

}

---

Capitulo IV:  
Las Intervenciones Urbanas y  
La Gestión Territorial

---

*COMPONENTE URBANO*

## 1. ACCIONES DE TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS

### 1.1 DEFINICIÓN

Se definen como las acciones dirigidas hacia áreas homogéneas para su reglamentación, definiendo objetivos específicos y determinando grados de intensidad y restricciones a las intervenciones y usos permitidos.

### 1.2 CLASIFICACIÓN

Se establecen las siguientes acciones en materia de tratamientos y actuaciones urbanísticas a incorporar en diferentes áreas del territorio Distrital de Santa Marta:

- ☐ El tratamiento de desarrollo.
- ☐ El tratamiento de consolidación.
- ☐ El tratamiento de renovación urbana.
- ☐ El tratamiento de conservación.
- ☐ El tratamiento de mejoramiento integral.

Sobre el conjunto de estos cinco tratamientos, pueden hacerse las siguientes consideraciones:

La adopción del tratamiento de mejoramiento integral, va destinada a tratar aquellas zonas de origen informal que no han completado su desarrollo. Se trata de un conjunto de zonas desconocido por la normativa anterior y que en general es motivo de procesos de legalización y de aplicación de tratamientos concebidos para las zonas formales de la ciudad, especialmente las áreas de consolidación.

La asignación de diferentes responsabilidades al Estado, adicional a la definición de una normativa, en la definición de políticas, tanto en el tratamiento de mejoramiento integral, como en los de conservación, de renovación urbana y en el de desarrollo en los temas de Vivienda de Interés Social.

#### 1.2.1 TRATAMIENTO DE CONSERVACION NATURAL Y PATRIMONIAL

Es la acción que se orienta a mantener el equilibrio ecológico, el buen estado de las obras físicas - edificaciones, monumentos, plazas públicas, parques, playas- y en general, todo aquello que constituye el acervo histórico, cultural y social

del territorio que se ordena. Las áreas y edificios objeto de este tratamiento están contenidas en el capítulo de Patrimonio Cultural.

### 1.2.1.1 TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN PATRIMONIAL

Es aquel cuya finalidad consiste en proteger el patrimonio cultural constituido por las áreas e inmuebles con valor urbano, histórico y/o arquitectónico de la ciudad, recuperando y resaltando las estructuras arquitectónicas y urbanísticas representativas de una época del desarrollo de la ciudad, e involucrándolas a la dinámica y a las exigencias del desarrollo urbano contemporáneo, en concordancia con el modelo de Ordenamiento Territorial.

En este tratamiento se hace necesario revisar las categorías existentes, buscando que los sectores de conservación cumplan el papel estructurante que se la ha dado en el programa de patrimonio definido en el presente Plan.

Para crear en estas zonas sectores de alta calidad de vida, que se conviertan en verdaderos atractivos de la ciudad, donde actividades de vivienda y de oficinas quieran localizarse, se requiere definir con precisión las áreas que son motivo de conservación y proponer para éstas un tratamiento preferencial por parte de la administración, de tal manera que puedan elevar realmente sus condiciones ambientales y de funcionamiento con base en la recuperación de sus calidades urbanísticas y arquitectónicas.

Las normas para el tratamiento de conservación se desarrollan con base en los procedimientos internacionales para abordar este tipo de sectores a saber: los análisis tipológicos y morfológicos. Por lo tanto los edificios localizados en tratamiento de conservación deberán ser clasificados de acuerdo con el tipo de intervención que se permite en cada uno, de acuerdo con el siguiente cuadro:

Categorías de intervención	Tipos de inmuebles	Acciones a realizar en los inmuebles
Conservación monumental	Inmuebles que se encuentran declarados como Monumento Nacional por decreto del Ministerio de Educación o por resolución del Consejo de Monumentos Nacionales, además aquellos que obtengan la respectiva declaratoria.	Conservar y/o recuperar la paramentación y la composición de fachada. No modificar la volumetría. Se pueden realizar adecuaciones de uso siempre que no implique la transformación física de los elementos característicos del inmueble. No realizar cambio a un uso que por sus exigencias espaciales o actividades propias, derive en acciones como la transformación o cualquier otra que atente contra la integridad del inmueble.

## Componente Urbano

Conservación integral	Inmuebles localizados en sectores de singularidad o por fuera de ellos, que conservan valores artísticos, arquitectónicos, históricos y urbanísticos representativos de determinadas épocas del desarrollo de la ciudad y que es necesario conservar como parte de la memoria cultural de los habitantes de Santa Marta.	Conservar o recuperar su estructura original y todos sus elementos característicos. Buscar proteger los rasgos formales y estructurales que conforman las características particulares a conservar como: implantación, áreas libres del predio, crujías, circulaciones, zaguanes, muros principales, elementos de comunicación vertical, vanos, puertas, pórticos, carpinterías, herrajes, fachadas exteriores e interiores, elementos decorativos como molduras, yeserías, pintura mural, papeles de colgadura.
Conservación tipológica	Inmuebles que pertenecen a tipologías arquitectónicas tradicionales del área de conservación en que se localizan, que si bien no tienen el carácter de monumentos, poseen valores arquitectónicos, de organización espacial y de implantación predial y urbana que los hacen parte de un contexto que se ha previsto conservar por sus condiciones excepcionales y por ser representativos de diferentes épocas de construcción de la ciudad.	Mantener las características particulares del inmueble en cuanto a su volumetría, paramentación, elementos de fachada, distribución espacial; lo mismo que la relación de espacios libres y ocupados, y la altura entre pisos.
Conservación contextual	Inmuebles que pertenecen a un conjunto urbano con características homogéneas como barrios de vivienda en serie por ejemplo.	Mantener las características físicas exteriores del inmueble en cuanto a su volumetría, paramentación, elementos de fachada, relación de espacios libres y ocupados. Se permiten cambios internos.
Reestructuración	Inmuebles que no poseen un interés arquitectónico ni de inserción en el conjunto, a causa de intervenciones que desvirtuaron completamente los valores que tenía el inmueble o lo reemplazaron por una edificación fuera de contexto.	Su sustitución es viable buscando mejorar y recuperar los valores urbanos perdidos. En todo caso deben ser respetuosas de los valores del contexto en que se ubican y deben propender por integrarse a él.
Obra nueva	Predios que se encuentran sin construir, totalmente vacíos o con pequeñas construcciones que permiten su clasificación como obra nueva.	Las obras nuevas que se desarrollen no deben afectar los valores urbanísticos del área de conservación en que se localizan. Deben mantener la altura reglamentaria, los elementos volumétricos característicos y los componentes ambientales como jardines y arborización, cuando sea conveniente.

Se establecen las siguientes modalidades del tratamiento:

Sector histórico, que se aplica al Centro Histórico.

Sector patrimonial, que tiene dos modalidades:

*Sector patrimonial con desarrollo individual*, para sectores o barrios cuya formación se realizó por la construcción individual de los predios, pero que guardaron y aún conservan una unidad formal valiosa y representativa del desarrollo histórico de la ciudad. A él pertenecen sectores y barrios construidos

en diferentes épocas del siglo XX, con altas calidades arquitectónicas, urbanas y ambientales, como la Avda. del Libertador.

*Sector patrimonial con vivienda en serie*, conjuntos o agrupaciones para barrios o sectores de casas o edificios singulares de vivienda, construidos por una misma gestión y que poseen altas calidades arquitectónicas, urbanas y ambientales, como el Barrio El Prado.

**Inmuebles con valor patrimonial**, son aquellos que se encuentran aislados de contextos consolidados y que corresponden en general a intervenciones aisladas, como los inmuebles individuales que han sido clasificados como inmuebles de conservación patrimonial local. Para este tipo de actuación, se incorporan en la norma algunos incentivos a su conservación: Transferencia de derechos de construcción a otros inmuebles localizados en otras áreas urbanas, acorde a incentivos por uso. Los inmuebles de conservación localizados en áreas residenciales que no sean de sectores de conservación podrán albergar oficinas sin atención al público o restaurantes, siempre y cuando ocupen la totalidad del inmueble con un solo uso. Estos inmuebles no podrán transferir los derechos de construcción.

Nota: Se deben establecer sanciones para quienes incumplan las normas de conservación, mediante la reedificación o restitución de inmuebles o elementos del espacio público de las zonas de conservación que fueron demolidos o intervenidos sin licencia, previa aprobación del anteproyecto arquitectónico por la autoridad competente.

### 1.2.1.2 TRATAMIENTO DE CONSERVACIÓN NATURAL

Se refiere a las acciones destinadas a proteger las áreas del sistema orográfico e hídrico, estableciendo para ello limitaciones para urbanizar y de usos que generen impactos sobre la base natural.

Son áreas de conservación: Todo el sistema orográfico y las rondas de los ríos, a partir de las cotas y límites impuestos por la clasificación del suelo.

### 1.2.2 TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN

Es la acción tendiente a detener ó frenar el deterioro de los componentes estructurales o formales de uno varios inmuebles, ó de un área urbana orientada a superar deficiencias o carencias por la acción del tiempo ó por la intervención del hombre o factores de la naturaleza. Esta acción busca mantener el uso del suelo existente respetando las características de su normatividad general. Serán objeto de ésta acción de tratamiento las siguientes áreas urbanas: En el casco urbano tradicional: las áreas Norte y

central aledañas al Centro Histórico; el Puerto marítimo de Santa Marta; la zona del barrio El Prado y la Ciudadela 29 de Julio; el área urbana Rodadero-Gayra; el área urbana de Bello Horizonte y el área urbana de la zona costera en general.

Se definen cuatro modalidades diferentes para dar respuesta a las diferentes condiciones de desarrollo de algunas zonas de la ciudad construida. Estas categorías permiten manejos distintos para barrios que por el tipo de dinámica que presentan no pueden ser sometidos a la conservación, ni tampoco pueden ser considerados objeto de un cambio fuerte. Pescaito, Mamatoco, Gayra.

Estas cuatro modalidades son:

- Consolidación urbanística, para las urbanizaciones, agrupaciones o conjuntos que deben seguir reglamentados por la norma original de la urbanización (o la que se ha aplicado en los últimos años) para mantener sus características urbanas y ambientales. Pertenecen a esta categoría urbanizaciones como: Minuto de Dios, Villa Sara, Los Trupillos, etc y las nuevas urbanizaciones una vez sean aprobadas.
- Consolidación con densificación moderada, para barrios que tienen calidad urbana o ambiental, que pueden tener una densificación respetuosa de las características urbanísticas existentes, o completar procesos ya iniciados por aplicación de normas generales. En urbanizaciones por sistema de loteo comprendidas en esta categoría se establecerán índices máximos de ocupación: de 0,60 y de construcción de 2,00, tales como El Pando, Ciudadela 29 de Julio, etc.
- Consolidación con cambio de patrón y generación de espacio público, para zonas y/o ejes viales donde se ha generado un proceso de cambio, modificando irreversiblemente las condiciones del modelo original y su vocación, en los cuales es necesario ajustar los patrones normativos y cualificar o complementar el espacio público.

Para la generación de espacio público en esta modalidad de tratamiento se podrá constituir como estrategia de gestión un fondo común para la generación de zonas verdes, ampliación de vías y centros de parqueo. Zona Sur, Barrios de invasión.

- Consolidación de sectores urbanos especiales, para zonas industriales y dotacionales existentes (y futuras), desarrolladas bajo las orientaciones de una norma específica, que deben asegurar y/o recuperar sus condiciones como espacios de calidad. Área de servicios especiales ubicada en el Reten de gaira, Área de actividad Múltiple II, sobre la Troncal del Caribe.

### 1.2.3 TRATAMIENTO DE DESARROLLO

Es la acción urbana destinada a adecuar u ordenar a través de la planeación los suelos urbanos y de expansión (urbanizables) que no han sido urbanizados, para incorporarlos al desarrollo mediante la dotación de los servicios básicos de infraestructura ó redes de servicios a aquellos espacios para volverlos aptos para la vida en comunidad. Esta acción puede ser NORMAL cuando el desarrollo de un área continúa de acuerdo a las normas urbanísticas establecidas. Serán objeto de ésta acción las siguientes áreas de la ciudad: los inmuebles significativos vacantes ubicados al interior del área urbanizada actual y que presente mas de 2.000 M2 de área, y las áreas de expansión contempladas en la presente formulación.

Se definen dentro del Plan tres modalidades básicas del tratamiento de desarrollo:

Modalidad	Zona De Aplicación
Por plan parcial	Suelos urbanos o de expansión, que requieren de un plan parcial, previo al proceso de urbanización.
Por normas en áreas urbanas	Suelo urbano, no urbanizado ubicado en área urbana donde los predios se encuentren totalmente rodeados por predios desarrollados. No requiere plan parcial previo.
Por desarrollo progresivo	En cualquiera de las categorías anteriores, cuando se adelanten proyectos de Vivienda de Interés Social o Prioritario, se permite el desarrollo progresivo, el cual deberá dar cumplimiento pleno a las condiciones de ordenamiento, de dotación de redes básicas de servicios públicos, permitiéndose únicamente que algunas obras finales (cubrimiento asfáltico, andenes, sardineles) se completen mediante un proceso concertado entre los promotores y la administración Distrital.
Por recuperación	Zonas de canteras y otras actividades industriales urbanas, que han sufrido graves procesos de deterioro físico y que requieren un tratamiento espacial para la recomposición de su suelo para albergar cualquier tipo de actividad urbana.

Sobre el tratamiento de desarrollo se hicieron las siguientes consideraciones:

La necesidad de incorporar al desarrollo áreas definidas por la planificación para superar el desarrollo predio a predio y lograr unidades completas, con una distribución adecuada de usos, equipamientos y áreas libres de escala local, zonal y urbana sin beneficio o perjuicio de ningún propietario. Para este efecto se hace obligatorio, de acuerdo con la Ley 388 de 1997, el desarrollo por medio del plan parcial.

La definición de una edificabilidad para cada zona de desarrollo, con base en la cual se pueden planear las infraestructuras y equipamientos, así como la definición de las zonas generadoras y receptoras de derechos transferibles de desarrollo, que representan un instrumento muy potente para obtener las tierras necesarias para la conformación de las zonas de protección de los elementos naturales y el desarrollo de los equipamientos extensivos.

De acuerdo con estas consideraciones, se definieron las siguientes normas básicas:

- Desarrollo obligatorio por medio de un plan parcial. Se exceptúan los predios localizados en suelo urbano no señalados en el plano reglamentario, que podrán adelantar directamente el proceso de urbanización.

Los planes parciales tendrán un área mínima de 20 hectáreas en suelo de expansión y de 10 hectáreas en suelo urbano según las zonas señaladas en planos y las cesiones obligatorias gratuitas se establecen de acuerdo a la formulación de cada uno.

### Desarrollo progresivo

Los proyectos de Vivienda de Interés Social, VIS, podrán desarrollarse en forma progresiva, dando pleno cumplimiento a las condiciones de ordenamiento, de dotación de redes básicas de servicios públicos, permitiéndose únicamente que algunas obras finales (pavimentos, andenes, sardineles) se completen mediante un proceso concertado entre los promotores y la administración Distrital. Estos proyectos de desarrollo progresivo deben adelantarse como parte de una unidad de actuación o plan parcial en el que se combinen en diferentes proporciones áreas de desarrollo normal y progresivo (mínimo 30% de cada una).

### 1.2.4 TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL

Acción dirigida a suprimir las causas del deterioro de uno ó varios inmuebles en zonas específicas de la ciudad ó áreas urbanas con el fin de consolidarlos y establecer un entorno de mayor calidad con aportes en la vialidad, equipamiento urbano en salud, educación y áreas recreativas, dentro de los cuales se definen los sectores de Santa Fe-Pantano, Fundadores-Ondas del Caribe, Murallas-Colinas y San José del Pando, la zona Nororiental: Ensenadas-Villa Aurora-Alto Delicias-Luis R. Calvo-Divino Niño, la Zona urbana 11 de Noviembre: El Yucal, Nueva Colombia y Nueva Mansión; Zona del Río Manzanares como Malvinas-8 de Febrero, Villa del Carmen,



Simón Bolívar y banda sur del río hasta los predios de la urbanización San Pedro Alejandrino; y en la Zona Sur los sectores de Cristo Rey y La Paz.

Se define dos modalidades de tratamiento de mejoramiento: Mejoramiento Integral y Rehabilitación.

#### 1.2.4.1 MEJORAMIENTO INTEGRAL

Este tratamiento es una categoría totalmente nueva. Aborda una problemática que había sido tratada en forma general como consolidación, sin indagar en las condiciones y necesidades del tejido urbano.

El nuevo tratamiento tiene por objetivo básico mejorar significativamente la vivienda y entorno en los barrios populares de origen informal u otras áreas que presentan importantes deficiencias en las infraestructuras o los equipamientos urbanos.

En estas zonas es necesario una doble actuación:

Por una parte definir un conjunto de acciones para mejorar las condiciones del espacio público y privado, reordenar, regularizar y dotar los servicios públicos mínimos, los servicios sociales básicos, el equipamiento colectivo y el acceso vehicular.

Por otra parte definir normas para las construcciones populares adecuadas a su realidad, lo cual se debe incluir en la normativa existente.

Estas dos acciones significan una ardua tarea de planificación, pues requieren como base para su desarrollo un conocimiento real y completo de la situación de los barrios en términos de sus condiciones físicas, su vialidad y sus equipamientos, así como el tipo y la formas de las construcciones para definirles una norma aplicable.

El tratamiento de mejoramiento integral regula la normatividad urbanística y arquitectónica de las áreas con las características anotadas, como acción complementaria a los planes parciales que se adopten en el presente Plan, en los siguientes aspectos:

- ✓ Las condiciones ambientales, las situaciones de riesgo potencial, y la ubicación en áreas afectadas por sistemas generales definidos por el POT.
- ✓ Las condiciones de accesibilidad vial y de transporte público.

- ✓ La dotación de servicios públicos.
- ✓ La dotación de equipamientos para programas sociales de educación, salud y bienestar.
- ✓ La dotación de equipamientos para actividades cívicas en espacios adecuados, tales como centros administrativos, espacios públicos de encuentro y equipamientos recreativos y deportivos.
- ✓ Las condiciones de habitabilidad de la vivienda.
- ✓ La acciones de legalización o reconocimiento oficial y la expedición de la respectiva norma específica para cada sector homogéneo objeto de reglamentación, mediante fichas normativas u otra modalidad de acto administrativo.
- ✓ La norma específica del tratamiento de mejoramiento integral deberá adecuarse a la tipología de construcción de vivienda popular de desarrollo progresivo, adelantado en asentamientos en la modalidad de loteo, buscando su consolidación en condiciones básicas de habitabilidad, con la siguiente reglamentación:

### Norma general

Altura máxima: 2 pisos.

I. Ocupación : 0,70

I. Construcción: 1,4

Patio: área mínima de 6,00 m<sup>2</sup> y lado menor de 2,00 metros

Antejardines : Acordes al sistema vial

### Norma de excepción

Altura: 3 pisos (para corredores locales con un perfil mínimo de 15 metros)

Área mínima del lote: 120 m<sup>2</sup>

Frente mínimo de lote: 10 metros

El tratamiento de mejoramiento, no podrá aplicarse a los desarrollos, asentamientos o a sectores parciales o totales de ellos, que estén ubicados en las siguientes áreas:

Sobre los sistemas de comunicación entre las áreas urbanas y rurales del Distrito), y de éste con los sistemas regionales y nacionales (sistema vial arterial regional).

En áreas de reserva, de preservación y de protección del patrimonio histórico, cultural, arquitectónico y ambiental. Comprende los cerros, las rondas de ríos y cuerpos de agua.

En áreas de alto riesgo para asentamientos humanos.

En áreas destinadas para equipamientos e infraestructuras básicas expresadas en los planes de ocupación del suelo, el plan vial y de transporte, los planes maestros de servicios públicos, el plan de manejo y determinación y manejo del espacio público y en las rondas de los ríos.

#### *Zona de canteras*

Por último es necesario considerar las zonas de canteras y otras actividades industriales urbanas, que han sufrido graves procesos de deterioro físico y que por lo tanto han quedado inhabilitadas para recibir cualquier tipo de desarrollo urbano. Para rehabilitar estas zonas se ha previsto el tratamiento de desarrollo por recuperación

#### 1.2.4.2 REHABILITACIÓN

Acción urbana dirigida a revitalizar un sector urbano mediante normas de modificación del uso del suelo ó de su intensidad o volumetría original. Estas áreas manifiestan claras tendencias de cambio y deterioro. Las acciones de rehabilitación pueden realizarse a escala de edificios aislados o de barrio. Serán objeto de ésta acción, los siguientes sectores urbanos: María Eugenia, San Jorge, Altos de San Jorge, Nacho Vives, San Fernando, Olaya Herrera, María Cristina, La Bolivariana y el Paraíso de Gayra.

#### 1.2.5 TRATAMIENTO DE RENOVACION URBANA

Acciones tendientes a la sustitución de antiguas construcciones por modernas. Implica por lo general un cambio en los usos de suelo o en la intensidad de dicho usos. La Renovación tiene implicaciones básicamente físicas y financieras. Los proyectos de Renovación puede ser en pequeñas acciones a escala de edificios o mayores, a escala de conjunto o incluso de barrio.

Serán objeto de esta acción algunas franjas periféricas al Centro Histórico.

En el contexto de los tratamientos descritos, el tratamiento de renovación urbana está encaminado a recuperar y/o transformar las áreas ya desarrolladas

de la ciudad que presenten avanzados procesos de deterioro físico y social o que presentan una potencialidad de desarrollo en el marco del Modelo de Ordenamiento, que no ha sido aprovechada.

Es un tratamiento que requiere, por tanto, un papel muy activo de la administración Distrital y una gestión precisa, que impulse los desarrollos, pues en estos casos es claro que el problema no se resuelve con la normativa.

El tratamiento se enfrenta a dos situaciones diferenciadas:

*Renovación por redesarrollo:* Modalidad que se aplica a ciertas áreas de la ciudad que presentan un alto grado de deterioro y que por tal motivo requieren de una reestructuración sustancial, así como una redistribución de las áreas de uso público: Zona del actual Mercado Público y alrededores, comprendidos entre la Av. del ferrocarril y la Carrera 16 y las calles 11 y 12.

Este tipo de renovación se aplica a zonas delimitadas en el plano como objeto de proyectos de renovación y a zonas en donde se va a acometer la construcción de una vía, un equipamiento o sistema de transporte que afecte los predios colindantes.

Todas las zonas donde se vaya a construir una vía o un componente de cualquier sistema general que afecte predios ya construidos puede entrar inmediatamente al tratamiento de renovación urbana por redesarrollo, con el fin de definir el tipo de intervención que se debe realizar en los predios afectados y defina el área que debe comprarse para que se puedan generar predios desarrollables.

*Renovación por reactivación,* para sectores más amplios en los que se requiere la sustitución de las estructuras urbanas y arquitectónicas y la generación de un nuevo espacio público y privado. Permite acciones individuales.

Se trata generalmente de zonas en las cuales hay que cambiar las estructuras construidas, pero las actividades pueden mantenerse complementándolas con otras actividades que apoyen la redefinición del carácter del sector. Para estas zonas se definen normas generales que permitan los desarrollos individuales dentro de las expectativas de desarrollo previstas; exigiendo o incentivando los englobes, usos determinados en estructuras definidas, etc., lo cual no obsta para que se desarrollen en su interior grandes proyectos o programas de renovación por redesarrollo en el futuro.

Se establecen como normas generales:

Los predios en zonas de renovación por redesarrollo requieren plan parcial obligatorio, Area del Mercado Publico .

Para los predios en zonas de renovación por reactivación, la ficha normativa definirá las condiciones en las cuales pueden desarrollarse los proyectos individuales: tamaño mínimo de los predios, incentivos para englobes, índices máximos de construcción y ocupación y demás normas volumétricas, sin perjuicio de desarrollar en estas zonas planes parciales posteriormente.

## 2. INTERVENCIONES URBANAS ESTRATÉGICAS

Las intervenciones urbanas estratégicas son operaciones integrales de activación de sectores urbanos o de proyectos significativos que obedecen a objetivos generales de ordenamiento, que generan un espacio a la cualificación de sectores o áreas urbanas con conflictos o poca dinámica de desarrollo y que apuntan a canalizar la actuación urbana publica y privada.

Se han definido al interior del Plan como operaciones urbanas estratégicas, de acuerdo a los objetivos del plan las siguientes:

- ✓ Operaciones de integración de áreas dispersas
- ✓ Operaciones de cualificación de áreas consolidadas.

- ✓ Operaciones de relocalización de equipamientos estructurantes
- ✓ Operaciones de reestructuración y conservación patrimonial
- ✓ Operación de reubicación de asentamientos en áreas de riesgo

## 2.1 Operación De Integración De Áreas Dispersas

Tienen por objeto equilibrar el territorio, integrando las áreas de desarrollo incompleto a las zonas de dinámica urbana más fuerte, mediante la configuración de sus principales estructuras físicas conectivas y de soporte, y la creación de nuevas centralidades que las articulen a la dinámica urbana y la dotación del equipamiento necesario para promover el acceso equitativo de sus habitantes a las oportunidades de desarrollo social que la ciudad ofrece.

Operación De Integración Del Área Nororiental: Apunta a la configuración de las estructuras de relación entre la zona Nororiental y las áreas de dinámica urbana como la Crra 19, la Crra 16 y el Centro Histórico, ya que se debilitan por el corredor ferreo y la construcción de la Vía alterna al Puerto.


Operación De Integración De La Zona Oriental: Como la anterior pretende establecer relaciones de continuidad y consolidación del sector 11 de Noviembre, Cantilito, El cisne y todos los asentamientos ubicados por fuera del corredor férreo, estructurando la comunicación entre los asentamientos con vías y con elementos de conexión con el área consolidada.

## 2.2 Operación De Cualificación De Áreas Consolidadas

Buscan mejorar la dinámica del tejido residencial consolidado, apuntando a su mayor eficiencia y funcionalidad mediante la cualificación de sus sistemas de soporte. Los proyectos que engloban estas operaciones se caracterizan por ser actuaciones que completan estructuras urbanas, transforman y potencian zonas deterioradas de la ciudad construida, o bien promueven la valoración y protección del tejido construido.

### Operación de Cualificación y Reestructuración Urbana Area del Rodadero.


El área urbana del Rodadero, es un tejido que perdió la potencialidad de su trazado, al serle permitidas densidades habitacionales muy altas para la infraestructura vial y de servicios instalada. La alta tasa de comercio, la escasez de áreas de parqueaderos, de espacio publico y áreas verdes, de equipamientos urbanos, etc, la hacen un área de intervención para una operación estratégica de gestión urbana.

A teal-colored lightning bolt icon pointing downwards, positioned to the left of the text.

Como parte de esta intervención está dotar esta área de la ciudad de Santa Marta de las normas relativas a incrementar el espacio público que adolece mediante la recuperación y aprovechamiento de algunas vacantes que en la actualidad puedan constituirse en elementos estructurantes del sistema de la ciudad, para la revisión de la norma urbanística y el mejoramiento de espacio público. Estos elementos serán ante todo aquellos espacios urbanos necesarios para la ciudadanía, diferentes a los espacios constituidos por los frentes de mar (playas, playones, ensenadas, etc.).

La elaboración de una normativa que establezca las densidades y alturas apropiadas, los usos e intensidades de uso adecuados a la vocación del lugar, la reglamentación para el diseño vial.

#### Operación para cualificación y recuperación de la Ronda del Río Manzanares

A teal-colored lightning bolt icon pointing downwards, positioned to the left of the text.

Apunta a fortalecer este elemento natural como espina dorsal estructurante y elemento importante del espacio público de la Ciudad transformando su actual condición de ruptura en el tejido urbano, en un espacio de convergencia y oportunidad. La configuración de un nuevo borde urbano sobre este elemento estructurante busca propiciar una mayor permeabilidad entre bordes diferenciados. Mediante intervenciones públicas se potencian áreas, a partir de la cual se espera impulsar la consolidación de una estructura a escala urbana y zonal de las áreas residenciales existentes, respaldando los programas de mejoramiento de barrios.

Como estructura espacial la ronda del Río Manzanares ha sido negada por el desarrollo urbano de la ciudad quedando confinada tras las áreas posteriores de las manzanas en la mayor parte de su recorrido, lo cual le ha restado la importancia que debe tener como elemento ambiental y estructural del espacio público. Para la habilitación de esta área se estableció el concepto de recuperación integral, que comprende acciones como:

- Recuperación de espacio público
- Control de erosión a bordes y cauces
- Amoblamiento urbano
- Áreas recreativas
- Áreas deportivas
- Iluminación
- Reforestación
- Saneamiento de vertimientos de aguas servidas

Sobre esta operación se deben tener estrategias combinadas de gestión entre ONG,s, la Administración Distrital y Corpamag para su recuperación.

### Operación de cualificación de la Zona Aeroportuaria -Plan Maestro del Aeropuerto Simón Bolívar- y sus áreas adyacentes.

Este proyecto en fase de ejecución técnica, cuenta como estrategia importante dentro de la concepción del plan su rol como puerta de acceso a la ciudad costera. Este proyecto tiene como objetivos técnicos el desarrollo de la infraestructura adecuada del terminal de pasajeros y de la ampliación de la pista para la recepción de naves de cabina ensanchada para vuelos internacionales. Se ha diseñado su desarrollo en cinco fases, estableciendo además el desalojo de los depósitos de carbón sobre la zona costera

Aprovecha, además las áreas adyacentes, para configurar un espacio de gran accesibilidad y calidad ambiental cercano al aeropuerto Simón Bolívar, que permita alojar actividad de servicios turísticos, complementada por actividades logísticas.

## 2.3 Operación De Reestructuración Y Conservación Del Centro Histórico

Apunta a fortalecer y especializar el tejido urbano del Centro a partir de actuaciones dirigidas a la cualificación general de su estructura física, de las estrategias de gestión y de la creación de las condiciones ambientales que le permitirán consolidarse como una oportunidad locativa de la actividad económica del territorio, ofreciendo condiciones de competitividad que repercutan en beneficio de la ciudad.

Mediante actuaciones sobre el espacio público y objetivos de recuperación urbana que incentiven la reactivación de la actividad económica y el uso residencial, se espera aprovechar la plataforma urbana existente para fortalecer la importante dinámica de este núcleo central, el cual continúa albergando los nodos de más alta densidad de empleo de la ciudad.

Se busca mediante esta actuación urbana, descentralizar y compatibilizar los usos del suelo requeridos para recuperar y armonizar el sector representativo, histórico y cultural más importante de Santa Marta, con la recuperación del espacio público y los valores patrimoniales, con el propósito de coadyuvar a la recuperación de su imagen urbanística, de su valor histórico y ambiental y a la permanencia de la población residente en el área.

Concertar los proyectos que corresponden al conjunto de inmuebles y áreas urbanas con el objetivo de revalorizarlos en los aspectos concernientes principalmente al rescate del espacio público,





definición de las formas de ocupación, recuperación del patrimonio arquitectónico, reordenación de los usos específicos del suelo, definición de categorías de intervención y de las estrategias de gestión necesarias para su ejecución. Permitir que el Centro representativo tradicional se consolide como alternativa residencial, recuperando su entorno urbanístico para estímulo de la población asentada actualmente.

Comprende el ámbito de esta intervención todo el litoral desde el Puerto Marítimo hasta Playa Lipe, quedando comprendido el sector de Bella Vista y la continuidad del espacio público del Camellón por toda la línea de playa.

Hacen parte de la operación proyectos de gran envergadura y los aspectos como:

- El centro y su contexto urbano.
- Estructuras de relación y dependencia Centro-Ciudad.

#### Acciones De Borde

Establecen procedimientos de renovación sobre los bordes del centro Histórico, como la calle 22, la avda. del ferrocarril

#### Revisión de Normativa

La revisión de la normativa del Centro es necesaria para establecer una política de densificación y de usos acorde a la estructura vial, predial y espacial del tejido urbano.

#### Accesibilidad, Movilidad y Transporte

-Proyectos de peatonalización:

Es necesario el desestímulo del tráfico vehicular, en las zonas más importantes del Centro, estableciendo mecanismos de control a la accesibilidad y creando la recuperación de áreas mediante proyectos de peatonalización sobre ejes importantes de la vida administrativa, religiosa y financiera del Centro, tales como:

- ☐ Eje Plaza de San Francisco - Plaza de Catedral
- ☐ Eje Plaza de San Francisco – Alcaldía - Parque Bolívar
- ☐ Eje Cra Tercera Parque de los Novios
- ☐ Eje Calle 20 Parque Los Novios – Parque San Miguel

-Ejes Viales Significativos: Crra 1ª. Crra 5ª que se constituyen en ejes funcionales y vitales en la dinamica economica y de servicios de la ciudad, por lo que deben ser considerados en todo su contexto.

### Hitos Urbanos

Se debe buscar la articulación de aquellos elementos que constituyen historia urbana y símbolo afectivo importante, creando las posibilidades de comunicación a través de vínculos físicos. Se incluyen los elementos como el Fuerte de San Fernando, la desembocadura del Río Manzanares, la casa Campo Serrano, el edificio de la Gobernación, el Parque de Bolívar, el Terminal Marítimo, Punta de Betín y el fuerte del Morro.

### Inmuebles De Conservación

Sobre el Centro Histórico existen tendencias de deterioro o de destrucción que es necesario impedir para evitar la perdida patrimonial. La concertación, las y los programas educativos a propietarios deben ser la base y el apoyo de una verdadera política de protección y conservación patrimonial.

### Espacio Público

Dentro de las necesidades urgentes del Centro Histórico está la recuperación del espacio público, creando para los “usuarios” las políticas de reubicación sobre edificaciones y áreas adecuadas. Es necesario estructurar además una política de concesiones, sobre las áreas de espacio público peatonalizado, de manera que se racionalice su uso mediante la proyección adecuada del mobiliario urbano.

### Recuperación Del Hábitat Residencial

Dentro de las políticas más importantes del Plan se ha propuesto la recuperación del Centro como área residencial, de manera que se de a plenitud su usufructo como espacio urbano significativo. La estrategia de habitabilidad debe ir acompañado de una política de recuperación del entorno patrimonial, de incentivos fuerte que posibilite la realización de subdivisión, ampliación de las edificaciones y las intervenciones arquitectónicas nuevas para la propuesta habitacional.

### Recuperación De La Fachada Al Mar

Reestructurar la fachada edificada sobre el ámbito del litoral, estableciendo las sugerencias de materiales y los compromisos estéticos y de unidad dentro de la diversidad presente en su arquitectura, como factor de consolidación del frente marino.

Estrategia de gestión: Consolidación de una entidad o corporación mixta de gestión que genere una alternativa de programas y proyectos coordinados especiales para el Centro.

## 2.4 Operaciones De Relocalización De Equipamientos Estructurantes

Apunta a la revisión de áreas ocupadas por infraestructuras o edificaciones cuya función urbana debe ser relocalizada para aportar sobre las áreas despejadas estructuras o funciones adecuadas a las nuevas políticas de ocupación y desarrollo.

### Operación Traslado del Batallón Córdoba

La ubicación del área del Batallón Córdoba, es un obstáculo a la continuidad del tejido urbano sobre el litoral, por lo cual se considera como una acción estratégica, mediante concertación con las Fuerzas Armadas, la habilitación de este importante sector urbano para usos más consecuentes con su ubicación y potencialidad, y la continuidad del sistema vial de manera que se articule las áreas a desarrollar en el sector de San Fernando, con El Rodadero y con la ciudad consolidada. Para el área se proponen usos relacionados con la consolidación de la actividad turística y los servicios complementarios a la misma, pero sobre todo que se mantenga la continuidad del sistema de playas y de espacio público costero.

### Operación De Traslado Del Corredor Férreo.

La ubicación del corredor férreo entre la Quebrada del Doctor y el área de Bureche, constituye por estar entre la línea del litoral y la Vía Troncal del Caribe, en obstáculo para el desarrollo pleno e integral de la zona costera, siendo además un elemento ambiental negativo y de barrera física para la accesibilidad, por la gran cantidad de pasos a nivel que presenta.

La propuesta del traslado del corredor férreo representa para el Distrito, una oportunidad para la fundamentación de un proyecto a largo plazo de transporte masivo liviano, que integre el corredor turístico con las áreas de expansión y las áreas consolidadas del Distrito. El área del corredor será, además, una oferta de tierras para el desarrollo de una estrategia de espacio público y de propuesta de áreas de parqueaderos para el uso y complemento de la zona de playas.

## 2.5 Operación De Reubicación De Asentamientos En Áreas De Riesgo

Mediante esta operación debe encarar el Distrito el traslado de la población en áreas de riesgo hacia ámbitos mas seguros y la recuperación ambiental y paisajística de los elementos naturales que definen y estructuran el territorio urbano. Esta operación se desarrollará a través de un Plan Específico.

## PLAN ESPECIFICO DE REUBICACIÓN DE ASENTAMIENTOS HUMANOS SUBNORMALES.

Este programa forma parte de la política integral de vivienda y ambiente y se constituye en uno de los programas básicos en la estructura del Plan de Ordenamiento del Distrito. La población del estrato #1 (7,20%), corresponde aproximadamente a 25.000 habitantes, de los cuales un numero aproximado de 3,500 vive en Zonas de Alto Riesgo en condiciones de pobreza absoluta, por lo que se hace necesario adelantar un programa integral de reubicación de estas familias complementado con la preservación y reforestación de las áreas de actual ocupación.

La calidad de vida de estos asentamientos ha alcanzado estados críticos por el deterioro de condiciones de desarrollo y consolidación urbana que presenta su entorno, por la concentración excesiva de la población, por el aumento de la pobreza, el desempleo, la exclusión social, la inestabilidad de la familia, la insuficiencia de recursos, la falta de infraestructura y de servicios básicos, la ausencia de una planificación adecuada; el aumento de la inseguridad y la violencia, la degradación del medio ambiente y el aumento de la vulnerabilidad ante los desastres.

Una propuesta de traslado hacia asentamientos urbanos bien planificados y administrados encierran la promesa del desarrollo humano y de la protección de los recursos naturales por su capacidad de albergar un gran número de personas limitando al mismo tiempo sus efectos en el medio ambiente.

### Descripción del Problema Local:

Los conjuntos tuguriales son importantes generadores de contaminación y de fenómenos de remoción en masa, como erosión e inundaciones por lluvias debido al crecimiento a su particular desarrollo. En estas la población se concentra en áreas semi-incorporadas a la trama urbana.

El conjunto de viviendas que hoy conforman los diversos asentamientos en zonas de riesgo, ha sido medianamente transformado, y la gran mayoría permanece en sus condiciones originales al momento de iniciarse la posesión del suelo. Su evolución depende del conjunto de necesidades satisfechas por el grupo familiar, su satisfacción esta marcada por la continuidad, se va construyendo en la medida que se solucionan otros problemas; con la evolución

del grupo familiar (aumento del ingreso familiar, estabilidad laboral) y del medio residencial.

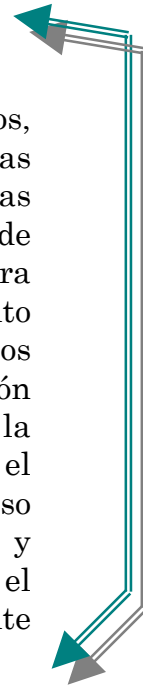
## OBJETIVOS Y PRINCIPIOS GENERALES:

- **La Solución De Vivienda En El Marco Del Desarrollo Sostenible :**

El desarrollo sostenible es indispensable para el desarrollo de los asentamientos humanos, teniendo plenamente en cuenta las necesidades y las condiciones para el logro del crecimiento económico, el desarrollo social y la protección del medio ambiente. Incorpora, los principios de la precaución, la prevención de la contaminación, el respeto a los ecosistemas y la conservación de las oportunidades para las generaciones venideras.

- **Calidad de Vida:**

La calidad de vida depende, además de los factores económicos, sociales, ecológicos y culturales, de las condiciones físicas y las características especiales del entorno. El trazado y la estética de las mismas, las pautas de utilización de la tierra, las densidades de población y de construcción, el transporte y la facilidad de acceso para todos a los bienes, los servicios y los medios públicos de esparcimiento tienen una importancia fundamental para la habitabilidad de los asentamientos. Entre los objetivos de esta labor figuran la protección de la salud pública, la creación de condiciones de seguridad, la educación y la integración social, la promoción de la igualdad y el respeto a la diversidad y la identidad cultural, la mejora del acceso para las personas con discapacidad y la conservación de edificios y distritos de importancia histórica, espiritual, religiosa y cultural, el respeto del paisaje local y el respeto y el cuidado del medio ambiente local.



- **La Familia**

Al planificar los asentamientos humanos debe tener presente el papel de la familia en el diseño, el desarrollo y la ordenación de esos asentamientos. Su composición, su grado de escolaridad, su cohesión son factores a tener en cuenta al desarrollar la política de reubicación.

- **Aspecto Social**

La solidaridad con la población desfavorecida y vulnerable, así como la tolerancia, la no discriminación y la cooperación, constituyen los pilares de la cohesión social. La comunidad y el gobierno, a todos los niveles, habrán de

promover políticas e instrumentos bien concebidos y eficaces, fortaleciendo así la cooperación a fin de movilizar recursos complementarios para hacer frente a esos obstáculos.

- **Estrategia General:**

Fortalecer los vínculos entre las políticas de vivienda, la generación de empleo, la protección del medio ambiente, el aprovechamiento máximo de los recursos, y fortalecer el estímulo y el apoyo al desarrollo económico sostenible y las actividades de desarrollo social.

- **Construcción y Materiales:**

Promover y adoptar, políticas orientadas a coordinar y estimular la oferta adecuada de los elementos básicos para la construcción de viviendas e infraestructura, como terrenos, materiales de construcción y sistemas de financiación.

La política Distrital debe propiciar el adecuado suministro de materiales de construcción, tecnología de construcción y financiación que sean eficaces en relación para la reducción de costos, mediante la creación del Banco de Materiales.

A fin de fomentar un suministro suficiente de materiales básicos de construcción de producción local, el gobierno en colaboración con todas las demás actores interesados, debe:

- Apoyar el establecimiento y la expansión de pequeñas industrias locales, dedicadas a la fabricación de materiales de construcción, así como la expansión de su producción y de la comercialización, recurriendo, entre otras cosas, a incentivos legales y fiscales, a la concesión de créditos y a la labor de investigación y desarrollo;
- Adoptar políticas y directrices para favorecer la competencia leal en el mercado de los materiales de construcción, y establecer mecanismos para aplicar esas políticas y directrices;
- Fomentar el intercambio de información y de tecnologías adecuadas de construcción, asequibles y accesibles y facilitar la transferencia de tecnología;
- Prestar la debida atención a las necesidades en materia de seguridad, establecer normas y reglamentos de construcción para fomentar y permitir la utilización de materiales de construcción inadecuados

- Fomentar relaciones de asociación con el sector privado y las organizaciones no gubernamentales a fin de crear mecanismos para la producción y distribución comerciales de materiales de construcción básicos destinados a programas de construcción basados en la autoayuda;
- Evaluar periódicamente los progresos realizados para conseguir los objetivos mencionados.

- **Financiación de la Vivienda**












A fin de facilitar el acceso a la vivienda a quienes no pueden recurrir a los sistemas financieros existentes, el gobierno deberá entregar, cuando proceda, sistemas de subvenciones mediante políticas que aseguren su viabilidad, equidad y transparencia, permitiendo así la entrada en el mercado de muchas personas que no tienen acceso al crédito ni a la vivienda, ( Subsidios de Vivienda de Interés Social) y garantizar el acceso a infraestructura y servicios básicos.

- **Infraestructura y Servicios:**

El gobierno central deberá apoyar la capacidad de la autoridad local para administrar, explotar y mantener la infraestructura y los servicios básicos, con la participación de otros agentes, incluidos el sector privado y las organizaciones comunitarias y no gubernamentales, que pueden participar en la prestación y la gestión de servicios bajo la coordinación del gobierno, incluidas las autoridades locales:

- ☐ El abastecimiento de servicios públicos básicos
- ☐ Servicios adecuados de saneamiento y de control de desechos;
- ☐ Una adecuada movilidad mediante el acceso a transportes públicos económicos y físicamente accesibles y a otros servicios de comunicación;
- ☐ Acceso a los mercados y al comercio minorista para la compra y la venta de artículos de primera necesidad;
- ☐ La prestación de servicios sociales, en especial para los grupos y comunidades desfavorecidos;
- ☐ El acceso a instalaciones comunitarias, incluidos los lugares de culto;
- ☐ Planificación, suministro y conservación de infraestructura, incluidos caminos, calles, parques y espacios abiertos;
- ☐ Un elevado nivel de seguridad ciudadana;
- ☐ El empleo de diversos mecanismos de planificación que permitan una participación útil a fin de reducir los efectos negativos sobre el medio natural

## ETAPAS DE EJECUCIÓN DEL PROCESO

-  Freno al proceso evolutivo y aumento cuantitativo de los asentamientos mediante políticas efectivas estatales de control urbano.
-  Cuantificación de los asentamientos, número de unidades tuguriales, número de habitantes, origen y procedencia de los mismos e ingresos económicos.
-  Determinación de las áreas urbanas para trasladar los asentamientos.
-  Adquisición de los terrenos para la creación de los nuevos barrios.
-  Diseño y determinación de los perfiles de proyecto en todos sus componentes incluyendo los presupuestos respectivos.
-  Búsqueda y canalización de los recursos financieros.
-  Labor de concientización de la comunidad en el programa propuesto y capacitación técnica.
-  Ejecución de la construcción.
-  Traslado de los habitantes del barrio tugurial al nuevo barrio.
-  Demolición de las áreas tuguriales.
-  Entrega a Corpamag de las áreas de reserva.

## GENERALIDADES DEL MODELO OPERATIVO

Crear y diseñar estrategias que integren capacidad operativa y recursos financieros mediante programas de acción interinstitucional, orientados hacia la reducción de costos y el aprovechamiento de los recursos existentes.

La participación de las entidades encargadas de la prestación de servicios públicos del orden Distrital, así como la Secretaría de Planeación permiten un



sometimiento del estudio técnico o de factibilidad a las necesidades o prioridades del sector donde se va a trabajar, permitiendo además un compenetramiento de la comunidad con la administración de la ciudad, aparte de la generación de empleo que resultara del programa propuesto.

El Alcalde de Santa Marta implementará las políticas y directrices dispuestas para tal fin, así mismo diseñar y programar la ejecución del Plan de Reubicación de Asentamientos Humanos Subnormales localizados en zonas de alto riesgo para lo cual se establecerán unas políticas de acción que determinan las prioridades de reubicación y sostenibilidad, coordinar a los diferentes entes participantes en el plan y ubicar recursos financieros dispersos tanto del orden Distrital como de los diferentes organismos y entes del orden nacional, cuya función y objetivos sean compatibles con el programa propuesto.

## ÁREAS DE INTERVENCIÓN

Dadas las características de los asentamientos localizados en los cerros de Santa Marta, se procedió a efectuar el análisis de los mismos en cuanto a su ubicación, degradación y deterioro ambiental y se identificaron los siguientes asentamientos informales objeto de reubicación así:

- Asentamientos localizados en el cerro de Tres Cruces, cuyas características generales son altamente deteriorantes, ubicándose el cerro descrito en el corazón del casco urbano de la ciudad, (Avenida del Río, Universidad del Magdalena, Calle 22, Barrio Postobon, Avenida del Libertador); El 85% de las unidades tuguriales localizadas se encuentran en un alto grado de deterioro físico y las características generales del asentamiento corresponden a las descritas como de alta informabilidad. La cuantificación de las unidades es de 425 viviendas.
- Asentamientos localizados en el Cerro de La Llorona, Gayra, constituyéndose en razón a su ubicación a un costado de la Troncal del Caribe, vía esta de acceso al casco urbano de la ciudad, en un elemento altamente deteriorante del paisaje urbano; El 90% de las unidades tuguriales localizadas se encuentran también con un alto grado de deterioro físico y las características generales corresponden a las descritas como de alta informabilidad, se subdivide en varios sub-asentamientos tales como Café Sello Rojo, Zarabanda y Buena Vista. La cuantificación de las unidades es de 310 viviendas.
- Asentamientos localizados en el sector sur de la ciudad, de manera individual y suelta, por encima de la cota de consolidación de los barrios de

Pastrana, 1 de Mayo, María Eugenia, El Pando, San Pablo, R-point de La Lucha y otros menores; Presenta comportamientos de avance rápido constituyéndose potencialmente en un corto plazo como el más numeroso. La cuantificación de las unidades es de 250 viviendas.

➤ Asentamientos localizados en el sector norte de la ciudad por encima de la cota de consolidación urbana entre San Martín y Cantilito, abarcando de manera desordenada todo el cordón de barrios ubicados en este sector, no posee estructuración real y las características generales son altamente deteriorantes. La cuantificación de las unidades es de 175 viviendas.

➤ Otros Asentamientos, localizados de manera suelta e individual, sin obedecer a un planteamiento de consolidación, siendo el mas importante el localizado a un costado del Barrio 11 de Noviembre. La cuantificación de las unidades es de 150 viviendas.

El orden descrito corresponde a la importancia de reubicación de cada uno de ellos.

De igual manera se hace necesario preservar y conservar las áreas objeto de la reubicación, mediante unas políticas individuales de sostenimiento e incorporación a áreas de reserva, para lo cual se deberán tomar las siguientes medidas:

- Limitar el desarrollo de Tres Cruces a partir de cota de pie de cerro.
- Limitar el desarrollo de La Llorona a partir de la cota de pie de cerro, a excepción del desarrollo permitido contemplado en el Plan de Ordenamiento Territorial.
- Limitar el desarrollo del cerro localizado en el sector de Ziruma, entre los barrios de San Pablo y Pastrana, desde la cota de consolidación de asentamientos urbanos con características de normalidad, al igual que los comprendidos en 1 de Mayo, El Pando, María Eugenia y R-point de La Lucha.
- Limitar el desarrollo a partir de la cota de pie, en los cerros que se encuentran localizados al costado nororiental de la carretera Troncal del Caribe, en sectores del 11 de Noviembre, El Cisne y adyacentes vía a Minca.

- Limitar el desarrollo a partir de la cota de consolidación de asentamientos urbanos con características de normalidad en los cerros localizados al norte de la ciudad entre Punta de Betin y Cantilito.

## ENTES PARTICIPANTES

Los entes Distritales que participan en el programa deberán cumplir de manera eficiente, y sus funciones serán las siguientes:

- **Secretaría de Desarrollo de la Comunidad:** Elaborar el censo que comprenderá información en cuanto al número de viviendas, habitantes, estrato, ocupación, nivel educativo, ingresos, procedencia, etc.
- **Secretaría de Gobierno:** Mediante la labor de Inspección de Policía, debe controlar que en las zonas determinadas y complementadas con la información censal, no avance cuantitativamente la invasión.
- **Secretaría de Planeación:** De acuerdo al Plan de desarrollo y al de Ordenamiento Territorial ubicar y determinar las áreas compatibles con el traslado de los asentamientos a reubicar a fin de que la Administración Distrital adquiera los terrenos para cumplir con las objetivos del plan.
- **Instituto de Vivienda de Interés Social- Invisan:** Adquirir los predios, diseñar el programa de vivienda tanto en su diseño urbano como arquitectónico y técnico. Igualmente cuantificar las cantidades de obra a ejecutar y los presupuestos respectivos. Tendrá como función coordinar la construcción de las soluciones de vivienda.
- **Metroagua S.A:** Dar servicio de agua potable a las redes de acueducto y evacuar las aguas servidas por el alcantarillado de la urbanización,
- **Electricaribe:** Prestar un adecuado y eficiente servicio de energía eléctrica a la urbanización.
- **Gases del Caribe:** Diseñar las redes de gas domiciliario y ejecutar las obras respectivas.
- **Telesantamarta:** Diseñar las redes de teléfonos públicos y/o individuales y suministrar el servicio necesario.
- **Secretaría de Obras Públicas:** Contratar y ejecutar las obras de infraestructura urbanística de acceso a la urbanización.

- **Secretaría de Salud:** Adelantar los estudios y políticas a fin de adecuar el centro de salud respectivo a los nuevos requerimientos de la comunidad.
- **Secretaría de Educación:** Adelantar los estudios y políticas a fin de adecuar los centros educativos para garantizar una educación adecuada a los habitantes del nuevo asentamiento.
- **Instituto de Formación Deportiva:** Crear los escenarios adecuados para garantizar a los beneficiarios del nuevo asentamiento el esparcimiento y la recreación mediante la práctica del deporte.
- **ICBF :** Implementar las políticas del Gobierno Nacional de atención a la niñez, dadas las características del estrato poblacional.
- **Corpamag :** Preservar y mantener mediante unas políticas de reforestación y sostenimiento de las áreas a erradicar mediante la declaratoria de áreas de conservación, su labor será de capital importancia a fin de evitar la formación de nuevos asentamientos, para lo cual deberá contar con el total respaldo de la administración Distrital.
- **Inurbe :** Apoyar el programa mediante la adjudicación de los subsidios establecidos.
- **Plan Nacional de Rehabilitación:** Apoyar mediante la canalización de recursos los programas de asentamientos.
- **Oficina de Desplazados:** Apoyar el programa con razón a las características de gran parte de los beneficiarios.
- **Gobierno Nacional (Otros):** Localizar otras instancias del Gobierno Nacional que por su naturaleza y función, sus programas sean compatibles con el modelo propuesto.
- **Sena :** Adelantar programas pedagógicos y prácticos a fin de instruir a la comunidad para que por autogestión comunitaria desarrolle las etapas posteriores de construcción de su vivienda, aparte de preparar un segmento de la población para su incorporación a dicho sector laboral.

## PROYECTO PILOTO


En la actualidad el Distrito establece los pasos para el desarrollo del proyecto piloto para la reubicación de 675 familias ubicadas en zona de riesgo.

### Descripción y Localización:

La urbanización Timayui consta de 675 unidades de vivienda, sobre una superficie de terreno es de 15.5 Has y esta localizada al noroccidente de la ciudad. El lote cuenta con disponibilidad de servicios. La topografía quebrada del lote, con grandes visuales y entorno paisajístico, la diferencia máxima de niveles es de 20 mtrs.

El área donde se encuentra localizado en predio descrito (Timayui), tiene definido su uso como Zona Residencial de Vivienda de Interés Social.


### Planteamiento Urbanístico:



Su diseño urbanístico consta de 27 manzanas, con un promedio de 24 a 32 lotes, para un total de 675 unidades y un área individual de terreno por cada uno de ellos de 90 metros cuadrados y 127.50 metros cuadrados los lotes esquineros. Está dotado de una importante infraestructura de servicios comunitarios como canchas deportivas y de fútbol, área institucional, área educativa, de cuidado infantil, religiosa, de salud, de seguridad policiva, recreativa y de parques independientes. Se preserva una zona de mitigación y protección ambiental, mediante una ronda hidráulica de treinta metros al río manzanares, planteándose así mismo una política de sostenibilidad y mantenimiento mediante la reforestación.

### Planteamiento Vial y Porcentajes:

El proyecto cuenta con una vía central vehicular V-2, ancho de 20 metros, la cual consta de dos calzadas de 6 metros, separador de 1 metro y andenes de 1 metro, retiros de paramento de 2.5 metros; de ella se derivan las V-3 que son unas vías perimetrales a la urbanización, con un ancho de 13 metros, zona verde de 2 metros y andenes de 1 metro a cada lado, paramento de 2.5 mtrs; de ella se derivan las vías de distribución vehicular a las manzanas de la urbanización, con parqueos laterales a ambos lados para un total de 360 unidades de parqueo.



El porcentaje de vías vehiculares equivale al 15.87%; Zonas verdes 22.39%; Zona institucional 7.76%; Zonas de parqueos 3.2%; Zonas de andenes 5.4%, Áreas habitables 45.17%.

### Planteamiento Arquitectónico:

El proyecto consta de una unidad básica, a desarrollar en primera etapa, con área común, cocina y w.c , posteriormente y por autogestión comunitaria el

beneficiario desarrollará en etapas posteriores y de acuerdo a sus posibilidades la vivienda que consta de : terraza, sala comedor, cocina, baño, alcoba 1, alcoba 2, hall y patio, para un área de 51.85 metros cuadrados.

*La concreción de estas operaciones estratégicas, potenciará la dinámica urbana y turística del distrito, por la puesta en marcha de elementos urbanos y valores espaciales vitales para el desarrollo del sector.*

- Documento de Naciones Unidas
- Declaración de Estambul sobre los Asentamientos Humanos.
- Naciones Unidas- Mejores Prácticas.
- Instituto de Crédito Territorial
- Plan de Rehabilitación de Asentamientos Humanos Subnormales
- Conferencia Dr. Elberto Lemus en Lyon-Francia

## 4. PLANES PARCIALES

### 4.1 DEFINICIÓN

Los planes parciales son instrumentos de planificación asociados a un área específica, mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones del plan de ordenamiento sobre los suelos definidos como urbanos o de expansión urbana.

El plan parcial es un nivel de planificación en la jerarquía de prevalencia en las determinaciones del plan, asociado al componente urbano, que asume como insumo importante la definición y el carácter de las zonas homogéneas y los tratamientos urbanísticos como decisiones administrativas, mediante las cuales se asigna una serie de objetivos y procedimientos que guían y orientan la actuación pública y privada.

En la delimitación de las áreas a contemplar como plan parcial se deberán tener en cuenta los siguientes criterios:

- Coherencia con las estrategias generales sobre uso y ocupación
- La atención integral de problemas particulares de determinadas zonas urbanas o de expansión
- Las características de las zonas homogéneas físicas del área
- La viabilidad económica y financiera de las acciones urbanísticas necesarias para su ejecución.

Serán necesarios para la definición de las características de la ocupación del territorio y el cálculo de los aprovechamientos urbanísticos, en la implementación de los planes, las nociones de índice de ocupación, índice de construcción, áreas urbanas de cesión y densidad habitacional.

### 4.2 LINEAMIENTOS CONCEPTUALES

#### CONTENIDO

Los planes parciales deben incluir los siguientes aspectos, los cuales deben ser compatibles con el contenido estructural del plan:

- La definición de los objetivos, directrices urbanísticas y políticas que orienten la intervención urbana de acuerdo a la definición de la vocación del sector objeto del plan hacia el contexto urbano.
- Definición de la estrategia territorial que plasme en el espacio urbano las diversas alternativas de ordenamiento.
- Definición de la estructura del espacio público, de las vías, de las redes secundarias de servicios públicos, la localización de los equipamientos colectivos de interés público o social, y zonas verdes destinados a parques, y incluyendo los sistemas estructurantes definidos en el plan y los sistemas secundarios y locales

### OBJETIVO DE LOS PLANES PARCIALES:

Dotar de una herramienta de planificación a algunas de las zonas al interior del casco urbano y áreas de expansión de Santa Marta que por su complejidad ameritan un estudio más detallado de su estructura urbana y poder dar una respuesta adecuada a sus requerimientos.

Los objetivos y directrices urbanísticas de los planes parciales, acorde a las características de las áreas objeto, se enmarcan dentro de los siguientes conceptos:

- Planes parciales de Conservación
- Planes parciales de Renovación Urbana
- Planes parciales de Mejoramiento Integral
- Planes parciales de Desarrollo
- Planes parciales de Expansión Urbana
- Planes parciales para revisión de la norma urbanística
- Planes parciales de para mejoramiento de espacio público



### PROCEDIMIENTOS PARA LA FORMULACION Y ADOPCIÓN DE LOS PLANES PARCIALES (Cap. 3º Decreto 1507 Agosto de 1998)

Los planes parciales pueden ser elaborados por las autoridades Distritales o propuestos ante estas para su aprobación por las comunidades o particulares interesados en su desarrollo, de acuerdo con los parámetros que al respecto determine el presente plan de ordenamiento.

La adopción de un plan seguirá una secuencia de cinco etapas alrededor de las cuales se articulen los desarrollos temáticos y los procesos del plan: Etapa preliminar, diagnóstico, formulación, aprobación e implementación y seguimiento.



- Etapa preliminar: Proceso de análisis previo sobre las condiciones para su elaboración y posterior ejecución. Se establecerá en esta etapa la factibilidad y las condiciones de sostenibilidad para la elaboración y posterior ejecución del plan parcial.
- Diagnóstico: Debe partir de la evaluación de las políticas y estrategias de ordenamiento, de los sistemas estructurantes de la ciudad que influyen sobre el área de desarrollo del plan parcial, de sus condiciones ambientales, de infraestructura y de espacio público y del uso, forma de ocupación, tenencia y otras características socioeconómicas de los inmuebles que la conforman. Debe dar como resultado una estrategia integral de desarrollo espacial del área de cobertura, junto con un análisis de los instrumentos de gestión para llevarlo a cabo.
- La formulación consiste en la elaboración de la propuesta completa del plan y deberá tener los siguientes elementos:
  - Documento Técnico que contendrá como mínimo:

Memoria justificativa del Plan y sus condiciones de partida y criterios de diseño, donde se expliquen las condiciones evaluadas en la fase de diagnóstico, la pertinencia y procedencia del plan parcial, así como las determinaciones y estrategias territoriales que den respuesta a la problemática planteada.
  - Los objetivos y criterios del planteamiento propuesto.
  - Presentación de la solución adoptada: estrategia territorial y sistemas de espacio público y la forma de ocupación del espacio interior, las manzanas y los usos específicos del suelo, junto con el análisis de las alternativas consideradas.
  - Presentación de la estrategia de gestión planteada, los sistemas de gestión escogidos e instrumentos a aplicar, así como la estrategia financiera e institucional.
  - Cuantificación de las características físicas y financieras de la intervención.
  - La cartografía en escala 1:2000, para cada uno de los temas definidos en las fases de diagnóstico y formulación.
  - El proyecto de decreto que adopta el plan con sus normas urbanísticas.

- El proyecto de delimitación de Unidades de Actuación Urbanística, cuando sean necesarias.
- El proyecto de integración inmobiliaria o reajuste de tierras, cuando sea necesario.
- Una vez formulado el plan, el Consejo de Gobierno y la Secretaría de Planeación deberán emitir concepto sobre su viabilidad, y someterlo a Corpamag para su aprobación en lo que se relaciona con su competencia, en un termino de ocho días, si esta es requerida expresamente por las normas vigentes. Cumplida este tramite el plan parcial se someterá a consideración del Consejo Consultivo de Ordenamiento, que deber rendir su concepto y formular recomendaciones dentro de los treinta días hábiles siguientes a su presentación. Durante el periodo de revisión habrá un proceso de información publica, durante el cual se convocará a los propietarios y vecinos para que expresen sus recomendaciones y observaciones
- Cumplido el anterior procedimiento el Alcalde Distrital adoptará el plan parcial por medio de decreto.
- La etapa de implementación y seguimiento, posterior a la adopción del plan, comprende las acciones para llevar acabo los propósitos del Plan, en los siguientes aspectos:
  - Las decisiones administrativas tendientes a generar las condiciones para la participación de entidades publicas, privadas y propietarios en la ejecución del plan parcial.
  - La adecuación financiera que posibilite la financiación de la intervención urbana y ejecución de la intervención propuesta por el plan parcial.
  - La promoción y divulgación, como proceso particularmente enfocado a informar a la ciudadanía y garantizar las condiciones de mercado que permitan cumplir con las metas de la intervención urbana.
  - La institucionalización, que apunta a generar las condiciones de coordinación, funcionalidad, eficiencia, y eficacia en el entorno de las entidades publicas y privadas que se relacionan con la ejecución del Plan.
  - La legalización y conformación de las unidades de actuaciones urbanísticas, que hayan sido definidas por el plan parcial

- Los planes parciales a implementar en el distrito, son los siguientes:

- **PLAN PARCIAL DE REDESARROLLO**

Se aplicarán a zonas que requieran modificaciones sustanciales en la forma de utilizar el suelo para hacer un aprovechamiento óptimo del mismo, acorde a las características de ubicación e infraestructura de la zona.

Mercado Público y su área de influencia

- **PLAN PARCIAL DE MEJORAMIENTO INTEGRAL**

Se aplicará a sectores de la ciudad que se hallan desarrollado con condiciones deficientes de servicios públicos, equipamientos, zonas recreativas e infraestructura vial.

Santa Fe - El Pantano-Ondas del Caribe

- **PLAN PARCIAL DE DESARROLLO**

Se aplicará a zonas dentro del perímetro urbano que no han sido desarrollados y que se constituyen en prioridades para la ciudad.

Zona Turística: Sector Pozos Colorados y Bello Horizonte.  
Áreas Vis en sectores urbanos.

- **PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA**

Se aplicará a zonas de expansión urbana definidas en el plan de ordenamiento que pueden presentar conflictos por un desarrollo parcial y espontáneo, por lo tanto requieren la definición de las redes viales, de servicios públicos y de espacio público entre otros.

Sector La Concepción – Curinca  
Sector Bureche (Franja Troncal- La Lucha –Gaira)  
Y todas las demás áreas de expansión urbana del Plan

#### 4.3 PLAN PARCIAL DE REDESARROLLO

Se aplicarán a zonas que requieran modificaciones sustanciales en la forma de utilizar el suelo para hacer un aprovechamiento óptimo del mismo, acorde a las características de ubicación e infraestructura de la zona.

- **Mercado Público Y Su Área De Influencia**

## Delimitación Y Unidad De Planeamiento

El área del Mercado Público es una de las de mayor impacto urbano y ambiental en el Distrito. Su carácter de cobertura escala urbana y de relación con la zona rural le definen como un punto focal de la estructura con problemas de tráfico, concentración y de eficiencia, afectando el área central histórica.

Sus radio de influencia va desde la calle 8ª por el Norte hasta la Avda del Libertador por el Sur y desde la Avda. del Ferrocarril y la Crra 6 hasta la Crra 16.

## Justificación

Es un área de innumerables problemas entre las cuales se encuentran: deterioro ambiental y sanitario, tráfico, concentración de comercio y actividades de mediano impacto urbano. El área del mercado y su zona de influencia constituyen una de las mas importantes económicamente y la multiplicidad de usos constituyen una zona urbana llena de conflictos, constituyéndose en un tapón para la movilidad desde la zona nororiental hacia el centro.

## Objetivo Principal

Como objetivo principal se plantea la recuperación del entorno y el espacio publico del mercado, en base a la reorganización de los usos del suelo y a la desconcentración de funciones, considerados dentro de las estrategias ambientales consideradas en el plan, considerando los procesos al interior del área como generadores de malestares ambientales. Se considera como parte de este, la reconstrucción del edificio actual.

## Desarrollo participativo.

La propuesta de formulación que surja para este desarrollo, debe ser concertada con la comunidad que detenta y usufructa los negocios del mercado y los usuarios del mismo.

## Principales Determinantes

Naturaleza: Intervención orientada hacía la recuperación física del área del mercado, de su malla vial, de las características de los locales, de las áreas de andenes, parqueos y del espacio publico.

Usos del suelo propuesto: Desarrollo comercial especializado abastecimientos, asociado a la estructura o edificación del antiguo mercado, con una oferta de abastecimientos y comercios y servicios de bajo impacto.

Ocupación del suelo: Los índices de ocupación del suelo deben mantenerse con el objetivo de no elevar la densidad automotriz, o de acuerdo a las consideraciones del Plan, evaluar el impacto del aumento en los corredores como la Calle 11 y la Crta 12 en su propuesta de ampliación.

#### 4.4 PLANES PARCIALES DE DESARROLLO

Se aplicará a zonas dentro del perímetro urbano que no han sido desarrollados y que se constituyen en prioridades para la ciudad.

Zona Turística (Pozos Colorados)

##### Delimitación Y Unidad De Planeamiento:

Se agrupa bajo esta unidad el conjunto de inmuebles y espacios vacantes denominados Pozos Colorados, que comprende el espacio localizado entre la costa, adjunto al Hotel Irotama y la Urb. Microrefugio, con límite en la actual Troncal del Caribe. Es en conjunto un área aprox. de 65 Hás.

##### Justificación

Ha sido un área sometida a diferentes tipos de presiones de índole económica y de ocupaciones del suelo, pero que actualmente al ser propiedad Distrital es factible lograr la verdadera acción de desarrollo que se requiere. Su óptima ubicación, con relación a la ciudad de Santa Marta, al potencial de desarrollo turístico sobre el conjunto de playas, la hacen atractiva desde todo punto de vista para lograr una ocupación deseada que contribuya a ofertar y contener programas que potencien el filón turístico urbano y ecológico que se encuentra en las cercanías.



Sector ideal para plantear instalaciones de gran belleza urbano-arquitectónica con todo el rigor de un espacio planificado en la medida de sus posibilidades.

##### Objetivo Principal

Plantear, diseñar e integrar en una concepción global especial equipamientos turísticos de gran prestigio para hacer de esta área del distrito de Santa Marta una zona de fuerte potencial atractivo a las actividades de este sector y en

especial contribuir a potenciar un turismo de tipo internacional y de gran categoría.

### Desarrollo Participativo

Se plantea un desarrollo participativo de tipo MIXTO donde intervenga el sector público, el sector privado y algunos sectores gremiales.

### Principales Determinantes

Naturaleza : Desarrollos Turísticos y Mixtos (comercio, deportes, culturales y recreativos e institucionales.)

Usos del Suelo propuestos: Turísticos (Hoteles de gran categoría estrellas, conjuntos turístico-residenciales, residencias turísticas, restaurantes, cafeterías, fuentes de soda, reposterías y panaderías, venta y alquiler de artículos deportivos, galerías de arte, artesanías, boutiques, almacenes de misceláneos, almacenes de ropa, bares, discotecas, casinos, escenarios de deportes bajo techo, escenarios de deportes al aire libre, etc.

Plazas comerciales y centros comerciales.

Ocupación Del Suelo: Los coeficientes de rendimientos deben estar en el rango de 60-40 con relación a lo aprovechable-construible y a lo abierto. Estas posibilidades deben ser sometidas a mas profundidad en el respectivo Plan Parcial.

Paisajísticos: Todos los elementos del medio natural que tengan presencia en la zona de estudio han de ser incorporados a la respectiva U.A.U. con el propósito de adaptarlos e integrarlos al diseño final del entorno urbanístico y también como una política de preservación ambiental y de conservación de los elementos del medio natural.

Normativos E Instrumentales: Debe propenderse a la aplicación de normas enmarcadas en las verdaderas posibilidades que dé el proyecto en su concepción global de los coeficientes de explotación y utilización del suelo. Esto amerita la consideración en cuanto a orientaciones de las edificaciones, alturas máximas permisibles, aislamientos, integración urbano-arquitectónica, integración al paisaje y su concepción enmarcada no en una prediación tradicional sino en una concepción global que se pueda desarrollar por etapas.

Económicas

- Aprovechamiento y generación para desarrollar un espacio altamente estratégico dentro de la ciudad.
- Desarrollo de una base económica en empleos directos que generará dicha Unidad al entrar en su fase operativa.
- Proyección internacional para el sector turístico y para la ciudad.
- Fortalecer el sector turístico con la dotación de este espacio a través de la concepción de un gran proyecto integral.

#### 4.5 PLANES PARCIALES DE EXPANSION URBANA

Se aplicará a todas las zonas de expansión urbana que presentan posibilidades de ordenamiento y jerarquización urbanística por su desarrollo parcial y la propiedad del suelo, por lo tanto requieren la definición de las redes viales, de servicios públicos y de espacio público entre otros, por la potencialidad que presentan.

##### Sector La Concepción – Curinca -Bureche

Esta zona de poca consolidación urbana, tiene gran potencialidad por la red vial periférica que presenta y por la proyección de vías como la Vía Alternativa al Puerto y la prolongación de la Avda. del Libertador y su accesibilidad hacia el centro de servicios. Existen cerca desarrollos planificados como barrios particulares, como La concepción, El Parque, etc, pero carecen de una estructura global como zona urbana, bien articulada su estructura vial y servicios existentes.

##### Delimitación Y Unidad De Planeamiento

Esta área está constituida por los predios ubicados entre la Vía Troncal del Caribe por el Norte, por el trazado de la Vía Alternativa al Puerto y por las instalaciones de la Zona Franca industrial por el Sur y por el Este por los barrios cerca a ella ubicados, planificados individualmente, pero no como conjunto urbano. Existe dentro de esta área un parque de carácter industrial que se ha desarrollado como área comercial.

##### Justificación

Esta área urbana articulada a las principales vías, puede además de tener un carácter residencial, está definida por áreas de concentración de servicios tanto comerciales como educativos.

##### Objetivo Principal

Ordenar esta zona para en su tejido urbano dotándolo de las posibilidades viales, de áreas verdes y espacios institucionales, mejoramiento de los servicios públicos, cobertura escolar y una oferta de segundo nivel de atención en salud.

### Desarrollo Participativo

Es necesaria la implementación de una unidad de actuación urbanística, como medida de gestión, de una estrategia de participación ciudadana que aporte elementos al proceso y establezca un grado de pertenencia con respecto al contenido del Plan.

### Principales Determinantes

Como determinantes importantes en la formulación del Plan están:

**Naturaleza:** Se pretende un desarrollo urbanístico de áreas residenciales, comerciales, y de usos múltiples aledaños a la Vía Alternativa al Puerto, una proyección adecuada y de calidad de servicios públicos, equipamientos sociales, espacio público y recreativo y una articulación clara al sistema vial de la ciudad.

**Usos del suelo propuesto:** Se establece como predominante el uso residencial, los usos complementarios a la vivienda, áreas mixtas y de servicios educativos y un subcentro generador de una polaridad urbana.

**Ocupación del suelo:** Los índices de ocupación serán acordes a las proyecciones viales y las políticas de densificación y usos que se pretendan de acuerdo a la estructura del plan.

Con la formulación y desarrollo de objetivos de estos planes se lograrán los lineamientos del Plan a escala local.

Dentro de este plan se establecen dos Unidades de Actuación Urbanística: sobre los predios destinados al desarrollo de los servicios educativos y sobre el área residencial y el subcentro urbano propuesto.

Se deberán ejecutar planes similares en áreas de Cantilito y la Carbonera.

### 4.6 PLANES PARCIALES DE MEJORAMIENTO INTEGRAL

Se aplicará a todas las zonas de baja cualificación del tejido urbano que presentan una problemática de accesibilidad, jerarquización urbanística por su desarrollo incompleto, por lo tanto requieren la reconstrucción y claridad de las



redes viales, completar los servicios públicos y la creación de áreas de espacio público entre otros, para consolidar la calidad del tejido urbano.

Sector Ondas del Caribe- Pantano- Santa Fe- Fundadores- Luis R Calvo

Estas áreas de poca consolidación y desarrollo urbano, carecen de una estructura en su tejido urbano, poco articulada a la estructura vial primaria y a los servicios existentes, bajos indicadores de espacio público y servicios sociales.

### Delimitación Y Unidad De Planeamiento

Esta área está constituida por los barrios ubicados en la zona nororiental, aledañas a la línea férrea y al trazado de la Vía Alternativa al Puerto: Comprende los sectores de María Cristina, Santa Fe, Paraíso, Pantano, Tayrona, Tayronita, Cardonales, Oasis, Ondas del Caribe, Galán, Fundadores, Luis R. Calvo, Villa Aurora, Divino Niño, Alto Delicias y barrios de desarrollo planificado como Galicia, Bastidas y 17 de Diciembre los cuales deben articularse a los Comprende tipologías diferentes de vivienda y agrupación acordes a sus orígenes y desarrollo. Como elemento importante vial está el proyecto de la Vía Alternativa.

### Justificación

Esta área urbana con el más bajo perfil de consolidación urbanística, posee un carácter residencial, con un número de población importante en zonas de riesgo y con escasa articulación a los temas urbanos que ofrece la ciudad.

### Objetivo Principal

Priorizar la reestructuración espacial y urbanística del área atendiendo a la planificación en detalle de un sistema vial en detalle que genere una articulación al contexto urbano, a los servicios públicos y sociales, a la generación de espacio público y áreas deportivas. Ordenar esta zona para en su tejido urbano dotándolo de las posibilidades viales, de áreas verdes y espacios institucionales, mejoramiento de los servicios públicos, cobertura escolar y una oferta de segundo nivel de atención en salud.

### Desarrollo Participativo

Es necesaria la implementación, como medida de gestión, de una estrategia amplia de participación ciudadana que aporte elementos al proceso y establezca un grado de pertenencia con respecto al contenido del Plan.

## Principales Determinantes

Como determinantes importantes en la formulación del Plan están:

**Naturaleza:** Se pretende un mejoramiento de lo urbanístico residencial, desarrollo de lo comercial, y de usos múltiples aledaños al trazado de la Vía Alternativa al Puerto, calidad de servicios públicos, equipamientos sociales, espacio público y recreativo y una articulación clara al sistema vial de la ciudad.

**Usos del suelo propuesto:** Se establece como predominante el uso residencial, los usos complementarios a la vivienda, áreas recreativas y de servicios educativos y de salud.

**Ocupación del suelo:** Los índices de ocupación serán acordes a las proyecciones viales y las políticas de densificación y usos que se pretendan de acuerdo a la estructura del plan.

Con la formulación y desarrollo de objetivos de estos planes se lograrán los lineamientos del Plan a escala local.

## 5 UNIDADES DE PLANIFICACIÓN LOCAL

Las Unidades de Planificación Local, son herramientas de planeación de sectores que delimitan conjuntos de barrios o que tienen cierto nivel de homogeneidad, de integración espacial y/o funcional, para su intervención en conjunto bajo directrices generales del plan.

Las UPL son en cierta medida agentes de control de desarrollo de ciertas áreas, cuando no existen planes parciales, en las cuales es necesario precisar el tipo de intervención a desarrollar sobre todo en la estructuración vial, equipamientos, parámetros de uso, volumetría y de espacio público.

Las siguientes áreas deben ser motivo de UPL:

Las áreas marginales no consolidadas,  
Las centralidades propuestas y existentes, que no hayan sido consideradas como planes parciales requieren también que se haga un ordenamiento detallado, para precisar las intervenciones públicas en los sistemas,  
Las zonas de conservación natural de pie de los cerros,  
Las áreas objeto de operaciones estratégicas

Los elementos ordenadores de cada UPL son los equipamientos zonales y locales, la red vial secundaria, los parques de menor escala, las centralidades urbanas propuestas y el espacio público local.

Las UPL son instrumentos de gestión y planificación urbana, a través de las cuales se implementarán los proyectos en los tejidos residenciales, así como en el resto del tejido urbano para:

- Orientar las acciones concretas del sector público en la racionalización de la inversión.
- Dar pautas de ubicación con base en la identificación de las deficiencias de cada una de las zonas y sus prioridades de desarrollo: vías de carácter secundario, equipamientos locales y zonales, inversión en el espacio público, mejoramiento de barrios e infraestructura, enmarcadas dentro de las políticas generales del POT.
- Facilitar la participación de la comunidad, para que asuma como propio la creación del espacio urbano, fortalecer su sentido de pertenencia.

-La delimitación de las UPL tuvo en cuenta los siguientes criterios:

El soporte físico natural (los sistemas orográfico e hidrográfico).

- La malla vial arterial.
- La morfología urbana (a nivel de trazados viales y tipos de manzanas o bloques).
- La distribución de usos existentes en el suelo urbano.
- La dependencia de equipamientos comunitarios.
- Las dinámicas urbanas compartidas.
- Las condiciones socioeconómicas (estratificación).

Se han definido como áreas de planificación local, las siguientes:

#### Áreas Marginales:

La Paz , Cristo Rey y los barrios cercanos.

11 de Noviembre, Nueva Colombia, Yucal y Nueva Mansión

#### Operaciones estratégicas:

Rodadero

Ronda del Río Manzanares y Quebrada Tamaca y Bureche,

Area del Batallón

Eje Vía Alternativa Corredor - Férreo de Mamatoco al Puerto con inclusión de los bordes residenciales a cada lado,

Corredor férreo en Zona Turística, una vez concluido su traslado.

Centros urbanos propuestos y áreas despejadas de industria y equipamientos para relocalización.

**Zonas de Conservación Natural:** Areas de parque de borde y desarrollo, tratamientos y usos de cerros urbanos.

Las unidades de planificación local establecen el ordenamiento físico puntual y la planificación como proceso de racionalización del espacio urbano construido dentro de las líneas estructurales del plan.