben considerar:

Usos:

- Los contemplados en los corredores múltiples 3
- Uso residencial
- Uso Turístico Hotelero
- Uso Institucional
- Uso recreacional y parques

Usos compatibles:

Bares, grilles y discotecas, a excepción de la Cra. 1ª.

Usos prohibidos:

- Depósitos y almacenamiento
- Parqueaderos para vehículos pesados
- Talleres de mecánica y electrodomésticos
- Industriales
- Bombas de gasolina y servicios conexos
- Lavaderos de autos
- Locales comerciales para electrodomésticos mayores de 100 mts².
- Locales comerciales para repuestos automotores

Áreas De Actividad Institucional Y De Servicios Distritales

Corresponden a servicios cuya cobertura Distrital, tamaño y/o tipo de actividad requieren condiciones especiales de ubicación y generan un impacto urbanístico, ambiental o social.

Las áreas para dotación institucional y servicios Distritales en el POT delimitan los suelos para localizar los equipamientos y los servicios básicos, elementos fundamentales para el funcionamiento de la ciudad. En este sentido se definieron dos tipos de áreas diferenciadas:

ZONA	APLICACIÓN
Equipamientos	Zonas para el desarrollo de instalaciones para servicios de educación, salud, bienestar, cultural, de culto, recreativo y deportivo, seguridad, defensa y justicia,

Servicios básicos	Zonas definidas para la provisión de servicios relacionados con el abastecimiento, recintos feriales, funerarios, administración pública, empresas de servicios públicos, transporte, y saneamiento., servidumbres
-------------------	--

Sobre los equipamientos y servicios básicos se tomaron las siguientes decisiones de ordenamiento referentes a las normas:

En la estructura urbana y en áreas de actividad se señalan como áreas dotacionales únicamente aquellas que albergan grandes equipamientos, cuyo uso está totalmente determinado (por ejemplo parques, equipamientos educativos extensivos, aeropuerto, terminal de transporte, etc.), o las zonas que han aglomerado equipamientos que producen una actividad predominante.

1. Los usos institucionales locales de escala barrial se permiten en la totalidad de las áreas reglamentadas, con excepción de los Múltiples 2 y 3. Los de escalas zonal y urbana se permiten en las áreas de actividad de comercio y servicios, múltiples 3 y en las manzanas, subcentros urbanos y comerciales y viales ejes que conforman el terciario de las zonas residenciales.
2. La localización de los servicios de transporte (terminales de transporte terrestre, aéreo, férreo, los intercambiadores viales y los demás espacios necesarios para la prestación del servicio de transporte en la ciudad), los de abastecimiento alimentario, los recintos feriales, los edificios para el mantenimiento y la limpieza, la seguridad y la protección ciudadana, la justicia, los cementerios y crematorios, frigoríficos y mataderos, se definen con base en la compatibilidad de la localización actual y áreas vecinas. Las propuestas de cambio se hará con base en las nuevas áreas de expansión propuestas.
3. En lo que se refiere a las posibles localizaciones de las instalaciones para la administración pública, el servicio y la atención a los ciudadanos (edificios sedes de las entidades públicas nacionales, regionales, departamentales, locales y entidades del Estado –de nivel urbano, zonal o local– y los edificios complementarios para la prestación de las actividades públicas tales como talleres y bodegas), el POT definió a las políticas de descentralización a través de subcentros urbanos y corredores, especialmente la creación de un Centro Administrativo Distrital en la Avda del Ferrocarril.
4. Se consideraron los requerimientos que en materia de suelos necesitan los siguientes equipamientos al interior de estructura urbana propuesta y que deben suplir urgencias en materia de dotación de servicios. Su estrategia de localización y propuesta de ocupación obedece a las consideraciones tanto de

funcionamiento como de viabilización en el mediano plazo. Tales proyectos necesitan ser determinados a partir las interrelaciones e impactos que generarán en el conjunto de la estructura urbana propuesta.

Los Equipamientos Y Servicios Institucionales Se Agrupan Así:

a) Servicios de abastecimiento:

Central de Abasto: se hace necesaria como respuesta al caos y deterioro por la inadecuada localización del actual mercado central, se propone localizar a un lado del corredor de la futura vía Alterna. Se aprovecha así una óptima vía que facilitaría la llegada de abastos tanto desde las tierras rurales como de otros espacios regionales. frigoríficos, almacenamiento y distribución de combustibles

Matadero Publico Distrital: Se propone en caso de un nuevo matadero las cercanías de la central de Abastos. La estrategia de agrupación de servicios es constituir un solo polo de abastecimientos que estratégicamente gozaría de las mismas condiciones que la Central de Abastos. El matadero existente queda en un área de equipamientos particulares sobre la troncal en el sector del antiguo reten. Se plantea su consolidación con el complemento de actividades como feria o coso taurino para su mejoramiento.

b) Servicios de Transporte:

Terminales férreos, aéreos, terrestres, marítimos de turismo y carga. Se estudia su localización y tratamiento en el Capítulo Equipamientos Urbanos.

c) Servicios públicos:

- Instalaciones de acueducto y alcantarillado como plantas de tratamiento, tanques elevados, pozos de agua, estaciones de bombeo y rebombeo,
- Instalaciones eléctricas como subestaciones, servidumbres de redes, central de energía
- Instalaciones telefónicas como plantas y centrales de distribución
- Instalaciones de gas como estaciones de control y servidumbres.

d) Servicios Funerarios:

Cementerios, funerarias y jardines de paz

e) Servicios de disposición y tratamientos de desecho:

Plantas de tratamiento de residuos urbanos sólidos, emisario submarino, relleno sanitario.

f) Administración, seguridad y control:

- Alcaldía Mayor
- Centro Administrativo Distrital
- Unidad de Seguridad Urbana: espacio constituido para albergar: Instalaciones de la Policía, Fiscalía, D.A.S., Tránsito y Transporte Distrital, Cárcel Distrital, Cuerpo de Bomberos (Estación principal, a ubicarse sobre la actual Troncal de Caribe, entre el piedemonte del cerro Gayra y la citada vía.)

g) Zona Franca Comercial:

Localizada sobre la carretera Troncal del Caribe, se debe interconectar con eje transversal a la Vía Alternativa al Puerto.

h) Rumbódromo:

Localización sobre la actual Troncal en inmediaciones de Gayra, sitio accesible rápidamente a cualquier sitio de la ciudad. Se establecería la infraestructura vial y de espacios para parqueaderos.

i) Equipamiento de salud:

Hospital, Clínicas, Centros y Puestos de Salud.

Instituto Colombiano de Bienestar Familiar

j) Área actividad de Servicios Educativos Especiales.

Esta área se ubica sobre la Troncal y tiene como finalidad concentrar áreas para la educación secundaria y universitaria y servicios complementarios. Su localización se definió por su centralidad con respecto a las nuevas áreas de expansión, la vialidad propuesta a la zona y el carácter institucional del área definida como parque cultural.

La localización de estos equipamientos queda definida en el Cap. Los equipamientos urbanos.

Área de Actividad Recreacional y de Parques

Son áreas para desarrollar cuyas características las hacen aptas para desarrollar la actividad recreacional activa y/o pasiva, ya sea pública o privada.

Se establece este uso además, para áreas donde se debe preservar y controlar el ambiente natural existente y mejorar la calidad del medio urbano.

Las áreas de actividad destinadas a estos usos, son aquellas donde predominan los espacios abiertos se pueden catalogar como:

Áreas Recreativas propiamente dichas, con equipamiento para esta actividad, que incluye los niveles general, zonal y local.

Áreas de Conservación y Reserva ambiental, que incluye las playas, rondas de los ríos y quebradas, cerros y áreas forestales. Se permite su uso como espacio público bajo controles ambientales para su adecuación.

Zonas recreativas turísticas; incluye áreas que poseen un alto potencial para uso turístico que requieren condiciones especiales de desarrollo, como Playa grande, Taganga, Pozos Colorados y las playas del parque Tayrona.

Se definen los siguiente ámbitos físicos para estos usos:

a) **Nivel Nacional:** Se determinan las áreas de interés ambiental de interés nacional como el Parque Tayrona y el Parque Nacional Natural Sierra Nevada de Santa Marta. Igualmente cubre aquellas zonas de valor patrimonial arqueológico y monumentos.

b) **Nivel Distrital :** Son áreas que definen su área de influencia como de interés Distrital tales como la Quinta de San Pedro Alejandrino, el Polideportivo, el nuevo Parque Cultural e Institucional, las playas y los cerros Distritales.

c) **Nivel Distrital Zonal:** Se refiere a aquellas áreas con un área de influencia de comuna o sector como las canchas deportivas de fútbol, y las áreas propuestas con nivel zonal en la nueva estructura urbana de las áreas de expansión.

d) **Nivel Distrital Local:** Define las áreas a escala del parque de barrio.

Área de Actividad Industrial

TIPOS DE INDUSTRIA.

Según la actividad predominante y para efectos de su manejo, los usos industriales pueden corresponder a industria extractiva o a industria transformadora.

➤ **INDUSTRIAL EXTRACTIVA.** Es aquella cuya actividad principal consiste en la explotación y tratamiento de materiales rocosos, arcillosos, arenosos y

en general de los demás recursos naturales procedentes de minas subterráneas y superficiales, canteras y pozos. Incluye a demás todas las actividades suplementarias para manejo y beneficio de minerales y otros materiales crudos, tales como triturado, cribado, lavado, clasificación y demás preparaciones necesarias para entregar el material en el mercado.

La industria extractiva no es un uso urbano. En consecuencia se considera un uso prohibido dentro de las áreas urbanas. No se permitirá la apertura de nuevas industrias extractivas canteras, chircales en las áreas urbanas y de expansión que limiten con los cerros, ni en las rondas de los ríos y quebradas que entren en las áreas urbanas o pasen por ellas, ni en las faldas de cerros colindantes con las áreas urbanas o visibles desde ellas, y en general en ningún sector del territorio Distrital en donde no cuente con la aprobación de la Junta de Planeación Distrital, previo estudio conjunto del proyecto específico por parte de la Secretaría de Planeación, Evaluación, Control y Medio Ambiente y Corpamag

Excepcionalmente, las industrias extractivas existentes en las áreas urbanas y suburbanas podrán seguir funcionando, únicamente mientras se cumple de la vigencia de su licencia de explotación y con el objeto de la recuperación morfológica de los terrenos, previo estudio de la Secretaría de Planeación Distrital y Corpamag, dentro del marco de un régimen con el que se estipulen las condiciones, plazos y características de la recuperación para la definición del desarrollo de los terrenos en usos urbanos.

➤ **INDUSTRIA TRANSFORMADORA.** Es aquella destinada a la transformación de materias primas para la elaboración y manufactura de productos.

Clasificación:

La industria transformadora se divide en tres clases, de acuerdo al impacto ambiental y urbanístico que genera la actividad industrial, así:

Industria Artesanal o CLASE I: Es aquella industria considerada compatible con otros usos en razón de sus bajos impactos ambientales y urbanísticos. Se ubica en espacios que hacen parte de edificaciones comerciales o de viviendas unifamiliar de carácter o en locales o bodegas independientes.

Presenta las siguientes características principales:

- Manufactura artesanal de productos, generalmente manual o con equipos caseros.

- ☐ Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos livianos.
- ☐ Poca generación de empleo.
- ☐ Funcionamiento en horarios laborales preferiblemente diurnos.
- ☐ No requiere servicios de infraestructura especiales ni produce ruidos, olores, ni afluentes contaminantes.

INDUSTRIA CLASE II. Es aquella industria compatible con otros usos, dado su bajo impacto ambiental, pero con restricciones de localización debido a su magnitud y alto impacto urbanístico.

Se ubica en bodegas o edificaciones especializadas dentro de zonas y complejos industriales.

Presenta las siguientes características especiales:

- ☐ Manufactura, producción o transformación de productos mediante técnicas, equipos y laboratorios especializados, que pueden requerir formas específicas de prestación de servicios públicos e infraestructura de los mismos.
- ☐ Abastecimiento de materias primas y transporte de productos terminados mediante vehículos medianos o pesados por lo cual requiere zona de cargue y descargue y un sistema vial adecuado.
- ☐ Generación de empleo masivo y mano de obra especializada, por lo cual requiere zonas de estacionamiento para trabajadores y posibilidad de acceso por transporte público.
- ☐ Fomenta la aparición de establecimiento destinados a usos comerciales complementarios a la industrial, como los “puntos de venta”, restaurantes, establecimientos bancarios, etc.

Se puede calificar en pesada y liviana

Industria pesada

- ⇒ Fabricación de productos lácteos
- ⇒ Elaboración de productos derivados del mar (pescados, mariscos)
- ⇒ Fabricas y refinerías de azúcar

- ⇒ Elaboración de concentrados para animales
- ⇒ Destilación y mezclas de bebidas espirituosas
- ⇒ Industria vinícola
- ⇒ Bebidas malteadas y malta
- ⇒ Industria de bebidas no alcohólicas y gaseosas
- ⇒ Hilado, tejido y acabado de textiles
- ⇒ Fabricación de tapices y alfombras con procesos de tintorería
- ⇒ Aserraderos y talleres para madera
- ⇒ Fabricación de envases, cajas de papel y cartón a partir de pulpa
- ⇒ Fabricación de artículos de pulpa cartón , papel
- ⇒ Fabricación de barnices pinturas
- ⇒ Fabricación de jabones con grasa animal
- ⇒ Fabricación de productos de caucho
- ⇒ Fabricación de productos de plástico
- ⇒ Fabricación de losas porcelana y artículos de barro
- ⇒ Fabricación de vidrio y artículos de vidrio
- ⇒ Fabricación de productos minerales
- ⇒ Fabricación de herramientas manuales artículos de ferretería
- ⇒ Construcción de motores y turbinas
- ⇒ Construcción de equipos agrícolas
- ⇒ Construcción de maquinaria para metales y madera
- ⇒ Construcción de equipo y maquinaria para la industria
- ⇒ Construcción de equipos de transporte pesado: Aeronaves, ferroviario, automóviles

Industria mediana

- ⇒ Envase y conservación de frutas
- ⇒ Productos de molinera
- ⇒ Fabricación de artículos de confitería y chocolate
- ⇒ Fabricación de productos alimenticios diversos
- ⇒ Industria de tabaco
- ⇒ Artículos de confección de textiles
- ⇒ Fabricación de tapices y alfombras sin tintorería
- ⇒ Fabricación de prendas de vestir, excepto calzado
- ⇒ Fabricación de artículos de cuero, excepto calzado
- ⇒ Fabricación de calzado excepto el de caucho vulcanizado y plástico
- ⇒ Fabricación de envases de madera y caña
- ⇒ Fabricación de muebles y accesorios, excepto metálicos
- ⇒ Imprentas editoriales e industrias conexas
- ⇒ Fabricación de productos de madera y corcho
- ⇒ Fabricación de productos farmacéuticos y medicamentos
- ⇒ Fabricación de muebles y accesorios metálicos, excepto

- ⇨ maquinaria y equipo
- ⇨ Fabricación de productos metálicos estructurales
- ⇨ Fabricación maquinas y equipos de oficina
- ⇨ Construcción de aparatos de TV, radio y comunicaciones
- ⇨ Construcción de aparatos y accesorios eléctricos de uso domestico
- ⇨ Construcción de aparatos y suministros eléctricos
- ⇨ Fabricación de equipo profesional o científico o instrumental
- ⇨ de medida y control
- ⇨ Fabricación de equipo fotográfico e instrumentos de óptica
- ⇨ Fabricación de relojes
- ⇨ Fabricación de joyas
- ⇨ Fabricación de instrumentos de música
- ⇨ Fabricación de artículos de deporte y atletismo

Industria Mayor o CLASE III. Es aquella industria que tiene restricciones de localización debido a su alto impacto ambiental, a su magnitud considerable y a su alto impacto urbanístico.

Requiere para su funcionamiento, además de edificaciones especializadas, elementos o equipos para el control de la contaminación por ruido, olores, vapores o afluentes líquidos; así como espacio público con características especiales que permita la accesibilidad de vehículos pesados y prevención franjas de control ambiental de aislamiento apropiadas.

Requiere formas específicas de prestación de servicios públicos e infraestructura de los mismos, tanto para el funcionamiento de la actividad industrial, como para el control de los afluentes contaminantes que produce.

Debido a su alto impacto, se trata de un uso compatible en las zonas industriales y prohibido en las demás áreas de actividad y zonas.

La supresión del uso industrial derivado de las actividades de las industrias de la clase III que se califiquen como altamente contaminantes, aún las situadas en determinadas zonas industriales, y su traslado a otras zonas o lugares del territorio Distrital donde sea controlable su impacto ambiental, se tramitará dispuesto sobre supresión de usos compatibles.

- ⇨ Fabricación de aceites, grasas vegetales
- ⇨ Fabricación de pulpa de madera,
- ⇨ Fabricación de sustancias químicas
- ⇨ Fabricación de abonos y plaguicidas
- ⇨ Fabricación de resinas
- ⇨ Fabricación de productos químicos

- ⇒ Fabricación de productos varios derivados del carbón y petróleo
- ⇒ Fabricación d productos de arcilla para la construcción
- ⇒ Fabricación de cemento cal y yeso
- ⇒ Industrias básicas de hierro y acero
- ⇒ Industrias de metales no ferrosos
- ⇒ Producción y distribución de gas
- ⇒ Transporte de oleoductos y almacenamientos de combustibles
- ⇒ Servicios de saneamiento: Plantas incineradoras de basuras, plantas de compostaje, plantas de tratamiento sanitario.

CONCEPTO DE AREA INDUSTRIAL

Área focalizada para desarrollo de industria de gran magnitud e impacto urbanístico de acuerdo al número de empleos que genere.

Se clasifica teniendo en cuenta los siguientes criterios:

A) Aspectos Urbanísticos:

Áreas: Área de la empresa, área de circulación y descargue y áreas de control ambiental.

Accesibilidad y transporte: Se deben considerar los siguientes aspectos:

Vías de acceso

Tipología de vehículos

Volumen de tráfico vehicular

Tipo de construcción e instalaciones

Aislamientos Definir aislamientos considerando las condiciones climaticas, volumetria e indices de ocupación y construcción

B) Aspectos Ambientales

Impacto sobre el medio natural:

Aire, agua, suelos y vegetación.

Ruidos y vibraciones

Situaciones de riesgo

C) Aspectos Energéticos Y Productivos

Consumo energético: eléctrico, gases y combustibles

Producción: Consumo de materias primas y volúmenes de producción.

D) Aspectos Socioeconómicos

Personal vinculado: Directos e indirectos.

E) Tipología

Modelo predial superior a los 1.500 M2 de área. Gran magnitud de instalaciones. Autosuficiencia en prestación y adecuación de servicios terciarios. Accesibilidad altamente viable en el corto plazo a través de la actual Troncal del Caribe y de la futura Vía Alternativa al Puerto. El modelo industrial contemplado debe estar preferentemente destinados al desarrollo de establecimientos e instalaciones industriales básicas de bajo perfil contaminante y de alta tecnología, entre los que destacan los siguientes:

- A. Transformación de partes y componentes industriales.
- B. Instalaciones de almacenaje.
- C. Distribución, comercialización y acopio de productos manufacturados.
- D. Envasado de alimentos.
- E. Fabricación y confección de vestuario y accesorios. etc.
- F. Productos de Alta Tecnología

En principio el modelo de transformación debe contemplar las estrictas reglamentaciones que en materia ambiental señalen las normas y legislación contempladas en la leyes nacionales y en la normativa local.

Por su naturaleza y su impacto en la ciudad, las actividades productivas antes agrupadas en las áreas de actividad especializada industrial se dividieron en dos categorías diferentes, la industrial básica e industrial de alta tecnología.

Áreas de actividad	Subáreas	Aplicación
INDUSTRIAL	Industrial Básica	Zonas de industrias intermedias y pesadas, localizadas en áreas diseñadas para tal fin. Parque industrial
	Industrial de alta tecnología	Zonas para el desarrollo de industria de alta tecnología de bajo impacto urbanístico y ambiental, caracterizadas por su bajo índice de ocupación y un tratamiento especial de las áreas libres, conocido como “ <i>industria jardín</i> .” En ellas se permiten usos comerciales y de servicios empresariales y personales de escala metropolitana con un manejo de edificabilidad idéntico al industrial. Parque industrial, corredor CT1

3. LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL

Como propuesta macro de la política urbana, para garantizar el derecho a la vivienda a los hogares de menores ingresos, la ley establece que los Planes de Ordenamiento deben especificar las necesidades en materia de vivienda de interés social, prever y localizar los terrenos indispensables y diseñar las acciones integrales para solucionarlas.

Dentro del esquema de ciudad propuesta, la reserva de terrenos para la vivienda de interés social, debe estar acompañada de los instrumentos de ejecución y financiación, lo mismo que de la provisión de la infraestructura vial y de servicios públicos necesaria para el desarrollo de las áreas determinadas.

De acuerdo al diagnóstico elaborado en las fases preliminares de la elaboración del P.O.T y convalidada esa información captada por los entes que atienden la demanda y diseñan las estrategias para dotar de V.I.S a la población, las cifras que se manejan señalan unos déficits aproximados a las 5.169 soluciones para vivienda nueva y los programas de mejoramiento establecen un déficit de 7.606 soluciones para asentamientos subnormales en zonas de alto riesgo y un total de 2.500 programas de mejoramiento en el resto del área urbana. Es necesario convalidar a través de la actualización de la información, a través de censos in situ, las cifras reales para acertar en las soluciones y programas a atender.

3.1 LOCALIZACIÓN DE TERRENOS PARA ATENDER LA DEMANDA DE V.I.S.

La localización de los terrenos para la ubicación de la vivienda de interés social, implica la selección de los indicadores urbanos necesarios para identificar los suelos, que ofrezcan las ventajas de ubicación, costo e infraestructura instalada.

Las áreas identificadas para VIS son:

- ☐ Los terrenos de La Carbonera, al Norte y Sur de la vía férrea, sobre el área norte de Mamatoco y Jardines de Paz.
- ☐ Los predios ubicados frente al barrio 11 de Noviembre, a partir del paso a nivel sobre la Troncal de la vía férrea, hasta Quebrada Mojada.
- ☐ El área ubicada frente a Cantilito, sobre la margen norte del Río Manzanares donde proyecta en la actualidad la presente administración efectuar un programa de aproximadamente 700 soluciones denominado Cantilito III

- Los terrenos comprendidos entre la Troncal y la Vía Alternativa al Puerto sobre el Norte de la Quebrada Tamacá, de excelente ubicación y gran potencial para la prestación de servicios de infraestructura así como buena articulación a la red vial primaria y a los medios de transporte.
- Los suelos ubicados sobre la carretera a Minca (hasta el sector de Tres Puentes)
- Los predios ubicados sobre la vía a Bahía Concha, hasta el proyecto denominado Altos de Villa Concha, después del barrio Los Fundadores.

{ Accesibilidad.

La posibilidad de acceso y conectividad al sistema vial urbano existente y propuesto, es una de las premisas básicas para la selección de los sectores, de manera que:

- Todos los predios arriba señalados deben tener buenas vías de comunicación o planificadas para tal fin.
- Existe alta factibilidad de prestación de servicios de agua potable, alcantarillado sanitario y energía eléctrica de acuerdo con las proyecciones de Metroagua, Electromag y Gases del Caribe.
- Dentro de la estrategia de ordenamiento el P.O.T. apunta a señalar el recurso del SISBEN (sistema de Selección de Beneficiarios) como uno de los instrumentos confiables para la selección de hogares con necesidades aptas para el otorgamiento de V.I.S.

{ Aspectos normativos para la formulación de los programas V.I.S.

- El P.O.T. proporcionará los instrumentos legales normativos y jurídicos para desarrollar los diferentes programas de Vivienda de Interés Social, atendiendo los aspectos críticos que en materia normativa han caracterizado a la mayor parte de los modelos implementados en el ejercicio de esta actividad.
- En este sentido la normatividad estará dirigida a proporcionar los espacios públicos diferentes a las cesiones que sirvan para recreación activa y pasiva de la población residente y que entrará a formar parte del sistema de espacio público que el POT de Santa Marta planea como espina dorsal de la estructura urbana.
- Las normas asumidas para el ejercicio urbanístico de la vivienda de interés social atenderán principalmente a las cesiones urbanísticas de vías, zonas verdes y equipamientos sociales, las características tipológicas, estructura predial, las áreas mínimas construidas y las especificaciones estructurales y constructivas mínimas.

{ Formas de agrupación.

Las formas de agrupación de estas viviendas podrán determinarse con base en los conceptos urbanos de ocupación, explotación y valor económico de los suelos, como estrategia para ofrecer un espacio urbano adecuado a las necesidades de este sector de población. Las formas de agrupación pueden ir desde la vivienda unifamiliar en un piso hasta propuestas de edificación en altura hasta tres niveles, ya sean unifamiliares o multifamiliares.

NORMATIVA ARQUITECTONICA

Se proponen dos tipos mínimos de predios:

ÁREA DE LOTE 1: 78.00 M2

Frente mínimo: 6.00 metros

Altura máxima de la vivienda: 2 PISOS

Antejardin : 3.00 metros

Retiro de fondo 1er. Piso : 3.00 metros

Retiro de fondo 2do. Piso : 3.00 metros

Adosamiento : se permite adosamiento de fondo en el primer piso hasta en un 50 %, máximo 3.00 Metros.

Patio mínimo: 9.00 metros cuadrados

Área mínima de construcción: 40.00 metros cuadrados

Densidad máxima: 70 Viv/ Ha

ÁREA LOTE 2: 60.00 metros cuadrados

Frente mínimo: 4.50 metros

Altura máxima de la edificación: 3 pisos

Antejardin: 3.00 metros

Sobre vías V-1 y V-2: 5.00 metros

Retiro de fondo 1er. Piso: 3.00 metros

Retiro de fondo 2do. Piso : 3.00 metros

Adosamiento : se permite adosamiento de fondo en el primer piso hasta en un 50 %, máximo 3.00 metros.

Patio mínimo: 7.00 metros cuadrados

Áreas de construcción mínima: 40.00 mtrs cuadrados

Normativa Urbanística:

La normativa urbanística está asociada a las necesidades de proveer unas áreas de cesión adecuadas a la política marco estructural de creación de espacio publico. Deben ser exigencias importantes la configuración del sistema de áreas

verdes y su articulación al sistema vial y de espacio público de la trama urbana existente.

Como indicadores importantes de cesión se proponen:

Parqueaderos de vehículos para viviendas:	1 x 4 viviendas
Parqueaderos para visitantes:	1 x 7 viviendas

ÁREA DE CESIÓN (Incluye Vías, Zonas Verdes, Equipamiento Comunitario): 40 % del Lote. Las áreas de cesión deben estar agrupadas en su mayor globo de terreno en un 70%.

VIAS VEHICULARES: Cada 100 metros debe existir una Vía vehicular por lo menos para proyectos en zonas no desarrolladas respetando las proyecciones viales primarias, que defina la Secretaría de Planeación para la zona; para los proyectos en áreas desarrolladas, la proyección debe ser acorde y coincidente con el desarrollo vial de los sectores aledaños y vecinos, y requiere la aprobación de la Secretaría de Planeación, de acuerdo con las políticas viales trazadas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

- Vías vehiculares interiores: 5.00 metros de calzada
1.00 metro de andén c/u
- Vías vehiculares externas: 6.00 metros de calzada, 1.50 metros de andén c/u
- Vías vehiculares externas de doble calzada
 - : 7.00 metros de calzada
 - : 2.00 metros de andén c/u
 - : 2.00 metros separador
- Vías peatonales internas: 3.00 mtrs (z. Verde central)

Para los proyectos de lotes con servicios, se contempla iguales o mayores indicadores en lo que respecta a: Área del Lote, Fondos y Frentes, Antejardines, Áreas de Cesión, Vías Vehiculares, Vías Peditonas, Obras de Urbanismo y deben estar debidamente diseñadas y ser entregadas totalmente construidas y definidas.

{ Normativa De Construcción:

Los proyectos destinados a Vivienda de Interés Social, deberán especificar técnicamente, las características de los materiales según memoria técnica anexa, dentro del trámite para obtener la respectiva licencia de construcción, y los requisitos mínimos son los siguientes para su trámite, aprobación y ejecución.

{ Equipamientos

- Toda agrupación de mas de 500 viviendas de interés social deberá plantearse con sus respectivos espacios para equipamientos de agrupación barrial y de zonas verdes públicas para la recreación. Estos espacios son diferentes a las cesiones que por ley se plantea en la ley 09 de 1989.

{ Relaciones Equipamientos- Área Urbanizable

- Deberán destinarse para equipamientos barriales por lo menos un globo de terreno ó máximo dos globos que equivalgan del 15% del área bruta del predio.

{ Densidades Brutas de Ocupación y/o Construcción

- La normatividad estará acompañada por el cumplimiento de formas de agrupación y explotación del suelo en armonía con los factores climáticos y ambientales de ésta región del país. Se propone como rango óptimo una densidad media de 275 hab/Há ó 50 Viv/ha, hasta 375 hab/Ha ó 70 Viv/Ha.

{ Infraestructura De Servicios Públicos Básicos

Las redes de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía, alumbrado público, teléfonos, gas domiciliario se construirán de acuerdo con los requisitos que para el efecto fijen las empresas prestadoras de estos servicios en la ciudad de Santa Marta.

{ Sistema De Vías

La propuesta vial y su articulación al sistema existente, la construcción de vías y la instalación de los dispositivos de señalización y control de tránsito, se regirá por los lineamientos, normas y especificaciones que para el efecto fijen las Secretarías Planeación, de Obras Públicas y de Tránsito Distrital respectivamente.

{ Alturas máximas

En agrupaciones y urbanizaciones para V.I.S. no importando la modalidad que se plantee las alturas máximas en ellas deberán ser de 3 pisos como máximo. En el caso de tener frentes a corredores múltiples las alturas variarán y serán determinadas por la Secretaría de Planeación o la Curaduría Urbana ó en su defecto, basados en las directrices del Plan Parcial o la Unidad de Actuación Urbanística.

{ Alineamientos

Toda vivienda o grupo de viviendas de interés social deberá contener como mínimo los requisitos ambientales destinados a facilitar la adecuada ventilación e iluminación en todos los casos. Los alineamientos frontales, posteriores y laterales obedecerán a la modalidad de ocupación máxima del predio, pero debe prever por lo menos los mínimos retiros para los objetivos indicados.

{ Coeficientes de Ocupación del suelo

El Coeficiente de Ocupación del Suelo (COS) para la VIS es el máximo porcentaje construible de desplante en relación con la superficie total de un predio. Este se obtiene de la siguiente formula:

$$C.O.S = \frac{\text{Área de Desplante (M2)}}{\text{Área total del predio (M2)}}$$

{ V.I.S. y Conjuntos Residenciales

La V.I.S. podrá ser planeada en conjuntos residenciales que mezclen las posibilidades de hacerse en multifamiliares, unifamiliares y bi-familiares. Su planeación debe venir acompañada en todos los casos de las normas mínimas para contener los equipamientos sociales y las diferentes soluciones para el espacio público y cesiones gratuitas al Distrito de Santa Marta.

INSTRUMENTOS DE GESTIÓN PARA PROGRAMAS DE V.I.S.

VARIABLES DE GESTION	ENTES CORRESPONSABLES	MODALIDAD DE GESTION
Disponibilidad de recursos financieros para la construcción	INURBE, INVISAN y Min.Desarrollo, Empresa Privada	INVISAN: Gestión Nivel Nacional Inurbe y Mindesarrollo:
Conformación de Bancos de Tierras	INVISAN, PLANEACION DISTRITAL.	Planeación: Modelo y Control del banco de tierras. Invisan: Operación Banco.
Elaboración de censos anuales y actualización de la base informativa	INURBE e INVISAN; PLANEACION DISTRITAL DANE SECCIONAL.	Dane: Dirección Censal Planeación: Control censal. Inurbe & Invisan: Input sobre tipo de censos y aplicabilidad.
Espacios aptos para V.I.S de acuerdo al P.O.T.	Sectores que aparecen indicados en el mapa de Zonificación de Usos del Suelo & Estructura Urbana.	Definición del POT y Planeación Distrital para aspectos reglamentarios y de desarrollo físico.
Otorgamiento de V.I.S. Modelo aplicable para acceso a recursos.	Preferentemente el SISBEN como modelo prioritario	Invisan & Planeación operan el modelo SISBEN.
Otros entes involucrados en	Red de Solidaridad: Generación de empleo urbano - Subsidios para mejoramiento y	Sujeción al Ordenamiento

programas para construcción y adjudicación de subsidios a la V.I.S.	construcción Cajamag: Construcción de Vivienda nueva. Empresa Privada FIU: desarrollo de entorno físico	Territorial del Distrito de Santa Marta.
Creación del Banco de Materiales	Alcaldía, Hacienda, Invisan, Planeación	Desarrollar proyecto para acto legislativo.

FUENTE: Equipo Técnico P.O.T. (1998)
En colaboración con INVISAN, INURBE, CAJAMAG

Áreas De Mejoramiento Integral

Dentro de las estrategias de Vivienda, en concordancia con el Plan de Desarrollo 1998-2000, se mantiene como punto importante el mejoramiento de los sectores de baja consolidación urbana, a través de mecanismos de planificación, como los planes parciales, los cuales se enumeran en los capítulos correspondientes. Los aspectos más importantes a tratar en las áreas de mejoramiento integral son:

- ☐ Estado de la construcción
- ☐ Servicios públicos
- ☐ Equipamiento social y recreativo
- ☐ Vialidad y accesibilidad
- ☐ Amenazas y riesgos
- ☐ Estructura legal de la propiedad

El POT a través de los planes parciales establecerá las condiciones y definición de las estrategias de desarrollo y mejoramiento integral de vivienda y entorno.

Para los proyectos urbanísticos de VIS adelantados por sistemas de loteo, se establecieron las siguientes normas volumétricas:

- ☐ Altura: de 1 a 3 pisos.
 - ☐ Aislamiento posterior: 3 metros a partir del segundo piso.
 - ☐ Antejardín sobre vías vehiculares: 2 metros.
 - ☐ Lote mínimo:
- Para viviendas unifamiliares en áreas desarrolladas con servicios domiciliarios incompletos o de desarrollo progresivo: lote mínimo 60 m², frente mínimo: 6,00 metros.
 - Para viviendas unifamiliares en áreas desarrolladas con servicios domiciliarios completos: lote mínimo 72 m²; frente mínimo: 4.5 metros.
 - Para viviendas bifamiliares: lote mínimo 94 m²; frente mínimo: 7,00 metros.

- Para multifamiliares: lote mínimo 120 m²; frente mínimo: 12,00 metros h: 4 pisos.

4. AREAS DE AMENAZAS Y RIESGOS

4.1 Definición

Se definen como áreas de riesgos en el perímetro urbano a aquellas áreas expuestas a los procesos de remoción en masa, movimientos sísmicos e inundaciones como amenazas evidentes y susceptibles de suceder por la vulnerabilidad de la población en ellas ubicadas.

La población del área urbana presenta vulnerabilidad del orden físico como son la falta o deficientes sistemas y obras de control; del orden cultural como son las premisas sobre la potencialidad de la sucesión de hechos catastróficos, vulnerabilidad por la falta de recursos para adquirir una vivienda más segura y por la misma falta de control a la ocupación de esas áreas.

4.2 FORMULACION

4.2.1 Política marco

Como elemento marco para el desarrollo de la formulación, se tiene como base el Decreto 93 de 1998, mediante el cual se adopta el Plan Nacional para la Prevención y Atención de Desastres, y que define las políticas, acciones y programas ya establecidos en el componente general del Plan.

Son objetivos del Plan Nacional para la Prevención y Atención de Desastres:

- A. La reducción de riesgos y prevención de desastres.
- B. La respuesta efectiva en caso de desastre
- C. La recuperación rápida de zonas afectadas

Son principios del Plan Nacional para la Atención y Desastres:

- ☐ La descentralización
- ☐ El ámbito de competencias
- ☐ La coordinación
- ☐ La participación

Las estrategias generales y los programas del Plan Nacional para la Atención y Prevención de Desastres son:

1. El conocimiento sobre riesgos de origen natural y antrópico

Programas

- 1.1 Instalación de redes, procedimientos y sistemas de detección y alerta para la vigilancia y aviso oportuno a la población.
- 1.2 Evaluación de riesgos

2. La incorporación de la prevención y reducción de riesgos en la planificación

Programas

- 2.1 Incorporación de criterios preventivos y de seguridad en los planes de desarrollo
- 2.2 Manejo y tratamientos de asentamientos humanos y de infraestructura localizadas en zonas de riesgo.
- 2.3 Articulación de la política ambiental y de prevención de desastres.

3. El fortalecimiento del desarrollo institucional

Programas

- 3.1 Fortalecimiento de las entidades nacionales del Sistema
- 3.2 Fortalecimiento de los comités regionales y locales de prevención y atención de desastres
- 3.3 Fortalecimiento de las entidades operativas
- 3.4 Medidas de protección y contingencia en obras de infraestructura
- 3.5 Desarrollo y actualización de planes de emergencia y contingencia
- 3.6 Diseño de mecanismos eficientes y de tratamiento preferencial de proyectos de reconstrucción
- 3.7 Sistema integrado de información

4. La socialización de la prevención y la mitigación de los desastres.

Programas

- 4.1 Información pública para la prevención y reacción adecuada de la comunidad en caso de desastres
- 4.2 Incorporación de los conceptos de prevención de desastres y protección en la educación formal
- 4.3 Desarrollo de un sistema nacional de capacitación de funcionarios y capacitadores comunitarios.
- 4.4 Desarrollo de actividades con las organizaciones de la sociedad civil.

4.2.2 ESTRATEGIAS Y ACCIONES LOCALES

Las restricciones que deben obrar, como medidas estructurales en la formulación del área urbana Distrital, están fundamentadas en:

1. **Señalización detallada de las áreas de riesgo.** Como medida básica para la formulación de acciones se debe lograr una identificación plena de las áreas, su nivel de riesgo, la cuantificación y cualificación de los asentamientos así como su condición socioeconómica, carencias y niveles de NBI.
2. **Identificación de proyectos y obras de mitigación donde sean factibles.** Los procesos de identificación y proyectación de las obras de mitigación están asociados a las condiciones del suelo tales como su estructura, granulometría, absorción de humedad, grados de pendientes, intervenciones y técnicas de ocupación y los cursos o cauces de aguas lluvias en laderas. De la misma manera se deben identificar proyectos estructurales básicos de manejo de aguas escorrentías. Es necesario dejar normado el plan general de manejo de aguas escorrentías en las vialidades nuevas a través de cotas y las direcciones precisas de los flujos.
3. **Identificación de áreas de reubicación.** Como proceso global se deben tener presentes las alternativas de áreas aptas urbanizables para recibir la población reubicada, incorporadas a los procesos de consolidación del tejido urbano y a los servicios públicos, espacio publico y equipamientos sociales.
4. **Exclusión de los servicios públicos para áreas señaladas de erradicación de asentamientos.** Las políticas y acciones de no implementación de los servicios públicos sobre las áreas de riesgo debe ser un elemento básico de control de la ocupación indebida de áreas no adecuadas para la urbanización.
5. **Negación de adjudicaciones de terrenos, permisos y licencias para construcción en áreas señaladas como no mitigables o de alto riesgo.** Toda petición de adjudicación de predios sobre las rondas de los ríos, deben ser rechazadas por la Secretaria de Bienes y Rentas, Instituto Agustín Codazzi e Instrumentos Públicos, ya que son bienes inalienables e imprescriptibles de la nación de acuerdo al Decreto Ley 2811/74 Código de Recursos Naturales, lo mismo que sobre los cerros que aún hoy son considerados bienes del Distrito.
6. **Regulación del uso del suelo.** Dentro de las normas deben quedar las áreas recuperadas como uso del suelo de reserva o recreativo, o algunos equipamientos ligeros o de carácter provisional.
7. **Acciones de regulación y control sanitario.** Es preciso establecer controles sanitarios para el manejo de aguas servidas en las áreas de riesgos.
8. **Control de movimientos de tierra y obras sobre laderas y rondas.** Todo trabajo a ejecutarse en laderas o rondas debe tener aprobación de la

Secretaría de Planeación y Corpamag, presentar plan de manejo ambiental y especificaciones técnicas y alcances de los mismos.

4.3 CLASIFICACIÓN DE AMENAZAS Y AREAS DE RIESGO

De acuerdo al diagnostico, las amenazas naturales de mayor recurrencia e impacto en el área Distrital y sus áreas de influencia son:

4.3.ZONAS DE RIESGO POR INUNDACIÓN

Las áreas de riesgo por inundación definidas, son áreas urbanas consolidadas, algunas de las cuales están ubicadas de forma favorable dentro de la estructura urbana, por lo cual la perspectiva de reubicación sería un mecanismo de generación de altos costos urbanos y sociales, por lo cual es factible una solución que demande esfuerzos administrativos y fiscales serios, manejada a través de la optimización de los sistemas existentes, de la planificación del sistema vial previendo los drenajes pluviales necesarios, del control y conservación de los cauces de los ríos y quebradas y por la formulación de proyectos para adecuar zonas que carecen de solución de aguas escorrentías superficiales.

Es necesario, dentro de las propuestas a desarrollar, la consideración del proyecto de recarga artificial del acuífero de Santa Marta a través de un sistema de drenaje vertical, para el manejo de excedentes superficiales, lo que haría potencialmente menos costoso el alcantarillado pluvial y con beneficios a mediano y largo plazo para la recuperación de una fuente de abastecimiento importante como lo constituyen las aguas subterráneas en época de estiaje, que supera el 40% de la producción hídrica para consumo humano, en el área distrital.

La zona Nororiental es la mas afectada al actuar el corredor férreo como represa al área aferente de los cerros y áreas pobladas ubicadas dentro de esta zona.

4.3.1 PROPUESTA GENERAL

La propuesta general del sistema de drenaje de aguas lluvias según recomendaciones del Estudio y Diseño del Alcantarillado Pluvial de Santa Marta - Informe Final – Volumen II, elaborado por Técnicas Hidráulicas de Cuba y base de la propuesta, se define a través de dos etapas así:

1. Etapa 1. Reducir y encauzar la escorrentía de los cerros hacia las vías y calles de la ciudad de Santa Marta.

2. Proyectar y construir obras que faciliten el drenaje en el Centro Histórico y algunos barrios.

Los objetivos propuestos por el estudio son la creación de colectores y canales interceptores y obras de drenaje vertical en áreas seleccionadas.

a. Colector Bastidas – Mar Caribe

Este colector, diseñado como tipo box-coulevard, comienza en el Barrio Bastidas, siguiendo en sentido Oeste hacia el Puerto, recoge las escorrentías de los cerros pasando por los barrios Bastidas, María Cristina, Santa Mónica, Ensenadas, San Fernando, Nacho Vives, San Jorge, Ensenada de Pescaito y San Martín, girando hacia el Norte hasta el sector del Boquerón. Tiene un área aferente de 315,5 Has. Su estructura es en concreto reforzado y sus dimensiones varían acorde al gasto hidráulico de diseño. Longitud aproximada 4,5 km.

b. Canales interceptores

Se definen en el estudio tres canales interceptores así:

b.1 Canal Ondas del Caribe - Poza de Bastidas. Paralelo a la línea férrea recoge desde el área de Ondas del Caribe hasta la poza de Bastidas. Es del tipo canal abierto de sección trapezoidal. Longitud 0,92 km.

b.2 Canal Ondas del Caribe – Río Manzanares. Recoge las aguas del sector Fundadores, Galán, Ondas del Caribe, Chimila, hasta el Río Manzanares a través de la antigua carbonera. Longitud 0,45 km. aprox.

b.3 Canal Cerro Tres Cruces – Río Manzanares. Recoge las aguas tributarias de la vertiente Oeste del cerro de la Tres Cruces hasta el Río para que no penetren en el área urbana. Longitud 2,0 km. aprox.

Para estos colectores y canales se establece, dentro del área revestida del canal, un área de infiltración del 30% del total, para ayudar a la recarga artificial del acuífero la disminución del agua remanente.

c. Drenajes verticales en áreas urbanas.

Para el establecimiento de las áreas de drenaje vertical en el área urbana, es necesario completar una serie de requisitos técnicos importantes e información para su correcta evaluación:

- Las formaciones geológicas como posibles receptoras de agua a drenar
- la disponibilidad de espacio, para realizar la proyección y construcción de las estructuras de recarga
- la localización exacta de las infraestructuras de redes de servicios,
- la topografía local del área, para determinar las áreas afluentes y volúmenes a drenar

- la cuantificación de los sedimentos arrastrados, los cuales pueden afectar severamente las obras de drenaje.

Áreas potenciales definidas en el estudio

Area 1 : Zona del Polideportivo. Sobre esta zona existen al menos tres puntos de aplicación de drenaje vertical a través de pozos.

Area 2 : Avenida del Libertador. Sobre la curva del Barrio El Reposo y vía de acceso a Bastidas.

Area 3 : Sobre el canal propuesto Ondas del Caribe – Río Manzanares.

Area 4 : Zona de recarga actual de la quinta de San Pedro Alejandrino.

Area 5 : Camellón. Sobre las áreas cercanas al edificio de la gobernación.

Area 5B: Localizada sobre el sector de la Zona Franca Comercial y patios de la Sociedad Portuaria.

Area 6 : Pando

Area 7 : Barrio María Eugenia

Area 8 : Zona de nuevos desarrollos de La Concepción y Curinca.

4.3.2 ZONA CENTRO HISTORICO

Es preciso establecer en el proyecto del Paseo Bastidas o Camellón, las consideraciones para el mejoramiento del drenaje existente, tales como el arreglo de rasantes en calles, modificación y ampliación a la descarga de la calle 22, y el mantenimiento de los sistemas existentes. Deben establecerse las obras de ingeniería adecuadas a las áreas de entrega de la calle 22 y 11, para evitar socavamiento de las playas en esos puntos. Existe, , la posibilidad de construir pozos, sobre el Camellón o en áreas aledañas para eliminar el excedente y los sitios de difícil evacuación.

4.3.3 ZONA PESCAITO – EL BORO - SAN MARTÍN

Esta área residencial, comprendida entre la calle 9 hacia el Norte y de la crra 5ª hacia el Oeste, comprendiendo la Zona Franca Comercial, la Subestación de Bombeo de Metroagua y las mismas instalaciones de la Sociedad Portuaria, amerita un diseño pluvial que solucione en forma total las aguas escorrentías provenientes de los cerros del Norte y sectores poblados del Este, represadas

por el deficiente diseño de los sistemas construidos y por el dique que constituye el muro de la Zona Franca. Deben asumir responsabilidades en la solución del problema las entidades que comparten la misma condición de riesgo, como las arriba nombradas. Soluciones de canal abierto y con la capacidad adecuada son las mas viables.

4.3.4. ZONA POZA DE BASTIDAS

La poza de Bastidas, sistema de solución temporal a los problemas de inundaciones presentados en el área de Bastidas y María Cristina, por el represamiento que constituye la vía férrea, no fue suficientemente analizada en esta fase de estudio, por lo cual se recomienda su redimensionamiento para mejorar su capacidad.

Para el equipo técnico del POT debe establecerse como una solución temporal y funcional que drene en forma eficiente el área, fundamentada en la posibilidad que genera la construcción de la Vía Alterna al Puerto y la posibilidad de involucrar en su diseño un sistema de drenaje pluvial. El área de la poza, al ser liberada, debe convertirse en patrimonio del sector, como espacio verde y de recreación y/o como espacio institucional.

4.3.5 ZONA DE NACHO VIVES

Esta área debe ser solucionada con la ampliación y conformación de talud permanente del canal de desagüe que atraviesa los predios de Ferrovias, la cual se debe dimensionar de acuerdo a los caudales que aportan los cerros y el sector poblado de Nacho Vives y San Fernando. Debe entregar al colector propuesto Bastidas - Mar Caribe

4.3.6 ZONA DE CHIMILA- FUNDADORES- ONDAS DEL CARIBE – EL OASIS

El área de Chimila ubicada en una zona mas baja, posee un sistema de drenaje caracterizado por su deficiencia y bajo mantenimiento, por lo cual su funcionamiento es pobre. Para el mejoramiento del sector, se precisa terminar el proyecto de la represa construida por Inurbe y la canalización de la quebrada la Lata hasta el interceptor Ondas del Caribe- Río Manzanares. Para el Oasis se debe taponar las areas de ladrilleras y establecer drenajes sobre la via ferrea para evitar el represamiento por la misma.

4.3.7 ZONA EL PARAISO-PANTANO

Esta área precisa para el control de inundaciones un estudio topográfico para identificar las zona bajas y acometer el relleno para obtener una planimetría mas adecuada a las líneas de distribución del drenaje pluvial evitando así empozamientos permanentes, que generan la posibilidad de enfermedades hídricas.

4.3.8 ZONA PANDO –MARIA EUGENIA

La solución a los problemas del Pando se debe dar en dos niveles de intervención: 1º , el control a las intervenciones en los cerros del área sur específicamente en los asentamientos de Colinas del Pando, Murallas del Pando y San José del Pando y 2º el mejoramiento a la eficiencia del drenaje pluvial instalado hasta la quebrada Tamacá a través de la calle 30.

La políticas a implementar en el control de invasiones a los cerros estarán asociadas a los controles de las áreas de riesgo por deslizamiento y las acciones para el drenaje pluvial están asociadas al desarrollo de un proyecto de optimización del canal y el drenaje existente, como es la consolidación de las paredes del .canal y la ampliación de la capacidad de descarga a través de la ejecución un box-couvert bajo la calle treinta y calle canal hasta la desembocadura con diseño de descarga hasta la quebrada. Paralelo a esto es necesario la adecuación y rectificación de la Quebrada Tamacá. Se analiza la posibilidad de establecer mas canales interceptores hasta la 30 y un dique perimetral al área construida para la retención de sedimentos que bajan de los cerros. Con el sector de María Eugenia se establecen medidas similares, para llevar hasta el Río Manzanares las agua escorrentías.

4.3.9 ZONA 19 DE ABRIL-LA CONCEPCION- CURINCA

La solución a los problemas de inundación de estas comunidades esta ligada a las estrategias, acciones y normativas relacionadas con el manejo ambiental de la ronda de la quebrada Tamacá.

Es necesario recuperar el espacio comprendido entre la quebrada y la carretera Troncal como ámbito de la ronda y proveer espacios para las soluciones de diseño vial para la Calle 30.

Sobre la banda oriental también se debe restituir el espacio entre la quebrada y el barrio Luz del Mundo, incorporándolo al sistema de espacio publico de la ciudad.

A la altura del sector debe ampliarse el ancho del cauce, ejecutar nivelación de cota de fondo debido al alto grado de sedimentación que presenta y hacer la debida protección técnica a los bordes del mismo, con el objetivo de mitigar las

condiciones actuales de deterioro y ocupación del mismo. Se debe adecuar la altura de paso de las infraestructuras sobre el cauce con el objetivo de minimizar los posibles represamientos causantes de inundaciones.

4.3.10 QUEBRADA BURECHE

Esta área, se ha constituido en zona de riesgo por los procesos de invasión de la ronda, que han generado la pérdida del cauce y obstrucción a su drenaje natural, con la edificación encima del mismo. Los sectores de Gaira, al Este del cerro La Llorona, como Betel, Vuelta del Cauca, La Quemada y el sector ubicado al Este de la Carrera 4ª presentan serios problemas de drenaje e inundaciones frecuentes. Se debe elaborar un estudio de recuperación de este importante canal de drenaje, para resolver problemas relativos a la continuidad del cauce por las estructuras sobre el construidas.

4.3.11 RONDAS RIO GAIRA Y MANZANARES

Aunque las rondas de los ríos Gaira y Manzanares, tradicionalmente no habían sufrido frecuentes alteraciones en su comportamiento, los procesos de ocupación y deterioro de la ronda, han aumentado la potencialidad y el nivel de riesgo, dada la vulnerabilidad de los asentamientos que en ella se han ubicado.

En las rondas de los Ríos Gaira y Manzanares, como estrategia inicial, deben ser identificadas las manzanas, predios y construcciones que ocupen el espacio de las mismas y deban ser reubicadas, dependiendo esta política del estado del cauce, la orientación positiva de las áreas habitables sobre el espacio de la ronda y del grado de consolidación que tenga el asentamiento identificado. Se precisa sobre estos espacios de ronda un mejoramiento integral que comprenda el control y erosión del cauce, recuperación de la flora local en las orillas, amoblamiento y tratamiento de áreas recreativas y saneamiento sanitario de algunos vertimientos. Debe definirse a través de un estudio hidrológico y topográfico, las áreas de remanso y planos inundables, para establecer las distancias mínimas de rondas, el dimensionamiento del cauce y las obras de mitigación y control del cauce, para minimizar los impactos de las crecidas del río sobre las áreas habitadas cercanas de la estructura de la ronda.

Sobre el río Gaira, son frecuentes inundaciones sobre el sector sur como Berlín y El Paraíso.

4.3.11.1 ZONA DE AVDA DEL RIO – MALVINAS.

Esta área ubicada sobre la margen Sur del Río Manzanares puede ser afectada por inundaciones pasajeras, entre el Perehuetano y Urbanización San Pedro Alejandrino, esta conformada por barrios como las Malvinas, Simón Bolívar,

Salamanca, Las Vegas, Villa U, El Carmen, El Mayor, Villa del Río (Tres etapas) debido a las condiciones topográficas del lugar y estrechamientos por la ocupación de la ronda.

Otros barrios ubicados en la margen del Río Manzanares como La Tenería, Manzanares, Taminaca II, Villa Mercil, Minuto de Dios, Asprovis, Urb. Arco Iris, Tayrona, Tayronita, Los Cardonales, tendrán soluciones individuales de acuerdo al grado de ocupación de la ronda, la legalidad de la tenencia, características del cauce y grado de intervención de la misma. Las áreas recuperadas serán sometidas a tratamientos de manejo integral.

La intervención a estos predios estará reglamentada por las distancias definidas para cada sector de la Ronda, si algunos predios son intervenidos parcialmente o no son intervenidos, se elaborará un rediseño concertado para buscar una mejor solución urbanística en la relación predio-ronda.

4.4 ZONAS DE RIESGO POR DESLIZAMIENTO

Ubicadas básicamente en el pie de monte de los cerros de la ciudad, estas zonas han ido adquiriendo proporciones mayores, convirtiéndose en la actualidad en una modalidad de hábitat de alta vulnerabilidad, poca consolidación por la carencia de servicios públicos, un déficit significativo de espacio público, a pesar de la potencialidad de los cerros, y una inversión pública baja por la misma condición de inestabilidad física que poseen.

Las zonas más vulnerables son las del área Norte, que van desde San Martín hasta el Divino Niño, las del Este como son las ubicadas en la parte alta del 11 de Noviembre como Monterrey, las del área Sur desde las Acacias hasta San Pablo y algunas zonas de Gaira como Zarabanda y La Quemada

La Alcaldía Mayor, la Secretaría de Planeación, Obras Públicas, Salud Distrital deben establecer programa de reubicación de asentamientos, con base en el diseño de una estrategia de definición puntual de manzanas y predios de reubicación y de obras de mitigación consistentes en canalización de aguas lluvias en laderas, pavimentación de vías en pendientes, muros de contención, reforestación y controles a la ocupación de las laderas.

4.4.1 AREA NORTE

San Martín

El barrio de San Martín presenta, en su lado Oeste y Norte, áreas de deslizamientos de rocas por lo cual es necesario efectuar la reubicación de las manzanas 1, 2, 3, 4, 7, 9, 11 Sector Catastral 01 lo que representa un gran

porcentaje de su población. Esta situación asociada a inundaciones, amerita un proceso de reubicación completo del barrio y un manejo de fondo de la problemática en común acuerdo con la Sociedad Portuaria, quien debe contemplar esos predios como parte de sus políticas de expansión.

Pescaito

La zona Norte del barrio Pescaito, entre las Crras. 6 y 7, Calle 1ª, la cual carece de identificación predial y de manzanas, presenta un ascenso significativo hacia el cerro donde se han ubicado varias viviendas, que por las condiciones de pendiente y de manejo de las cañadas, debe ser evacuadas.

Ensenada de Olaya Herrera

Ubicada sobre la Calle 1ª con Crras 10 y 11 esta zona posee un sector, que puede ser consolidado a través de la construcción de obras de drenaje y estabilización de laderas por obras y/o proyectos de restitución de vegetación. Las manzanas que por sus condiciones de riesgo se deben reubicar son deben ser objeto de un estudio de vulnerabilidad.

San Jorge

El barrio San Jorge presenta una afectación de riesgo notable como lo es la carretera a Taganga, que posee un deficiente sistema de drenajes y sufre afectaciones serias en la bancada, taludes y muros de contención. Como norma estructural se plantea un área de restricción de 60 mtrs a partir del borde de la carretera para cualquier construcción publica o privada, limitando su uso a área de protección o recreativa.

San Fernando

Los sectores de San Fernando y Nacho Vives, como área consolidada presentan dos áreas definidas: una de pendiente urbanizable, susceptible de establecer manejo a través de acciones de mitigación, y un sector que se ha consolidado sobre las pendientes fuertes, de alta vulnerabilidad y que precisan de una estrategia de reubicación en el corto y mediano plazo.

Otros sectores:

Ensenadas
Villa Aurora
17 de Diciembre.
Altos Delicias
Luis R. Calvo
Divino Niño
Oasis
Once Noviembre y sectores aledaños

4.4.2 GAIRA

Zarabanda
La Quemada
Nueva Betel

4.5 ESTRATEGIA PARA EL TRATAMIENTO Y ORDENAMIENTO DE LOS CERROS.

Dada las condiciones de hacinamiento y riesgo de estos asentamientos, es necesario establecer soluciones de estabilidad de laderas, de limitación al crecimiento espontaneo y sin limites, creando además una zona de amortiguación, para ser apropiada como espacio publico y área de control.

PROPUESTA

Como propuesta de estabilización de las laderas se plantea la construcción de muros de contención de poca altura, paralelos a las curvas de nivel y afirmados en la base rocosa del cerro, y distanciados entre sí de acuerdo a las pendientes de cada sitio y de acuerdo a la geología de cada sector.

Esta organización formaría zonas o franjas de laderas, a las cuales se les pueden dar usos específicos como zonas o áreas de reforestación, jardines, espacios colectivos con senderos, etc. estructurados bajo un diseño general que tenga en cuenta las relaciones de acceso con la zona plana y otros elementos constitutivos del espacio urbano, además de establecer un manejo eficiente de aguas lluvias. Algunas áreas serían susceptibles de amoblamiento urbano, iluminación, peatonalización, etc.

Este proceso va acompañado del Plan de Reubicación Vivienda en Alto riesgo.

DISEÑO

Consiste en hacer excavaciones en la capa superficial de la ladera, hasta encontrar la roca existente, las cuales se harían siguiendo las curvas de nivel en su sentido longitudinal.

Sobre ellas se construiría en piedra, hasta conseguir una altura por encima de la capa superficial, la cual sería dada de acuerdo a la pendiente existente.

Estas áreas ó bandas longitudinales, se reforestarán con vegetación nativa o frutales, con apoyo de viveros institucionales (Corpamag, Umata), y la comunidad cercana a cada área de tratamiento.

Como recurso comunitario se tendría la mano de obra de excavaciones, recolección de la piedra, construcción de muro y la siembra y cuidado del recurso vegetal. Se podrían elaborar proyectos para la generación de empleo urbano.

Como resultado se espera:

- Estabilidad de laderas sobre las áreas habitadas y mitigación del riesgo existente
- Definición de una cota límite para los procesos de construcción y ocupación en los cerros, que serviría como definición del área urbanizada.
- Recuperación de vegetación y capa vegetal.
- Mejoramiento y recuperación del paisaje urbano.
- Optimización del drenaje pluvial.
- Acceso a recursos para barrios adyacentes.
- Redefinición y disminución de las áreas de riesgo

Con este diseño es posible crear un cinturón de espacio publico y de control y de seguridad a lo largo de los barrios al pie de los cerros, incorporando espacios con amoblamiento urbano, con iluminación y recreativos, como un gran borde paisajistico.

4.6 RIESGOS SISMICOS Y TECNOLOGICOS

Este tema se trata en el componente General

4.7 EL SISTEMA LOCAL DE ATENCION Y PREVENCION DE LAS EMERGENCIAS EN EL D.T.C.H DE SANTA MARTA

La consolidación del Sistema Local de Atención y Prevención de Desastres debe ser estructurada dentro de un marco institucional global de seguridad ciudadana y de calidad de vida inherentes a los propósitos de ocupación del

territorio y dentro de los lineamientos y normativas estructurales del plan de ordenamiento.

La prevención y atención de los desastres, considerados éstos y como situaciones de origen natural o antrópico que superan la capacidad de respuesta de una comunidad, debe tener dentro de la estructura de la administración un posicionamiento que aumente la capacidad de educación de la prevención, gestión de proyectos de mitigación, capacidad institucional de reacción y los elementos de análisis para los procesos de rehabilitación.

La estructura del sistema local de prevención debe relacionar las instituciones en una estrategia común, con el objetivo de dar respuestas amplias y asumir objetivos claros para la cultura de la prevención. Las funciones que debe asumir la administración local para la atención y prevención deben ser:

1. Detección de la vulnerabilidad en todas sus manifestaciones
2. Establecer la Cultura de la Prevención y Educación para eliminar las diferentes formas de vulnerabilidad.
- 3 Formulación de proyectos de mitigación.
- 4 Estadísticas socioeconómicas, rasgos culturales de la población en alto riesgo.
- 5 Organización de los servicios de salud para situaciones de desastre.
- 6 Gestión de actividades para la estructuración de programas de reubicación de hábitat y procesos de rehabilitación.
- 7 Organizar una estructura de respuesta a través del Comité Local.
- 8 Establecer un sistema de prevención técnica de alarmas y procesos de comunicación para la vigilancia y monitoreo de situaciones de riesgo.
- 9 Diseño y actualización de los planes de contingencia.
10. Cuantificar los recursos financieros para el manejo y atención de los desastres y los procesos de rehabilitación
11. Mejoramiento y consolidación de las entidades operativas:

4.8 OTROS RIESGOS

Se consideran además riesgos potenciales los siguientes:

- A. **Por afluencia masiva.** Son aquellas áreas o establecimientos públicos donde concurren en forma masiva personas que están expuestas a cierto grado de vulnerabilidad por efectos de desorden, alteración del orden publico, y/o deterioro de la infraestructura física. Son ejemplos el Estadio Eduardo Santos, el estadio de béisbol, Coliseo, La Castellana, los teatros y el Mercado Publico.
- B. **Por contaminación.** Se consideran áreas de riesgo por contaminación aquellos sectores alterados por los siguientes factores:
 - Contaminación del aire
 - La alteración perjudicial o antiestética del paisaje natural
 - La acumulación o disposición de residuos
 - Concentraciones de personas en áreas no adecuadas o preparadas para tal fin .Se consideran áreas como el botadero de basuras en el 20 de Octubre , el Boquerón, las canteras del área urbana y las ladrilleras.
- C. **Por accidentalidad aérea.**
Se establece como tal el área relacionada con el cono de aproximación y las áreas aledañas al aeropuerto Simón Bolívar

4.9 ENTIDADES OPERATIVAS EN EL ÁREA DISTRITAL

Las entidades operativas en el área distrital presentan grandes deficiencias que deben ser asumidas como parte integral para el manejo de la atención y prevención de desastres.

Cruz Roja

Presenta deficiencias en el transporte de voluntarios en el área Distrital. Debe coordinar con otras entidades para minimizar esta limitante. Cuenta con un buen equipo de voluntarios e infraestructura de comunicaciones.

Defensa Civil

La problemática principal radica en recursos de operación para combustible para actuar en caso de emergencias y carencia de elementos para el manejo de aguas como motobombas, mangueras, tuberías de descarga etc. Existen limitaciones para la logística de atención a voluntarios durante los procesos de respuesta.

Se recomienda legalizar canales de apoyo a la provisión de combustible y equipos para su funcionamiento

Bomberos Locales

Esta institución atraviesa por una baja consolidación institucional para lo cual se recomienda la implantación y búsqueda de recursos a través de impuestos y acciones identificación y consecución de equipos a través de la cooperación internacional. Dentro de los equipamientos urbanos se localizaran estaciones alternas a los bomberos voluntarios.

Comité Local de Emergencia.

Se debe estructurar una unidad u oficina para la coordinación, desarrollo de procesos educativos y las actividades que debe presentar el distrito para los procesos de prevención y atención de emergencias y rehabilitación de áreas afectadas.