

## **ACTA DE CONCERTACIÓN SOBRE ASPECTOS NORMATIVOS DEL CENTRO HISTÓRICO DEL DISTRITO TURÍSTICO, CULTURAL E HISTÓRICO DE SANTA MARTA**

El día jueves 29 de diciembre de 2005, en el despacho de la Ministra de Cultura, se reunieron la señora Ministra de Cultura Doctora Maria Consuelo Araujo Castro y el señor Alcalde Distrital de Santa Marta Distrito Turístico y Cultural Doctor Francisco Zúñiga, con el objeto de suscribir la presente Acta de Concertación de aspectos de planeación y normativos que hacen parte de la estrategia para recuperar y proteger el Centro Histórico del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta, que se incluirán en el Plan Parcial del Centro Histórico de la citada ciudad previas las siguientes consideraciones:

- A) Que la ley 163 de 1959 declaró el sector antiguo de Santa Marta como Monumento Nacional, hoy Bien de Interés Cultural de Carácter Nacional.
- B) Que el artículo 11 de la Ley 397 de 1997, Ley General de Cultura, señala el régimen para los bienes de interés cultural y ordena que con la declaratoria de un bien como de interés cultural se debe elaborar un Plan Especial de Protección – PEP del mismo por parte de la autoridad competente.
- C) Que en cumplimiento de lo dispuesto por la ley 397/97 la Dirección de Patrimonio del Ministerio de Cultura inició desde el 2002 un proceso conjunto con la alcaldía de Santa Marta para elaborar la propuesta de rehabilitación y recuperación del Centro histórico de esa ciudad. Durante el proceso se identificaron los aspectos de orden Institucional, urbanístico, financiero que deben desarrollarse para la recuperación de los valores culturales, históricos, urbanísticos y arquitectónicos característicos del Centro Histórico y que hoy se encuentran en riesgo..
- D) Que como resultado de lo anterior el Ministerio de Cultura mediante la Resolución No. 1800 del 16 de diciembre de 2005 adoptó el Plan Especial de Protección del Centro Histórico del Distrito Turístico Cultural e Histórico de Santa Marta en el cual se establecieron las determinantes a las cuales se debe ajustar la expedición de la reglamentación urbanística Distrital.
- E) Que de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 10 de la Ley 388 de 1997, las normas sobre preservación del patrimonio cultural como lo es el Plan Especial de Protección del Centro Histórico de Santa Marta son normas de superior jerarquía y determinantes obligatorias para la formulación y expedición del Plan de Ordenamiento Territorial, de su revisión y de los instrumentos que lo desarrollen y complementen, dentro de los cuales se encuentran los planes parciales.
- F) Que el Ministerio de Cultura revisó el Plan Parcial del Centro Histórico de Santa Marta y lo encontró ajustado a los criterios establecidos en el Plan Especial de Protección del mismo centro y las demás normas establecidas en la Ley General de Cultura, razón por la cual se declaran concertados los puntos que se indican a continuación los cuales se incluirán en el Plan Parcial con la redacción aquí concertada.
- G) Que los aspectos concertados que se indican a continuación se incluirán en el Plan Parcial con la redacción aquí concertada.-

## **I. COMPONENTE DE ESPACIO PÚBLICO Y BIENES PÚBLICOS**

A. OBJETIVO. Crear y consolidar un sistema de Espacio Público ambiental, que permita el disfrute colectivo del Centro Histórico, garantizando la calidad ambiental y urbana del mismo, de tal manera que se constituya en un valor agregado como atractivo del sector.

### **CLASIFICACIÓN**

A. CLASIFICACIÓN. Con el objeto de distinguir y jerarquizar los espacios públicos en el Centro Histórico, el presente decreto normativa los clasifica en:

1. Zonas verdes privadas
2. Plazas arborizadas
3. Plazas pavimentadas
4. Calles peatonales

PARÁGRAFO. El sistema de espacio público queda establecido en el Plano P – 02/09 que se encuentra dentro del Documento Técnico de Soporte.

B. IDENTIFICACIÓN. Los espacios que conforman el sistema de espacio público según la clasificación precedente son los siguientes:

1. Zonas verdes privadas
  - a) Patios
2. Plazas Arborizadas
  - a) Plaza Bolívar
  - b) Plaza San Francisco
  - c) Parque Santander
  - d) Plaza Santa Rita
  - e) Parque San Miguel
  - f) Camellón
3. Plazas pavimentadas
  - a) Plaza de La Catedral.
4. Calles Peatonales
  - a) Carrera 1
  - b) Carrera 2A
  - c) Carrera 3
  - d) Callejón de los Correos
  - e) Carrera 7
  - f) Calle 13
  - g) Calle 17
  - h) Calle 19

### **PROYECTOS**

1. La Fachada al Mar. Consiste en convertir la actual Avenida del Fundador o Carrera Primera en un gran boulevard con predominancia del peatón sobre el vehículo, dándole un carácter de paseo urbano y constituyéndolo en la prolongación del Camellón Rodrigo de Bastidas hacia la fachada marina.

Sobre este boulevard solo se permitirá el tránsito de aquellos vehículos de emergencia, tales como ambulancias, carros de bomberos y vehículos policiales.

2. La adecuación de Vías Peatonales, de acuerdo con las propuestas urbanísticas que se establecen en la Cartilla del Espacio Público del Centro Histórico.

Se establecen como los principales recorridos peatonales los siguientes:

- a) Parque Santander – Plaza Bolívar : Callejón del Correo
- b) Parque Santander – Parque San Miguel: Calle 19
- c) Plaza de la Catedral – Parque San Miguel: Calle 17 y Carrera 7
- d) Plaza de la Catedral – Camellón: Calle 17
- e) Plaza San Francisco – Camellón: Calle 13
- f) Plaza San Francisco – Catedral: Carrera 4
- g) Plaza Bolívar – Avenida del Ferrocarril: Carrera 3

3. Avenida Campo Serrano, mediante la renovación del espacio público reduciendo el ancho de la calzada y utilizándola en doble sentido; los vendedores ambulantes serán reubicados en zonas especialmente diseñadas para este fin y se elimina la posibilidad del parqueo sobre la vía.

4. Creación, recuperación, adecuación y renovación de parques y plazas:

- a) Plaza Bolívar - "Puerta de Mar"
- b) Plaza Santa Rita
- c) Plaza de la Catedral
- d) Parque San Miguel
- e) Plaza San Francisco
- f) Parque Santander
- g) Creación de la Plaza de la Gobernación - "Puerta de Tierra"

### **MOBILIARIO URBANO**

A. CRITERIOS PARA EL MANEJO DEL MOBILIARIO URBANO. Se establecen como criterios generales de manejo del mobiliario urbano los siguientes:

1. Defensa del espacio público urbano.
2. Cumplir una función social y ornamental...
3. Protección de la arquitectura y el perfil arquitectónico y urbano.
4. Defensa del paisaje natural y de los elementos vegetales del entorno, de las cuencas de los arroyos y en general de los recursos naturales.
5. Defensa del derecho de visibilidad y disfrute colectivo de los ciudadanos, de los elementos naturales y artificiales.

6. Defensa del derecho de libre circulación de los ciudadanos por las vías y zonas públicas.
7. Seguridad de los usuarios.
8. Aspectos ergonómicos y de mantenimiento.
9. Uso racional del espacio público urbano.
10. Necesidades de elementos de amoblamiento urbano y
11. Diseño y funcionalidad de los elementos del amoblamiento.

B. ESTRUCTURAS MODULARES EN EL ESPACIO PÚBLICO. En el espacio público del Centro Histórico se podrán ubicar los siguientes tipos de estructuras modulares como parte del mobiliario urbano:

1. VENTAS. Corresponden a estructuras destinadas a albergar actividades de servicios informativos, ventas de artículos menores y de rápido consumo ubicadas sobre el espacio público (andenes, vías peatonales, camellones, senderos, etc.), información turística, administrativa, etc. Su ubicación dependerá del tipo de vía, del uso del suelo, la intensidad de tráfico y de los flujos peatonales.

Corresponderá a la Secretaría de Planeación Distrital estudiar y recomendar la ubicación y número máximo de estructuras para ventas en el espacio público, de conformidad con lo establecido en el Decreto 1504 del 4 de agosto de 1998. En todo caso, el número de estructuras dependerá de la extensión del lado de la manzana, teniendo en cuenta que para una extensión promedio de 100 metros lineales las estructuras no superen las dos (2) unidades por lado de manzana.

No podrán localizarse estructuras modulares para ventas en el espacio público en: separadores viales, iglesias, edificaciones consideradas patrimonio arquitectónico, edificios administrativos gubernamentales, centros educativos (todas las categorías), paraderos de buses y busetas, zonas exclusivamente residenciales, cercanos a monumentos y organismos de seguridad. Tampoco podrán ubicarse allí donde existan elementos para la seguridad ciudadana, como Centros de Atención Inmediata - CAI, hidrantes, instalaciones de infraestructura de servicios públicos, entre otros.

No se permitirá la modificación de la estructura modular una vez sea aprobada por la Secretaría de Planeación Distrital.

No se permitirá el almacenamiento de ningún tipo de envases, cajas, canastas etc., por fuera de la estructura modular que afecten la visual y el medio ambiente urbano.

2. CABINAS. Estas pueden destinarse a diferentes necesidades, dentro de las que se incluyen: teléfonos, vigilancia, baños públicos e información. Su tamaño no debe ser superior a 1.00 x 1.00 metro de lado y no sobrepasar los 2.50 metros de altura. Podrán incluir avisos e información para el público en general. Su localización presenta las mismas restricciones que para las de ventas, excepto las cabinas telefónicas en zonas residenciales. Dentro de los criterios para su ubicación se incluyen: no obstaculizar ningún tipo de acceso ni servicio esencial para la seguridad ciudadana, servir áreas urbanas de intenso tránsito peatonal, entre otros. La Secretaría de Planeación Distrital determinará el número máximo de cabinas por cada tipo de uso, por lado de manzana, según las necesidades de cada sector.

3. CANECAS. Incluye las correspondientes a recolección de basuras en el espacio público y buzones. Las primeras no podrán sobrepasar las tres unidades por lado de manzana, considerando una extensión tipo de 100 metros, mientras las segundas se dispondrán según las necesidades de los usuarios. Podrán contener información y avisos publicitarios.

4. PARADEROS. Su ubicación, número y distribución dependerán del sistema de rutas correspondientes al transporte público, por lo que las determinaciones que al respecto se tomen deben ser el resultado de un proceso de trabajo debidamente coordinado entre la Secretaría de Planeación Distrital, el Instituto Distrital de Cultura y las autoridades de tránsito del distrito.

5. TABLEROS DE INFORMACIÓN AL PÚBLICO. Comprenden estructuras para ubicar mapas de localización, planos urbanos, información sobre lugares históricos, culturales y sitios de interés público o turístico. Se ubicarán en las zonas múltiples y comerciales.

6. BANCAS. Se ubicarán solo en parques, plazas y paraderos de buses.

PARÁGRAFO 1. El diseño de los elementos del mobiliario urbano deberán obedecer a diseños específicos avalados por la Secretaria de Planeación Distrital y en ningún caso deben afectar negativamente el entorno histórico.

PARÁGRAFO 2. Se prohíbe a las entidades privadas y/o públicas la colocación de bolardos, recipientes de basura o cualquier elemento que dificulte la movilidad peatonal sobre las aceras.

PARÁGRAFO 3. La ubicación de cualquier elemento de mobiliario urbano tanto en espacios públicos como en aceras debe permitir una adecuada circulación de los peatones, dejando una circulación libre mínima de dos (2) metros medidos desde la fachada para el caso de aceras o de cualquier otro elemento construido o de mobiliario urbano para los espacios públicos.

C. TELÉFONOS PÚBLICOS. Preferiblemente se localizarán en aquellas áreas del Centro Histórico con intensa vida urbana como las paradas de buses, áreas de actividad múltiple e institucional, al interior y exterior de edificaciones destinadas al servicio público, en centros comerciales y en parques y zonas recreativas.

Cuando se instalen teléfonos públicos en vías públicas, se deberá cumplir con las siguientes condiciones.

- 1- Estarán en lugares de fácil acceso y localización para uso por parte de la población en general;
- 2- No deberán ocasionar molestias a la circulación de peatones, dejando un ancho libre de circulación mínima de 2 metros.
- 3- No deberán afectar la visibilidad en los alrededores;
- 4- Los mecanismos de operación de los aparatos estarán a una altura entre un (1.00) metro y uno punto veinte (1.20) metros del piso.
- 5- Los teléfonos instalados o que se instalen en el Centro Histórico deberán ser fabricados en materiales durables, que aseguran una máxima visibilidad desde y hacia el interior de la cabina y que estén en concordancia con la calidad de espacios públicos a generar.

6- Las cabinas para teléfonos deberán tener un ancho mínimo de ochenta (80) centímetros por lado y no podrán exhibir ningún aviso o propaganda comercial con excepción del nombre de la entidad prestadora del servicio;

7- Deberán tener iluminación permanente;

8- No se deberán colocar sobre o adosados a los muros de las fachadas de inmuebles considerados Monumentos Nacionales ni Clasificados como de características Tipológicas.

9- Los teléfonos públicos deben tener cableado soterrado y sus estructuras deben ser en acero inoxidable.

PARÁGRAFO. Se autorizará un modelo único de Cabina Telefónica para todo el Centro Histórico, este modelo deberá cumplir con las especificaciones indicadas en la Cartilla de Mobiliario Urbano que hace parte de este Plan Parcial, la cual deberá ser validada por la Secretaria de Planeación Distrital para ser adoptada como modelo definitivo para el Centro Histórico.

D. BOLARDOS. Los bolardos son elementos de equipamiento del espacio público que protegen al peatón al definir, configurar y ordenar las áreas de circulación en la ciudad.

De acuerdo a su uso, se definen dos (2) categorías de bolardos:

1- Bolardo bajo, con una altura de hasta cincuenta (50) centímetros que permita proteger al peatón.

2- Bolardo alto, con una dimensión de hasta setenta (70) centímetros que permita proteger los espacios o zonas verdes y ornamentales especiales.

PARÁGRAFO. Se autorizarán modelos únicos de bolardos según los diferentes usos para todo el Centro Histórico, este modelo deberá cumplir con las especificaciones indicadas en la Cartilla de Mobiliario Urbano que hace parte de este Plan Parcial, la cual deberá ser validada por la Secretaria de Planeación Distrital para ser adoptada como modelo definitivo para el Centro Histórico.

E. PARADAS DE BUSES. Las paradas de buses se localizarán de acuerdo a lo indicado en el Plano adoptado por el presente decreto.

PARÁGRAFO 1. El número de módulos a instalar será definido por la Secretaria de Planeación Distrital, tomando en consideración las especificaciones de instalación y espacio libre necesarios así como la afluencia de pasajeros por número de rutas que utilicen cada parada.

PARÁGRAFO 2. Se autorizará un modelo único de Parada de Buses, este modelo deberá cumplir con las especificaciones indicadas en la Cartilla de Mobiliario Urbano que hace parte de este Plan Parcial, la cual deberá ser validada por la Secretaria de Planeación para ser adoptada como modelo definitivo para el Centro Histórico.

F. SEMÁFOROS. Su diseño y emplazamiento obedecerá a la normativa vigente al respecto.

No se aceptará la incorporación de ningún tipo de publicidad adosada o colgada a los semáforos, salvo la individualización de la empresa prestadora o concesionaria del servicio.

G. POSTES Y LUMINARIAS. En los espacios públicos abiertos de alta concentración ciudadana se instalarán postes metálicos o faroles ornamentales sencillos o de varias lámparas, cumpliendo con las siguientes condiciones:

1. La altura de estos faroles oscilará entre los tres (3.00) y cinco (5.00) metros de altura, su distanciamiento y el tipo de luces a instalar dependerá de el correspondiente estudio de luminosidad, no obstante lo anterior se deberá cumplir con las normas vigentes de luminosidad de espacios públicos.

2. El tipo de poste, luminaria y pantalla deberán ser del tipo anti-vandalismo de manera de asegurar su permanencia y adecuado funcionamiento respecto a las condiciones de uso de los espacios públicos en los cuales se instalará.

3. La selección e instalación de diferentes tipos de luminarias se basará en criterios de homogeneidad necesarios para la lectura de los diferentes espacios públicos y las vías, así como de cada proyecto de creación o recalificación de espacio público contemplados por el presente Plan Parcial.

4. La determinación de los tipos de luminaria a usar, será facultativo de la Secretaria de Planeación Distrital quien seleccionará los modelos tipos los cuales deberán cumplir con las especificaciones indicadas en la Cartilla de Mobiliario Urbano.

No se aceptará la incorporación de ningún tipo de publicidad adosada o colgada a las luminarias.

En las vías angostas, las luminarias podrán ser adosadas a las fachadas previo concepto de la Secretaria de Planeación Distrital.

H. BANCAS. Las bancas deberán ser de modelos prefabricados, de materiales resistentes a la intemperie, de fácil manutención y aseo, seleccionadas de manera que no desmerite el carácter monumental del Centro Histórico.

La determinación de los diferentes tipos de bancas a usar, será facultativo de la Secretaria de Planeación Distrital quien seleccionara los modelos tipos los cuales deberán cumplir con las especificaciones indicadas en la Cartilla de Mobiliario Urbano.

PARÁGRAFO 1. La elección de diseños de bancas para las diferentes aceras y espacios públicos deberá hacerse siguiendo criterios de homogeneidad que complementen la lectura integral de los diferentes espacios tanto existentes como proyectados.

PARÁGRAFO 2. No se aceptará la incorporación de ningún tipo de publicidad en las bancas, salvo aquella de la empresa prestadora o concesionaria del servicio.

I. RECIPIENTES DE BASURA. Los recipientes de basura serán del tipo prefabricado, de acero inoxidable, de fácil acceso tanto a usuarios como al personal encargado de su limpieza, su diseño deberá cumplir con toda la normativa de higiene ambiental vigente.

Se autorizará un modelo único de recipiente de basuras, este modelo deberá cumplir con las especificaciones indicadas en la Cartilla de Mobiliario Urbano.

No se aceptará la incorporación de ningún tipo de publicidad en los recipientes de basura, salvo el de la entidad prestadora del servicio.

J. HIDRANTES. Serán del tipo soterrado, su instalación, localización y cuantificación se regirá por la normativa vigente de protección contra incendios. En todo caso se deberá dar cumplimiento a las siguientes condiciones:

1. No obstante lo anterior, se localizará en lugares que garanticen una completa visibilidad, radio de acción adecuado y una debida identificación.
2. La separación entre sí no podrá ser mayor de trescientos (300) metros. Se instalarán de preferencia en las esquinas.
3. Se deben identificar mediante color normativo y demarcar de una manera clara en el piso.
4. Queda estrictamente prohibido el estacionamiento y la detención temporal frente a ellos. También queda prohibido el estacionamiento y la detención temporal dentro de un espacio de dos metros a lado y lado del hidrante.

K. MONUMENTOS Y ESCULTURAS. La instalación de cualquier escultura en espacios públicos, deberá ser autorizada por la Secretaría de Planeación Distrital, para lo cual será necesaria la presentación de un proyecto específico que de cuenta del impacto e integración del monumento o escultura al paisaje urbano.

Los monumentos y esculturas existentes se consideran como elementos de Protección Cultural, por lo que será responsabilidad de la Secretaría de Planeación Distrital su recuperación en el caso de presentar deterioros y asegurar su conservación a través de la Institución o empresa encargada del Mobiliario urbano.

## **II. COMPONENTE DE MOVILIDAD Y TRANSPORTE**

### **A. OBJETIVOS.**

1. Definir un correcto esquema de circulación en función del régimen de accesibilidad futuro;
2. Definir un “sistema de estacionamiento” a servicio del centro;
3. Definir las intervenciones y las políticas de limitación del tránsito en el centro histórico (senderos peatonales, calles de coexistencia, etc.);
4. Individualizar las principales intervenciones de moderación del tránsito necesarios y suficientes para garantizar el funcionamiento del sistema;
5. Proponer las acciones necesarias para hacer compatible el sistema de transporte colectivo con el orden propuesto.
6. Limitar el número de vías que atraviesan los distintos sectores del Centro Histórico mediante la definición de *loops* de acceso para generar “Islas Ambientales”, que se constituirán como zonas independientes con circulación organizada para entrar y salir de ellas.



## CLASIFICACIÓN DEL SISTEMA VIAL

A. CLASIFICACIÓN Y COMPONENTES DEL SISTEMA VIAL. El sistema vial del Centro Histórico se compone de las siguientes tipos de vía:

1. Vías rápidas urbanas
2. Vías primarias arteriales
3. Vías peatonales
4. *Loops* de acceso

B. VÍAS RÁPIDAS URBANAS. Se definen como las vías rápidas urbanas las que permiten una velocidad promedio de 50 Km. /h y su perfil permite una alta concentración de flujos de tráfico. La única vía clasificada en esta categoría es la Avenida del Ferrocarril.

C. VÍAS PRIMARIAS ARTERIALES. Estas vías corresponden a aquellas que conectan el Centro Histórico del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta con el resto de la Ciudad y en las cuales se permite la circulación de Transporte Público. La única vía clasificada en esta categoría es la Calle 22 o Avenida Santa Rita.

D. LOOPS DE ACCESO. Se entenderán como *loops* de acceso aquellas vías destinadas al tránsito de carácter privado, que no permiten el cruce del Centro Histórico y cuya función principal es permitir el acceso a las Islas ambientales para los habitantes del sector y usuarios de los equipamientos y servicios que en ellas existen y se proyectan.

Las vías clasificadas en esta categoría son las siguientes:

1. Para la Isla Ambiental número 1:
  - a) Carrera 2ª entre calle 22 y 18.
  - b) Calle 20 entre carrera 1ª y carrera 2ª
  - c) Calle 18 entre carrera 2ª y carrera 5ª.
  - d) Carrera 4ª entre calle 18 y calle 22.
  - e) Calle 21 entre carrera 4ª y 5ª.
  - f) Carrera 5ª entre calle 21 y calle 22.
  - g) Carrera 5ª entre calle 18 y calle 17.
2. Para la Isla Ambiental número 2:
  - a) Carrera 2ª entre avenida del Ferrocarril y calle 11
  - b) Calle 11 entre carrera 1ª y carrera 5ª.
  - c) Carrera 4ª entre Avenida del Ferrocarril y calle 11
  - d) Carrera 5ª entre calle 11 y calle 12.
3. Para la Isla Ambiental número 3:
  - a) Calle 12 entre carrera 5ª y carrera 6ª.
  - b) Carrera 6ª entre Av. Ferrocarril y Calle 14.
4. Conjunto de vías para acceder a la isla ambiental Número 4:
  - a) Calle 17 entre carrera 5ª y carrera 6ª.
  - b) Carrera 6ª entre calle 17 y calle 21.
  - c) Calle 18 entre carrera 6ª y avenida del Ferrocarril.
  - d) Calle 21 entre carrera 6ª y carrera 7ª.

- e) Calle 20 entre carrera 7ª y avenida del Ferrocarril.
- f) Carrera 7ª entre calle 21 y 22

PARÁGRAFO. Se prohíbe el ingreso de vehículos de transporte público colectivo a estas vías, a excepción de taxis solo para tomar o dejar pasajeros.

E. VÍA PEATONAL. Las vías clasificadas en esta categoría son las siguientes:

1. Avenida 1ª entre calle 22 y calle 10
2. Carrera 2ª A entre calle 22 y calle 19
3. Carrera 3ª entre calle 19 y Avenida del Ferrocarril
4. Carrera 4ª entre calle 16 y calle 13
5. Carrera 7ª entre calle 11 y calle 19
6. Calle 19 entre carrera 2ª y Avenida del Ferrocarril
7. Calle 17 entre carrera 2ª y Avenida del Ferrocarril
8. Calle 13 entre Avenida 1ª y Avenida del Ferrocarril

PARÁGRAFO. En el diseño de las calles peatonales se exigirá dejar un espacio libre de todo elemento de mobiliario urbano definitivo o temporal como vía de emergencia de cuatro metros (4.0 m).

Esta vía de emergencia podrá localizarse al centro de la vía o en uno de los costados. No obstante lo anterior, su diseño debe asegurar el eficaz acceso de los vehículos de emergencia a lo largo de todo el recorrido y a ambos lados de la vía.

F. SENTIDOS VIALES. Los sentidos de las calles se regirán por lo establecido en el plano de sentidos viales.

G. PREFERENCIA DEL PEATÓN. En todas las intersecciones no reguladas por semáforos, la preferencia de cruce siempre la tendrá el peatón.

PARÁGRAFO 1. En todos los cruces de vías se demarcara el paso peatonal en las según la normativa vigente.

PARÁGRAFO 2. Las infracciones a las condiciones de circulación, vías preferenciales y preferencia de paso se sancionaran según lo establece el Código de Transito.

H. CARGA Y DESCARGA DE MERCANCIAS. Las operaciones comerciales de carga y descarga de mercancías solo se podrán hacer en horario nocturno de 1 A.M a 7 A.M.

PARÁGRAFO. Las labores de carga y descarga de productos y materiales dentro de los horarios fijados se llevaran a cabo de tal manera que los vehículos de abastecimiento no permanezcan en un lugar fijo por mas de dos horas.

## **ÁREAS DE ESTACIONAMIENTO**

A. ESTACIONAMIENTO EN SUPERFICIE. Dentro del perímetro del Centro Histórico no se permitirá el estacionamiento en superficie, en vías, plazas o en cualquier otro espacio público, exceptuando las contempladas en el Parque Bolívar.

B. **ÁREAS DE ESTACIONAMIENTO.** Solo se permitirá el estacionamiento público en los inmuebles y áreas específicamente concebidos para tal uso, ubicados en los sectores y bajo las condiciones que define el presente decreto.

PARÁGRAFO 1. Las áreas e inmuebles de estacionamiento, para su funcionamiento, deberán contar con una autorización específica emitida por la Secretaría de Planeación Distrital.

PARÁGRAFO 2. Se prohíbe el uso de estacionamiento en sitios vacíos y en toda otra área o inmueble que no cuente con una autorización en tal sentido.

PARÁGRAFO 3. Se prohíbe el estacionamiento, circulación y detención temporal de vehículos en los espacios destinados a fines peatonales dentro del Centro Histórico, con la excepción de los vehículos de emergencia, tales como ambulancias, carros de bomberos y vehículos policiales.

### **LAS ACERAS Y ESPACIOS PEATONALES PÚBLICOS**

A. **ACERAS.** Las aceras son patrimonio público y por su dimensión no permiten albergar ninguna actividad de carácter eventual, permanente o temporal, salvo en aquellos espacios claramente definidos en el Plan Parcial en términos de Mobiliario Urbano, de animación urbana o de ocupación del espacio público.

B. **DISEÑO.** Se establecen las siguientes normas generales para su diseño y recalificación:

1- La superficie de la acera debe ser libre, continua y sin cambios abruptos de nivel, para permitir la libre movilidad.

2- No debe haber elementos contruados que sobresalgan de la superficie, salvo los previstos dentro del conjunto del mobiliario urbano, los cuales deben ser instalados de acuerdo a las disposiciones indicadas en el presente decreto.

3- Las rejillas de drenaje y tapas de las cajas de los servicios públicos no podrán sobresalir ni descender de la superficie de acabado del pavimento de las aceras; de manera de no impedir la libre circulación en las aceras

C. **CRUCES DE VÍAS.** En los cruces de vías, las aceras deberán ser rebajadas en sus esquinas para permitir la circulación de personas discapacitadas, según la normativa vigente.

D. **ACCESOS A ESTACIONAMIENTOS.** Los accesos a estacionamientos deberán cumplir con las siguientes indicaciones en su diseño:

1- El ancho deberá corresponder al de la puerta de acceso al estacionamiento, con un ancho máximo permitido de 5 metros.

2- La presencia de estos accesos deberá ser indicada en la puerta de los accesos, según el modelo indicado en la cartilla de mobiliario.

3- La modificación de las aceras para producir las rampas de acceso deberá contar con autorización expresa de la Secretaría de Planeación Distrital.

4- Las rampas de estacionamientos podrán salvar la diferencia entre la vía y la acera con una rampa al borde del cordón rebajado que no sobrepase una longitud horizontal del treinta por ciento (30%) de la anchura de la acera; en todo caso, la longitud máxima de la rampa no podrá sobrepasar un (1) metro .

E. OCUPACIÓN DE ACERAS. No se permite el estacionamiento de vehículos ocupando parcial o totalmente las aceras.

No se permite la presencia de avisos, pancartas, vallas o cualquier otro elemento de publicidad exterior, de carácter privado u oficial, colocados en las aceras, con carácter permanente o temporal, salvo los incorporados en los elementos de mobiliario urbano y en las condiciones que establece el presente decreto para estos elementos.

F. MATERIALES.

1- El tratamiento en términos de aceras será continuo y homogéneo en toda la vía y ambos lados de las mismas para todo el centro histórico a excepción de las plazas, áreas verdes y calles peatonales en las cuales la acera se integrará en términos de materialidad y acabado al del espacio proyectado.

2- Las aceras se construirán en Hormigón o en Adoquines de este mismo material instalados según la reglamentación específica actualmente en vigor.

3- Las aceras podrán recibir revestimientos de acabado, siempre y cuando:

- a. Estos materiales sean antideslizantes
- b. Aseguren una vida útil en perfectas condiciones igual o superior a la de los adoquines de concreto.
- c. Sean parte de un proyecto de espacio urbano.

4- Se autorizarán modelos y materiales tipos para la construcción de las aceras. Estos modelos y materiales deberán cumplir con las especificaciones indicadas en la Cartilla de Mobiliario Urbano.

### **III. COMPONENTE DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS**

A. OBJETIVO. Garantizar el soporte de Servicios Públicos que permita el desarrollo de las actividades urbanas que conlleva la revitalización del Centro Histórico, con la calidad y los costos adecuados a la población que se espera atraer. Para ello se busca alcanzar lo siguiente:

1. Establecer la ubicación de las redes en el Centro Histórico de tal manera que haya un trabajo ordenado y coordinado en lo que se refiere a este aspecto.

2. Prever la futura eliminación de redes aéreas que generan caos visual y funcional en las vías del Centro, en concordancia con los otros servicios públicos.

3. Dar solución a las aguas lluvias en esta zona, para fortalecer usos residenciales y turísticos.

4. La elaboración de los planos oficiales de las redes existentes y el respectivo plan maestro por parte de las Empresas de Servicios Públicos.

## DISPOSICIONES COMUNES A TODOS LOS SERVICIOS PÚBLICOS

A. DOTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS. El Centro Histórico de la ciudad del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta deberá estar provisto de los servicios públicos de alcantarillado, acueducto, telecomunicaciones, energía eléctrica, alumbrado público, TV Cable, Fibra Óptica y Gas Natural.

Las infraestructuras como cables, postes, semáforos, transformadores, registros y demás instalaciones eléctricas, de telecomunicación, de agua, sanitaria, pluvial, TV cable, u otras, deben colocarse en armonía con el lugar. Se debe respetar los valores urbanos y arquitectónicos del área. Se deberá soterrar el equipamiento eléctrico, los tendidos eléctricos y telefónicos.

B. CONEXIONES DOMICILIARIAS. Toda conexión domiciliaria en los inmuebles del Centro Histórico deberá instalarse de manera que sus elementos no queden a la vista de las zonas de patrimonio público. Los medidores no deberán quedar en fachada. Estos deben ser instalados en el acceso del inmueble (hall de acceso), deben ser empotrados y estar en un gabinete accesible a los funcionarios de cada una de las empresas prestadoras de servicios públicos. Si la anterior condición no es posible se proveerá la solución adecuada para cumplirla y ésta será avalada por la Secretaria de Planeación Distrital.

## ENERGÍA ELÉCTRICA

A. REDES DE ENERGÍA ELÉCTRICA. Se establecen dos categorías para las redes de energía eléctrica:

1. Redes soterradas. La primera soterración de cables se debe hacer sobre las vías peatonales de que trata este decreto así como en la carrera quinta y la carrera primera. Sin perjuicio de lo anterior, las empresas de servicios públicos, deben contemplar la soterración de las redes de todo el centro para lo cual contarán con una plazo de 10 años contados a partir de la entrada en vigencia del presente decreto.

2. Redes aéreas de Cable trenzado. En las siguientes vías los cables aéreos de conducción de energía deberán ser reemplazados por redes aéreas de cable trenzado y protegido.

PARÁGRAFO 1. Los transformadores deberán ser soterrados bajo las aceras o espacios abiertos cuidando de no dejar elementos sobresalientes que obstaculicen la circulación.

PARÁGRAFO 2. La conexión domiciliaria de estos elementos no podrá arremeter contra las fachadas de las edificaciones del Centro Histórico debiendo regirse por lo indicado en el Capítulo IV del Título VI que regula las condiciones de dotaciones y servicios de los edificios del presente decreto.

B. ILUMINACIÓN PÚBLICA. Se establecen dos categorías para las redes de iluminación pública:

1. Redes soterradas . La primera soterración de cables se debe hacer sobre las vías peatonales de que trata este decreto así como en la carrera quinta y la carrera primera. Sin perjuicio de lo anterior, las empresas de servicios públicos, deben contemplar la soterración de las redes de todo el centro para lo cual contarán con una plazo de 10 años contados a partir de la entrada en vigencia del presente decreto.

2. Redes aéreas de Cable trenzado. En las siguientes vías los cables aéreos de conducción de energía del sistema de iluminación pública, deberán ser reemplazados por redes aéreas de cable trenzado y protegido.

PARÁGRAFO. Los transformadores deberán ser soterrados bajo las aceras o espacios abiertos cuidando de no dejar elementos sobresalientes que obstaculicen la circulación.

C. POSTES. En las calles y avenidas del Centro Histórico se eliminarán los postes de acuerdo a la programación de intervenciones e inversiones contenidas en el Documento Técnico del Plan Parcial. Todos los postes de concreto o similares y serán reemplazados por luminarias sobre postes de metal, de acuerdo con lo establecido en la Cartilla del Espacio Público del Centro Histórico del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta. No obstante lo anterior, en vías angostas, las luminarias deben ser adosadas a las paredes para no obstaculizar el tránsito peatonal previo concepto de la Secretaría de Planeación Distrital.

#### ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO

A. ACUEDUCTO. Las tuberías del servicio de acueducto se ubicarán debajo de las aceras, de acuerdo a las normas de diseño y construcción contenidas en la reglamentación interna de METROAGUA y en coordinación con la Secretaria de Planeación Distrital.

PARÁGRAFO. La conexión domiciliaria de estos elementos no podrá arremeter contra las fachadas de las edificaciones del Centro Histórico debiendo regirse por lo indicado en el Capítulo del Título que regula las condiciones de dotaciones y servicios de los edificios del presente decreto.

B. RESPONSABILIDAD. La institución responsable o concesionaria del servicio de acueducto será responsable de la adecuación del sistema de manera que este cumpla con las características siguientes:

1. Las redes deben estar dimensionadas para la población y densidad de construcción definida en el presente plan parcial.

2. La red deberá contar con hidrantes ubicados a una distancia máxima entre sí de trescientos metros (300m)

C. ALCANTARILLADO SANITARIO. Toda instalación sanitaria deberá cumplir con la Ley 489 de 1998 en lo que hace referencia a la descarga de efluentes líquidos directamente a sistemas de recolección de aguas residuales.

#### TELECOMUNICACIONES

A. TELECOMUNICACIONES. Las redes del sistema de teléfonos deberán ser subterráneas y de acuerdo con la normativa sectorial vigente.

B. ARMARIOS DE DISTRIBUCIÓN. Los armarios de distribución de líneas de teléfono deberán instalarse en forma subterránea o en áreas de servidumbre específicamente autorizadas por la Secretaria de Planeación Distrital.

PARÁGRAFO. Estos elementos no podrán arremeter contra las fachadas de las edificaciones del Centro Histórico debiendo regirse por lo indicado en el Capítulo IV del Título VI que regula las condiciones de dotaciones y servicios de los edificios del presente decreto.

C. ANTENAS DE COMUNICACIÓN. Se prohíbe la instalación de antenas de comunicación de uso particular y comercial en inmuebles, en lugares visibles desde el exterior en toda el área del Centro Histórico

PARÁGRAFO. No se permitirá bajo ninguna circunstancia la instalación de torres de telecomunicación, radiocomunicación y radiodifusión sobre estructuras o edificios, en lotes baldíos y antejardines, ni en espacios públicos abiertos dentro de los límites del Centro Histórico.

GAS

A. GAS. Las instalaciones de redes de alimentación de gas deberán ser soterradas cumpliendo con la normativa específica para este tipo de instalaciones.

Los proyectos de extensión y mejoramiento de las redes de gas existentes deberán cumplir con la normativa sectorial vigente.

PARÁGRAFO. La conexión domiciliaria de estos elementos no podrá arremeter contra las fachadas de las edificaciones del Centro Histórico debiendo regirse por lo indicado en el Capítulo IV del Título VI que regula las condiciones de dotaciones y servicios de los edificios del presente decreto.

## **COMPONENTE DE VIVIENDA**

A. OBJETIVOS.

1. Consolidar el centro histórico como un área residencial de diversos estratos socioeconómicos constituyéndose en un escenario de convivencia de los distintos actores sociales de la ciudad.
2. Equilibrar la estructura urbana para mantener la heterogeneidad de usos deseables en el Centro Histórico, recuperando la calidad urbana que requieren las actividades residenciales.

B. PROYECTOS.

1. Renovación Urbana Avenida del Ferrocarril. Este proyecto consiste en la demolición de las edificaciones localizadas sobre el borde de la Avenida del Ferrocarril, para construir edificaciones de 5 a 6 plantas dedicadas a actividades mixtas como comercio, vivienda y oficinas, con uso predominante de vivienda.

En primer piso se albergarán arcadas comerciales que permitan darle un nuevo carácter de Boulevard comercial a la Avenida del Ferrocarril, muy relacionado con la vida urbana, dejando atrás su actual vocación de vía circunvalar de transporte pesado.

En cuanto a la concepción del espacio público de la vía, se plantea la ampliación de la misma en el tramo correspondiente al Centro Histórico, creando un separador tipo Boulevard al medio, para generar un paseo peatonal y una ciclorruta con continuidad hacia la Carretera Troncal del Caribe.

2. Rehabilitación de Vivienda en las zonas de conservación. Los proyectos de rehabilitación de vivienda son todos aquellos que contemplan la adecuación de un lote o inmueble para ofertarlo a la demanda local, manteniendo de acuerdo al nivel de intervención sus características tipológicas integrales, la fachada o en el caso de sustitución o nuevos desarrollos, la adaptación y el respeto por el contexto urbano.

### **COMPONENTE SOCIOECONÓMICO.**

A. OBJETIVO. Constituir el Centro Histórico de la ciudad en una fuente dinamizadora de la actividad económica de la ciudad, de tal manera que permita reducir la marginalidad social del centro promoviendo la generación de empleo dirigido a residentes principalmente, así como la socialización o reubicación de aquellos actores sociales que lo requieran.

#### B. PROYECTOS.

1. Plan para la revitalización económica del Centro Histórico del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta, el cual deberá realizarse como parte de la ejecución del presente Plan, con el fin de desarrollar las propuestas de Reubicación de Vendedores Ambulantes en los siguientes puntos de transferencia de transporte:

- a) Parqueadero Camellón Rodrigo de Bastidas
- b) Calle 22 entre carreras 4ª y 5ª
- c) Calle 22 entre carreras 6ª y 7ª
- d) Avenida del Ferrocarril entre carreras 3ª y 5ª
- e) Avenida del Ferrocarril entre calles 15 y 18
- f) Avenida del Ferrocarril entre calles 18 y 20

2. Capacitación de mano de obra. Teniendo en cuenta las propuestas de reubicación de vendedores, el fortalecimiento de las actividades turísticas y residenciales, este proyecto contempla la capacitación de mano de obra local, de tal manera que sean los propios residentes o usuarios del centro quienes puedan capitalizar la dinámica generada a partir de la revitalización del Centro Histórico.

Se proponen tres tipos de capacitación:

- a) Productos artesanales y/o *souvenirs* de la región. Dirigido principalmente a los vendedores reubicados para reemplazar las ventas de contrabando por productos que sean atractivos para los locales y los turistas.
- b) Capacitación en oficios relacionados al turismo. El incremento del turismo requerirá capacitación del recurso humano para la creación de infraestructura de servicios turísticos y atención al turista y constituirlo en una fuente importante de ingresos familiares.
- c) Capacitación en oficios relacionados al comercio de proximidad. El incremento de la actividad residencial genera la necesidad de crear locales de comercio de proximidad como panaderías, farmacias, minimercados, etc.

3. Financiación de PYMES. Este proyecto consiste en la gestión de créditos y microcréditos en las áreas que se consideren prioritarias para la puesta en marcha del Plan Centro, teniendo en cuenta capacidad de generación de empleo y respuesta al enfoque planteado dentro del mismo plan.



4. Programas de atención a la población vulnerable. Este proyecto consiste en la definición de programas especiales que le permita a este tipo de población aprovechar sus ratos libres e incorporarse gradualmente de manera productiva a las actividades que se puedan generar en el Centro Histórico.

Igualmente se implementarán cursos de readaptación y rehabilitación para hombres y mujeres que en la actualidad residen en el sector y trabajan en negocios relacionados con la prostitución y venta de drogas.

#### **IV. NORMATIVA URBANÍSTICA**

##### **CLASIFICACIÓN DE USOS**

A. CLASIFICACIÓN DE USOS. En función de las características de los distintos sectores de normativa del Centro Histórico los usos se clasifican en:

1. Uso predominante: es aquel que define el destino genérico aplicado al sector.
2. Uso permitido: es aquel uso cuya implantación es admitida por el presente decreto al no ser contradictorio con el uso predominante del sector.
3. Uso complementario: es aquel que a partir de las disposiciones contenidas en el presente decreto deben necesariamente acompañar al uso predominante así como a los usos permitidos en la proporción que se establezca para cada sector.
4. Usos no permitidos: se considerarán todos los que no estén incluidos dentro de los usos permitidos.
5. Uso transitorio: son aquellos usos presentes los cuales no permite el presente decreto y que deberán erradicarse del sector en un plazo determinado.

B. USOS SEGÚN SU FUNCIÓN. La clasificación de usos según su función se aplicará de acuerdo con lo definido en el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta, Capítulo III: Clasificación y delimitación de los suelos del territorio del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta.

C. USO RESIDENCIAL. De conformidad con las condiciones establecidas en el artículo 113 del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta, se consideran como uso Residencial las áreas y edificaciones destinadas a servir como lugar de habitación y de actividades complementarias a la misma. Las áreas de actividad residencial, son aquellas cuyo uso principal es el residencial, con los usos complementarios para el mismo, de acuerdo a las diferentes áreas de zonificación y su tipología establecidas en Documento Técnico de Soporte que hace parte integral del presente Plan Parcial.

D. USO COMERCIAL. De conformidad con las condiciones establecidas en el artículo 123 del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta, se consideran usos Comerciales y de Servicios aquellos destinados al intercambio de bienes y servicios.

E. CLASIFICACIÓN. Para los usos comerciales se aplicará la clasificación definida por los artículos 124, 125 y 126 del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta.

F. USO OFICINAS. Se considerarán como uso de oficinas, aquellas construcciones en las cuales el uso principal sea el de oficinas, su localización y las condiciones para el desarrollo de este uso se registrarán por lo establecido en el presente decreto.

G. CLASIFICACIÓN. Para efectos de lo dispuesto en el presente decreto, los locales de oficinas se clasificarán en:

1. Oficinas independientes, aquellos recintos destinados al uso de oficinas que formen parte de un inmueble como uso complementario o principal.

2. Edificaciones de Oficinas, aquellas construcciones en las cuales el uso principal sea el de oficinas.

H. USO DE SERVICIOS TURÍSTICOS. Servicios Turísticos son todos aquellos que se contratan directa o indirectamente con el turista y que se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Turismo. Se entiende como prestador de servicios turísticos a toda persona natural o jurídica que habitualmente lo o los proporciona.

I. CLASIFICACIÓN. Adóptese la siguiente clasificación de servicios turísticos para el Centro Histórico del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta:

1. 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.

Los establecimientos hoteleros serán catalogados por categorías según la calidad y la dimensión de los servicios que preste, destinados a fines recreativos y de deleite del turista.

Según el artículo 22 del Decreto número 504 de 1997, por el cual se reglamenta el Registro Nacional de Turismo, el establecimiento acreditará su capacidad técnica mediante la descripción de la planta física en la cual se brinda el alojamiento, las zonas de recepción, vestíbulo, de servicios sociales, de salones de convenciones, los servicios accesorios con que cuente el establecimiento, los sistemas de reservas y la pertenencia a asociaciones y cadenas comerciales tanto nacionales como internacionales si los tuviere. Igualmente se describirá la habitación tipo del establecimiento, acompañado de la dotación incorporada.

2. Establecimientos Gastronómicos, Bares y Negocios Similares de interés turístico. Se entiende por establecimientos gastronómicos, bares y similares aquellos establecimientos comerciales en cabeza de personas naturales o jurídicas cuya actividad económica esté relacionada con la producción, servicio y venta de alimentos y/o bebidas para consumo y que por sus características de oferta, calidad y servicio forman parte del producto turístico local, regional o nacional y que estén inscritos en el Registro Nacional de Turismo. (Artículo 87y 88 ley 300 de 1996).

3. Restaurantes y establecimientos gastronómicos de servicio completo. Son los establecimientos gastronómicos cuya actividad económica, exclusiva o principal, consiste en la venta y servicio a la

mesa al público de alimentos preparados, acompañados o no de bebidas alcohólicas y donde el espectáculo, de existir, tiene un carácter secundario con respecto a la actividad principal.

4. Restaurantes y establecimientos gastronómicos de servicio rápido. Son los establecimientos gastronómicos cuya actividad económica consiste en la venta con o sin servicio a la mesa de alimentos preparados, para su consumo dentro de los mismos.

5. Bares y establecimientos similares. Son los establecimientos cuya actividad económica exclusiva o principal consiste en la venta, con o sin servicio a la mesa, de bebidas alcohólicas para su consumo dentro de los mismos. Se entienden comprendidos dentro de esta denominación los bares, grilles, discotecas, tabernas y establecimientos similares.

PARÁGRAFO. Todo establecimiento destinado al uso de servicios turísticos deberá estar inscrito en el Registro Nacional de Turismo.

J. USO DE RECREACIÓN Y DEPORTES. Se consideran como uso de Recreación y Deportes a aquellas funciones definidas en el artículo 161 del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta.

K. USO INSTITUCIONAL. Se considerarán como uso institucional los definidos a continuación en el artículo No. 151 del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta.

L CLASIFICACIÓN. Los usos institucionales se registrarán por lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta en su artículo 151.

### **USOS PERMITIDOS**

A. USOS PERMITIDOS. Los usos permitidos al interior del Centro Histórico son:

1. Residencial, en todas sus categorías.
2. Comercio clase UC – 1: Cobertura local y Comercio nivel local, Comercio clase II UC – 2: Cobertura Zonal y Comercio Nivel General.
3. Oficinas.
4. Servicios Turísticos.
5. Recreación y parques en todas las categorías.
6. Institucionales en todas sus categorías.

### **CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE LOS USOS PERMITIDOS**

A. USO RESIDENCIAL. El uso residencial se define como prioritario por lo cual no tendrá restricciones en términos de emplazamiento y porcentaje máximo. Solo tendrá las restricciones que se indican en el presente decreto.

B. USO COMERCIAL. Además de las condiciones que impone el Plan de Ordenamiento Territorial, el desarrollo de usos comerciales en el Centro Histórico deberá cumplir con las siguientes condiciones generales:

1. Los usos no pueden constituir un factor de deterioro para los espacios públicos o para los inmuebles.

2. Los usos cuya instalación suponga adaptaciones a los inmuebles, no deben desvirtuar sus características tipológicas o sus estructuras.

C. OFICINAS. Las condiciones generales de instalación serán establecidas a partir del presente decreto con las restricciones que se indican para cada categoría.

1. Oficinas independientes.

– Se ubicarán en primeras plantas como complemento al uso de vivienda en pisos superiores.

– Tendrán una superficie mínima de veinte (20 m<sup>2</sup>) metros cuadrados.

– Deberán contar con un baño independiente por oficina, en el caso que estos se agrupen en baterías se aplicará lo dispuesto para edificaciones de oficinas.

– La superficie máxima para ser consideradas en esta categoría será de 50 metros cuadrados

2. Edificaciones de Oficinas. Se clasificarán en esta categoría a aquellas construcciones destinadas a este uso con una superficie mayor a 250 metros cuadrados. Se considerarán en esta categoría a aquellas construcciones que agrupen un mínimo de cinco oficinas independientes. Podrán dotarse de baños independientes por cada unidad o de baterías de baños según las condiciones siguientes:

a) Una batería de baños independiente para mujeres dotado de un lavamanos y un sanitario por cada 125 metros cuadrados o fracción.

b) Una Batería de Baños independiente para hombres dotado de un orinal, un lavamanos y un sanitario por cada 125 metros cuadrados o fracción.

c) En los casos que las superficies por planta sean menores se dotara de una batería para hombres y otra para mujeres por cada piso.

C. USO RECREACIÓN Y PARQUES. Se aplicarán a este uso las condiciones indicadas en el artículo 161 del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta.

D. USO INSTITUCIONAL. Se aplicarán a este uso las condiciones y clasificación indicadas en el artículo 151 del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta.

### **USOS NO PERMITIDOS**

Son usos no permitidos todos los demás usos que no estén incluidos en los usos permitidos.

## **COEXISTENCIA DE USOS**

A. COEXISTENCIA DE USOS. Se establece como uso principal para este sector el uso de vivienda el cual no tendrá restricciones en cuanto a porcentajes ni ubicación. El uso complementario al uso de vivienda en un mismo inmueble será:

1. Comercio del tipo UC - 1 ubicado en los primeros pisos solamente.
2. Oficina en primeros pisos solamente.
3. Uso institucional, los clasificados en el artículo 151 del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta con las restricciones hechas en la Sección III del Capítulo I del Título VI del presente decreto.

PARÁGRAFO. El uso de comercio podrá ser complementario al uso de oficinas siempre que se establezca en los primeros pisos y que estas últimas se establezcan en pisos superiores, siempre y cuando conformen un inmueble con un único folio de matrícula inmobiliaria.

## **TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS**

A. TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS. Los tratamientos orientan las intervenciones que se pueden realizar en el territorio, y las edificaciones, mediante respuestas diferenciadas para cada condición existente, como resultado de la valoración de las características físicas de cada zona y su función en el modelo territorial. Para el efecto, se establecen tres tipos de tratamientos de carácter urbanístico: Conservación, rehabilitación y renovación. Cada tratamiento se aplica en áreas delimitadas dentro del Centro Histórico y su área de influencia. La asignación exacta de cada área de tratamiento se encuentra identificada en el Plano \_\_\_\_\_ a escala 1: \_\_\_\_\_ que hace parte integral del presente decreto.

B. DEFINICIÓN DEL TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE CONSERVACIÓN. El tratamiento de conservación tiene por objeto proteger el patrimonio construido del centro histórico, para asegurar tanto la preservación de la arquitectura como del trazado de calles y carreras así como la paramentación, volumetría alturas y usos compatibles. Se asigna a la zona en la cual existe la mayor concentración de inmuebles catalogados.

C. NORMAS GENERALES PARA EL TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE CONSERVACIÓN. Para el manejo de los inmuebles localizados dentro de la zona de tratamiento de conservación, se deben tener en cuenta las siguientes disposiciones:

- Las intervenciones en los inmuebles pertenecientes al tratamiento de conservación, se regirán por lo dispuesto en la Ficha Normativa Individual de los edificios así catalogados.
- En los sectores localizados dentro del tratamiento de conservación, no se permite la subdivisión predial.
- En los sectores localizados dentro del tratamiento de conservación se permite el englobe de los predios con las determinaciones establecidas por la norma específica designada para cada sector normativo.
- En los inmuebles localizados dentro del tratamiento de conservación no se requiere plantear estacionamientos adicionales a los planteados originalmente en la edificación.

D. DEFINICIÓN DEL TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE REHABILITACIÓN. El tratamiento de rehabilitación tiene por objeto la recuperación de un sector urbano, mediante obras y modificaciones que, sin desvirtuar sus condiciones originales, urbanas y arquitectónicas, mejoren sus cualidades funcionales, estéticas, estructurales, de habitabilidad o de confort. La rehabilitación puede incluir acciones tales como programas amplios de rehabilitación urbana, recuperación o mejora de los espacios públicos y dotación de equipamiento urbano necesario.

E. NORMAS GENERALES PARA EL TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE REHABILITACIÓN. Para el manejo de los inmuebles localizados dentro de la zona de tratamiento de rehabilitación, se deben tener en cuenta las siguientes disposiciones:

- Las intervenciones en los inmuebles pertenecientes al tratamiento de rehabilitación, se registrarán por la norma específica designada para cada sector normativo.
- En los sectores localizados dentro del tratamiento de rehabilitación, no se permite la subdivisión predial.

F. DEFINICIÓN DEL TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE RENOVACIÓN. El tratamiento de renovación tiene por objeto la transformación de las zonas desarrolladas de la ciudad que tienen condiciones de subutilización de las estructuras físicas existentes, para aprovechar al máximo su potencial de desarrollo, conservando la traza urbana existente. Estas zonas se encuentran en una de las siguientes situaciones: 1). Deterioro ambiental, físico, o social; conflicto funcional interno o con el sector inmediato. 2). Desarticulado de la estructura urbana

G. NORMAS GENERALES PARA EL TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE RENOVACIÓN. Para el manejo de los inmuebles localizados dentro de la zona de tratamiento de renovación, se deben tener en cuenta las siguientes disposiciones:

- El aumento en altura de los inmuebles pertenecientes al tratamiento de renovación, no podrá sobrepasar la altura máxima permitida en el sector normativo.
- En los sectores localizados dentro del tratamiento de renovación se permite el englobe de los predios, permitiendo integrar al nuevo proyecto el inmueble preexistente catalogado con características tipológicas tradicionales alteradas.
- En los sectores de renovación urbana se transferirá al Distrito a título de cesión pública obligatoria el mismo porcentaje que se establece para nuevos desarrollos en el Plan de Ordenamiento Territorial.

## **ZONIFICACIÓN**

### **SECTORIZACIÓN URBANÍSTICA**

A. SECTORIZACIÓN URBANÍSTICA. El área objeto del presente Plan Parcial se reglamenta en siete sectores de Normativa. Estas zonas, por sus características se encontrarán sujetas a condiciones similares respecto a usos de suelo y las normas de edificación aplicables. Para el efecto, se establecen las siguientes zonas de norma:

1. Sector Avenida del Ferrocarril
2. Sector Institucional
3. Sector Carrera Quinta

4. Sector San Miguel
5. Sector Santander
6. Sector Calle 22
7. Sector Avenida Rodrigo de Bastidas

PARÁGRAFO. La delimitación de las zonas de normativa se encuentra identificada en el Plano P – 7/09, denominado “Sectores de Norma” a escala 1:2000 que hace parte integral del presente decreto.

### **SECTOR AVENIDA DEL FERROCARRIL**

A. LÍMITES. Corresponde al sector del borde urbano Avenida del Ferrocarril, se localiza al este del área objeto del presente plan parcial con los siguientes límites:

Al Norte, costado sur Avenida Del Ferrocarril entre carrera 1 y calle 12, y costado norte de la Avenida del Ferrocarril entre carrera 1 y carrera sexta; al Sur, borde sur de la calle 22 entre la carrera 5 y la Avenida Del Ferrocarril; al Este, borde este de la Av. Del Ferrocarril entre calles 12 y 22 y borde oeste de la Avenida del Ferrocarril entre calle 15 y la calle 22; y al Oeste, la carrera 8 entre las calles 15 y 22, y la carrera 7 entre la calle 11 y la calle 15.

PARÁGRAFO. La delimitación exacta de este sector se encuentra identificada en el Plano P - 07, denominado “SECTORES DE NORMA” a escala 1:2000, que hace parte integral del presente decreto.

B. CONFORMACION DE MANZANAS. El sector comprende las manzanas 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 103, 110, 118, 131, 135, 136, 151, 156, 157, 172, 176, 193, 195 y 196.

C. USOS PERMITIDOS.

1. Se establece como uso principal para este sector el de vivienda el cual no tendrá restricciones en cuanto a porcentajes ni ubicación.
2. Usos Comerciales de cobertura local y zonal sólo en primeros pisos.
3. Institucional
4. Recreación y Parques

D. USOS COMPLEMENTARIOS. Los usos complementarios al uso de vivienda será institucional con las restricciones hechas en el presente decreto y el uso de Recreación y Parques.

E. OCUPACIÓN DEL SUELO. Se permite como ocupación máxima del suelo un setenta por ciento (80%) del área de terreno.

F. ALTURA MÁXIMA. Para obra nueva se permite una altura máxima de seis (6) pisos equivalentes a 16.2 metros lineales. Se toma como promedio de altura 2.7 metros lineales de piso a piso.

Para la obra existente se permite un aumento en la altura de dos (2) pisos más sin sobrepasar la altura máxima permitida en el sector de seis (6) pisos.

PARÁGRAFO. Este aumento en altura se permite sólo en aquellos casos en que la cubierta no constituye tipología. En ese caso la cubierta deberá preservarse hacia la fachada.

G. ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN NETO. Se permite un coeficiente máximo de 3.7 metros cuadrados de construcción por metro cuadrado de terreno.

H. ENGLOBE MÁXIMO. Se permitirá englobes o agregaciones de predios hasta una superficie máxima de una manzana, no obstante lo cual las edificaciones a construir en los terrenos resultantes de estos predios englobados deberán cumplir con lo indicado para obra nueva en el presente decreto.

### **SECTOR INSTITUCIONAL**

A. LÍMITES. Todo el sector se determina con los siguientes límites:

Al Norte calle 13 entre carreras 1 y borde oeste de la carrera 5 y carrera 7, al Sur, Calle 16 entre carreras 1 y borde oeste de la carrera 5 (incluyendo la Catedral y su plaza) y el borde este de la carrera 5 y carrera 8; al Este, carrera 7 entre calles 13 y 15 y carrera 8 entre calles 15 y 16; y al oeste, con la carrera 1 entre calles 13 y 16.

PARÁGRAFO. La delimitación exacta de este sector se encuentra identificada en el Plano P - 07, denominado "SECTORES DE NORMA" a escala 1:2000, que hace parte integral del presente decreto.

B. CONFORMACIÓN DE MANZANAS. El sector comprende las manzanas 150, 149, 137, 130, 161, 127, 140, 146, 145, 141, 126, 125, 142, 143, 144; y las manzanas 129, 138, 148, 147, 139, y 128 exceptuando los predios con frente sobre la Carrera Quinta.

C. USOS PERMITIDOS.

1. Uso Residencial en todos los niveles.

2. Uso Institucional de influencia Distrital con las restricciones hechas en el presente decreto.

D. USOS COMPLEMENTARIOS. Los usos complementarios serán el comercio de cobertura local y nivel local, compatibles con la actividad institucional; uso de oficinas y Recreación y parques.

E. OCUPACIÓN DE SUELO. Se permite como ocupación máxima del suelo un ochenta por ciento (80%) del área de terreno.

F. ALTURA MÁXIMA. Para obra nueva se permite un altura máxima de cuatro (4) pisos equivalentes a 10.8 metros lineales. Se toma como promedio de altura 2.7 metros lineales de piso a piso.

Para la obra existente se permite un aumento en la altura de dos (2) pisos más sin sobrepasar la altura máxima permitida en el sector de cuatro (4) pisos.

PARÁGRAFO. Este aumento en altura se permitirá sólo en aquellos casos en que la cubierta no constituye tipología. En ese caso deberá preservarse hacia la fachada.



G. ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN NETO. Se permite un coeficiente máximo de dos punto siete (2.7 ) metros cuadrados de construcción por metro cuadrado de terreno.

H. ENGLOBE MÁXIMO . Se permitirá englobes o agregaciones de predios hasta una superficie máxima de una manzana, no obstante lo cual las edificaciones a construir en los terrenos resultantes de estos predios englobadas deberán cumplir con lo con lo indicado para obra nueva en el presente decreto.

### **SECTOR CARRERA QUINTA**

A. LÍMITES. Corresponde al sector comercial de la carrera Quinta, se determina con los siguientes límites:

Al Norte, carrera 5 con calle 10; al Sur, carrera 5 con calle 21; al Este, borde este de la carrera 5 entre calle 10 y borde norte de la calle 22; y al Oeste, con el borde oeste de la carrera 5 entre calle 10 y borde norte de la calle 22.

PARÁGRAFO. La delimitación exacta de este sector se encuentra identificada en el Plano P - 07, denominado "SECTORES DE NORMA" a escala 1:2000, que hace parte integral del presente decreto.

B. CONFORMACIÓN DE MANZANAS. El sector comprende los predios con frente sobre la Carrera Quinta de las manzanas 101, 102, 107, 108, 120, 121, 128, 129, 138, 139, 147, 148, 160, 161, 168, 169, 180, 181, 188, 189, 201, 202; y los predios esquineros con frente sobre la Carrera Quinta y la calle 21 de las manzanas 210 y 211.

C. USOS PERMITIDOS.

1. Uso Residencial en todos sus niveles.

2. Uso Comercial: Comercio de cobertura local, comercio de cobertura zonal y nivel general.

D. USOS COMPLEMENTARIOS. Los usos complementarios serán institucional de influencia local, institucional de influencia zonal y el uso de oficinas se permite como complemento al uso de viviendas, siempre que se establezca en primeros pisos y como complemento al uso de comercio siempre que se establezca en los pisos superiores, siempre y cuando conformen un inmueble con un único folio de matrícula inmobiliaria.

E. OCUPACIÓN DEL SUELO. Se permite como ocupación máxima del suelo un ochenta por ciento (80%) del área de terreno.

F. ALTURA MÁXIMA. Para obra nueva se permite una altura máxima de cinco (5) pisos equivalentes a 13.5 metros lineales. Se toma como promedio de altura 2.7 metros lineales de piso a piso.

Para la obra existente se permite un aumento en la altura de dos (2) pisos más sin sobrepasar la altura máxima permitida en el sector de cinco (5) pisos.

PARÁGRAFO. Este aumento en altura se permitirá sólo en aquellos casos en que la cubierta no constituye tipología. En ese caso deberá preservarse hacia la fachada.

G. ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN NETO. Se permite un coeficiente máximo de tres punto cinco (3.5) metros cuadrados de construcción por metro cuadrado de terreno.

H. ENGLOBE MÁXIMO. Se permitirá englobes o agregaciones de predios hasta una superficie máxima de una manzana, no obstante lo cual las edificaciones a construir en los terrenos resultantes de estos predios englobados deberán cumplir con lo con lo indicado para obra nueva en el presente decreto.

### **SECTOR SAN MIGUEL**

A. LÍMITES. Denominado San Miguel, este sector se localiza al sur-este del área objeto del presente plan parcial y se determina con los siguientes límites:

Al Norte, con la calle 10 entre borde este de la carrera 5 y carrera 6 y la calle 11 entre la carrera 6 y 7; al Sur, con el borde norte de la calle 22 entre borde este de la carrera 7 y la carrera 8; al Este, la carrera 7 entre calles 11 y 13 y la carrera 8 entre calles 16 y 22; y al Oeste, el borde este de la carrera 5 entre calles 10 y 13 y entre calles 16 y borde norte de la calle 21.

PARÁGRAFO. La delimitación exacta de este sector se encuentra identificada en el Plano P - 07, denominado "SECTORES DE NORMA" a escala 1:2000, que hace parte integral del presente decreto.

CONFORMACIÓN DE MANZANAS. El sector comprende las manzanas 102, 108, 120, 160, 169, 180 y 201 exceptuando los predios con frente sobre la carrera Quinta; 109, 119, 158, 171, 177, 178, 191, 192, 197, 198, 199, 159; los predios con frente sobre la calle 21 correspondientes a las manzanas 170, 179, 190, 200 y 212; y los predios con frente sobre la calle 21 exceptuando el esquinero con frente a la carrera quinta correspondiente a la manzana 211.

B. USOS PERMITIDOS.

1. Uso Residencial en todos los pisos.

C. USOS COMPLEMENTARIOS. Se establece como uso principal para este sector el uso de viviendas el cual no tendrá restricciones en cuanto a porcentajes ni ubicación.

Los usos complementarios al uso de vivienda serán el comercio de cobertura local, institucional de influencia local y recreación y parques.

PARÁGRAFO. Se permite la instalación y permanencia en sitio del Cementerio San Miguel el cual se clasifica según el artículo 151 del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta como de carácter o influencia Distrital.

D. OCUPACIÓN DEL SUELO. Se permite como ocupación máxima del suelo un ochenta por ciento (80%) del área de terreno.

E. ALTURA MÁXIMA. Para obra nueva se permite una altura máxima de tres (3) pisos equivalentes a 8.1 metros lineales. Se toma como promedio de altura 2.7 metros lineales de piso a piso.

Para la obra existente se permite un aumento en la altura de un (1) piso más sin sobrepasar la altura máxima permitida en el sector de tres (3) pisos.

PARÁGRAFO. Este aumento en altura se permitirá solo en aquellos casos en que la cubierta no constituye tipología. En ese caso deberá preservarse hacia la fachada.

F. ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN NETO. Se permite un coeficiente máximo de 2 metros cuadrados de construcción por metro cuadrado de terreno.

G. ENGLOBE MÁXIMO. Se permitirá englobes o agregaciones de predios hasta una superficie máxima de una manzana, no obstante lo cual las edificaciones a construir en los terrenos resultantes de estos predios englobados deberán cumplir con lo con lo indicado para obra nueva en el presente decreto.

### **SECTOR SANTANDER**

A. LÍMITES. Este sector se localiza en el sur - oeste del área objeto del presente plan parcial y se determina con los siguientes límites:

Al Norte, con la calle 10 entre carrera 2 y borde oeste de la carrera 5; al Sur, con el borde sur de la calle 21 entre carreras 2 y borde oeste de la carrera 5; al Este, borde oeste de la carrera 5 entre calles 10 y 13 y entre calle 17 y borde sur de la calle 21; y al Oeste, con la carrera 2 entre calles 10 y 13 y entre calles 16 y borde sur de la calle 21.

Dentro de este sector se incluye la Subzona Parque Santander, que comprende los predios localizados sobre el borde del parque de Los Novios o Parque Santander.

PARÁGRAFO. La delimitación exacta de este sector se encuentra identificada en el Plano P - 07, denominado "SECTORES DE NORMA" a escala 1:2000, que hace parte integral del presente decreto.

B. CONFORMACIÓN DE MANZANAS. El sector comprende las manzanas 99, 105, 123, 100, 106, 122, 163, 162, 166, 167, 182, 183, 185, 186, 187, 203, 204, 205; los predios de las manzanas 101, 107, 121, 168, 181, 188 y 202 exceptuando los que poseen frente sobre la carrera Quinta; Los predios con frente sobre la calle 21 de las manzanas 208 y 209; y la manzana 210 los predios con frente sobre la calle 21 exceptuando el esquinero con frente a la carrera Quinta.

C. USOS PERMITIDOS.

1. Uso Residencial en todos los pisos.

D. USOS COMPLEMENTARIOS. Se establece como uso principal para este sector el uso de viviendas el cual no tendrá restricciones en cuanto a porcentajes ni ubicación.

Los usos complementarios al uso de vivienda serán el comercio de cobertura local y de cobertura zonal y nivel general; institucional de influencia zonal; oficinas y servicios turísticos; Hostales y Alojamientos turísticos.

E. OCUPACIÓN DEL SUELO. Se permite como ocupación máxima del suelo un ochenta por ciento (80%) del área de terreno.

F. ALTURA MÁXIMA. Para obra nueva se permite una altura máxima de tres (3) pisos equivalentes a 8.1 metros lineales. Se toma como promedio de altura 2.7 metros lineales de piso a piso.

Para la obra existente se permite un aumento en la altura de un (1) piso más sin sobrepasar la altura máxima permitida en el sector de tres (3) pisos.

En la Subzona Parque Santander: Para obra nueva se permite una altura máxima de cuatro (4) pisos equivalentes a 10.8 metros lineales. Se toma como promedio de altura 2.7 metros lineales de piso a piso. Para la obra existente se permite un aumento en la altura de un (1) piso más sin sobrepasar la altura máxima permitida en el sector de cuatro (4) pisos.

PARÁGRAFO. Este aumento en altura se permitirá solo en aquellos casos en que la cubierta no constituye tipología. En ese caso deberá preservarse hacia la fachada.

G. INDICE DE CONSTRUCCIÓN NETO. Se permite un coeficiente máximo de 2 metros cuadrados de construcción por metros cuadrado de terreno.

En la Subzona Parque Santander se permite un coeficiente máximo de 2,7 metros cuadrados de construcción por metros cuadrados de terreno.

H. ENGLOBE MÁXIMO. Se permitirá englobes o agregaciones de predios hasta una superficie máxima de una manzana, no obstante lo cual las edificaciones a construir en los terrenos resultantes de estos predios englobados deberán cumplir con lo con lo indicado para obra nueva en el presente decreto.

En la Subzona Parque Santander se permitirán englobes o agregaciones de predios hasta una superficie máxima de una manzana, no obstante lo cual las edificaciones a construir en los terrenos resultantes de estos predios englobados deberán cumplir con lo con lo indicado para obra nueva en el presente decreto.

## **SECTOR CALLE 22**

A. LÍMITES. Este sector se localiza al sur del área objeto del presente plan parcial y se determina con los siguientes límites:

Al Norte, con el borde norte de la calle 22 entre carreras 2 y 5; al Sur, con el borde sur de la calle 22 entre carreras 1 y 5; al Este, la calle 22 con carrera 5; y al Oeste, con la calle 22 con carrera 1.

PARÁGRAFO. La delimitación exacta de este sector se encuentra identificada en el Plano P - 07, denominado "SECTORES DE NORMA" a escala 1:2000, que hace parte integral del presente decreto.

B. CONFORMACIÓN DE MANZANAS. El sector esta conformado por los predios con frente sobre la calle 22 de las manzanas 207, 208, 209 y 210; y los predios con frente sobre el borde sur de la calle 22 ubicados en las manzanas 1, 2, 3, 4 y 5

C. USOS PERMITIDOS.

1. Uso Residencial en todos los pisos.

2. Usos Comerciales: Comercio de cobertura local y comercio de cobertura zonal y nivel general.

D. USOS COMPLEMENTARIOS. Se establece como uso principal para este sector el uso de viviendas al cual no tendrá restricciones en cuanto a porcentajes ni ubicación.

El uso oficina se permite como complemento al uso de viviendas, siempre que se establezca en primeros pisos y como complemento al uso de comercio siempre que se establezca en los pisos superiores, siempre y cuando conformen un inmueble con un único folio de matrícula inmobiliaria y el uso Institucional de influencia Distrital.

E. OCUPACIÓN DEL SUELO. Se permite en todo el sector una ocupación máxima del suelo de un setenta por ciento (70%) del área de terreno.

F. ALTURA MÁXIMA. Para obra nueva se permite una altura máxima de cinco (5) pisos equivalentes a 13.5 metros lineales. Se toma como promedio de altura 2.7 metros lineales de piso a piso.

Para la obra existente se permite un aumento en la altura de dos (2) pisos más sin sobrepasar la altura máxima permitida en el sector de 5 pisos.

PARÁGRAFO. Este aumento en altura se permitirá solo en aquellos casos en que la cubierta no constituye tipología. En ese caso deberá preservarse hacia la fachada.

G. ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN NETO. Se permite un coeficiente máximo de tres (3) metros cuadrados de construcción por metro cuadrado de terreno.

H. ENGLOBE MÁXIMO. Se permitirá englobes o agregaciones de predios hasta una superficie máxima de una manzana, no obstante lo cual las edificaciones a construir en los terrenos resultantes de estos predios englobados deberán cumplir con lo con lo indicado para obra nueva en el presente decreto.

### **SECTOR AVENIDA RODRIGO DE BASTIDAS**

A. LÍMITES. Este sector se localiza al oeste del área en estudio y se determina con los siguientes límites:

Al Norte, con la calle 10 entre carreras 1 y 2; al Sur, con la calle 22 entre carreras 1 y 2; al Este la carrera 2 entre calle 10 y 13 entre calles 16 y 22; y al Oeste, con la carrera 1 entre calle 10 y 13 y entre calles 16 y 22.

PARÁGRAFO. La delimitación exacta de este sector se encuentra identificada en el Plano P - 07, denominado "SECTORES DE NORMA" a escala 1:2000, que hace parte integral del presente acta.

B. CONFORMACIÓN DE MANZANAS. El sector esta conformado por las manzanas 98, 104, 124, 164, 165, 184 y 206.

C. USOS PERMITIDOS.

1. Servicios turísticos: hoteles, apartahoteles, hostales.
2. Uso Comercial de cobertura zonal y nivel general.

D. USOS COMPLEMENTARIOS. Se establece como uso principal para este sector el uso de Servicios Turísticos.

El uso complementario es Residencial en todos los niveles.

E. OCUPACIÓN DEL SUELO. Se permite como ocupación máxima del suelo un cien por ciento (100%) del área de terreno.

F. ALTURA MÁXIMA. Para obra nueva se permite una altura máxima de seis (6) pisos equivalentes a 16.2 metros lineales. Se toma como promedio de altura 2.7 metros lineales de piso a piso.

Para la obra existente se permite un aumento en la altura de dos (2) pisos más sin sobrepasar la altura máxima permitida en el sector de seis (6) pisos.

PARÁGRAFO. Este aumento en altura se permitirá solo en aquellos casos en que la cubierta no constituye tipología. En ese caso deberá preservarse hacia la fachada.

G. ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN NETO. Se permite un coeficiente máximo de 5.5 metros cuadrados de construcción por metro cuadrado de terreno

H. ENGLOBE MÁXIMO. Se permitirá englobes o agregaciones de predios hasta una superficie máxima de una manzana, no obstante lo cual las edificaciones a construir en los terrenos resultantes de estos predios englobados deberán cumplir con lo con lo indicado para obra nueva en el presente decreto.

## **OBRA NUEVA**

### **CONSIDERACIONES GENERALES**

A. OBRA NUEVA. Se considera obra nueva toda aquella que se realiza sobre lotes sin construir; las que se proyectan simultáneamente con un proyecto de demolición de una edificación existente, y las obras en edificios en los cuales se conservan algunos elementos arquitectónicos, que no sean condicionantes sustanciales a la nueva construcción.

Las obras de edificación deben cumplir con las condiciones definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial y las demás adoptadas en el presente decreto, con las restricciones que se establecen en el presente Capítulo.

### **CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS**

#### **ALINEAMIENTOS Y RASANTES**

A. ALINEAMIENTO PARA OBRA NUEVA. El presente decreto define los diferentes alineamientos que se aplicarán para obra nueva y, en los casos indicados, para edificios existentes. Los alineamientos se clasifican en:

1. Alineamientos de frente
2. Retiros laterales
3. Retiros posteriores

B. ALINEAMIENTOS DE FRENTE PARA EDIFICIOS EXISTENTES. Las edificaciones existentes mantendrán sus alineamientos. Se exceptúa de esta consideración los edificios clasificados como incompatibles con el contexto urbano.

C. ALINEAMIENTOS DE FRENTE PARA OBRA NUEVA. Los alineamientos de frente para obra nueva se definen por la línea de edificación según plano de ejes viales y líneas de construcción. En ningún caso una obra nueva podrá sobrepasar la línea de construcción actual.

D. TIPOS DE ALINEAMIENTO. La presente norma define los siguientes tipos de alineamiento con las condiciones que se indican para cada uno de ellos.

1. Alineamiento continuo sin antejardín: El alineamiento continuo sin antejardines se define como la norma general a aplicar al Centro Histórico del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta. Se exceptúan de esta disposición los alineamientos que se produzcan en las vías de sectores de renovación urbana en los cuales se aplicará el alineamiento continuo con antejardín obligatorio según se indica en el siguiente numeral.

En este tipo de alineamiento se considera de obligatorio cumplimiento la continuidad del paño de fachada respecto a las edificaciones colindantes, en las dos primeras plantas como mínimo de las nuevas construcciones.

2. Alineamiento continuo con antejardín obligatorio: De cinco (5) metros a ambos lados de calle 39, entre carreras 46 y 50. Se exceptúan de este antejardín los inmuebles de esquina, en los que la línea de edificación corresponde a la línea de propiedad.

3. Alineamiento de esquina: Para todas los proyectos de obra nueva que se emplacen en esquinas conformadas por dos ejes viales, deberán conformar un ochavo en 45° de un mínimo de cinco (5) metros de longitud. Este ochavo será obligatorio sólo el primer piso, con una altura mínima de 3.5 metros.

E. RASANTES. En general Se considerará como rasante oficial el nivel actual existente en las aceras de las vías consolidadas, salvo señalamiento contrario que exista en el Plano de Manzana Catastral.

F. TIPOS DE RETIRO. La presente norma define los siguientes tipos de retiros con las condiciones que se indican para cada uno de ellos.

1. Retiros Laterales:

a) Laterales con vano en Obra Nueva. Los inmuebles a construir deberán dejar un retiro obligatorio de dos (2) metros, en los retiros laterales para aquellos muros con vano

b) Laterales sin vano en Obra Nueva. Los dos primeros pisos de las construcciones nuevas, que no tengan vanos en sus muros de deslinde, deberán adosarse obligatoriamente al límite de la propiedad, en un largo máximo equivalente al cuarenta por ciento (40%) del deslinde común. Para los pisos superiores se considerará un adosamiento optativo con una altura máxima igual al volumen contiguo y un largo máximo de un cuarenta por ciento (40 %) del deslinde común. En los pisos superiores al segundo piso, de no optarse por el adosamiento, las fachadas laterales sin vano deberán guardar un retiro igual al de fachadas con vanos.

2. Retiros Posteriores:

a. Posteriores con Vano, los muros con vanos de las nuevas obras deberán respetar un retiro en su deslinde posterior de tres metros mínimo.

b. Posteriores sin Vano, los muros sin vanos de las nuevas obras podrán adosarse al deslinde posterior en toda la altura de la construcción permitida

G. EDIFICACIONES EXISTENTES. Los edificios catalogados como monumentales y con características **arquitectónicas representativas** mantendrán los muros de deslinde laterales en sus condiciones originales, para lo cual se regirán por las fichas de normativa individual. Para aquellos casos dentro de estas categorías en los cuales se permitan las ampliaciones de edificios existentes o nuevas construcciones al interior de los predios, estas serán consideradas para retiros laterales como obra nueva.

## **VOLUMETRÍA**

A. RITMOS DE ALTURAS. Para la aplicación de alturas en lotes resultantes de la agregación de varios lotes edificables, las obras de edificación deberán armonizarse con el ritmo de las fachadas construidas en edificaciones tipológicamente diferenciadas, y conforme a las dimensiones de frente de lote típico de la manzana en la que se encuentre localizado. En este caso, cada edificación deberá cumplir con las disposiciones establecidas en el sector.

A cada altura máxima, fijada en unidades métricas, corresponde un número máximo de plantas. Estas dos constantes, altura en unidades métricas y número de plantas, deberán cumplirse conjuntamente. En los casos de edificaciones, el número de plantas será la resultante de aplicar la altura máxima permitida en el sector, dividida por la altura tipológica del inmueble.

Por encima de la altura máxima sólo se permitirán:

- 1- La cubierta del edificio, con pendiente para cualquiera de sus faldones y cuya línea de cumbrera no podrá superar en ningún caso en más de dos (2) metros la cota de la cara superior de proyección de la losa de entrepiso de última planta.
- 2- Los petos de barandillas de fachadas, cuya altura máxima no podrá sobrepasar los ciento veinte (120) centímetros, medidos desde la cota de acabado de la azotea.
- 3- Los cerramientos de separación entre azoteas, que tendrán una altura máxima de ciento veinte (120) centímetros si son opacos, y de ciento ochenta (180) centímetros si son enrejados o transparentes, medidos siempre desde la cota de acabado de la azotea.
- 4- Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, calefacción, acondicionamiento de aire, aparatos para captación de energía lote, antenas y demás elementos técnicos, tanques de almacenamiento de agua para las viviendas. Todos estos elementos podrán ser instalados siempre y cuando se localicen fuera del ángulo de visión desde la calle y convenientemente protegidos
- 5- Los remates de la edificación, con carácter exclusivamente decorativo siempre que no sobrepasen una altura máxima de 110 centímetros medidos desde la cota de acabado de losa
- 6- Los cuerpos correspondientes a cajas de escaleras y ascensores que permitan el acceso a las azoteas planas transitables, conforme a las determinaciones establecidas, en su caso, por las calificaciones del presente Plan Parcial.

B. ALTURAS EN PREDIOS CON FACHADAS A DIFERENTES CALLES. En el caso de predios con fachadas a dos calles, primará la altura máxima permitida de la vía principal, prolongándose esta



altura en 1/3 de la fachada hacia la otra calle, dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo anterior.

### **ALTURA LIBRE Y CONDICIONES DE LAS DIVERSAS PLANTAS**

A. ALTURA LIBRE. Se considerará como altura libre mínima para el Centro Histórico 2.70 metros con las excepciones siguientes según los usos:

1. Uso residencial: 2,50 metros
2. Usos Comerciales: 3,5 metros

PARÁGRAFO. En los casos de edificaciones existentes la altura libre se regirá por la altura tipológica del inmueble.

B. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS. La altura libre de los sótanos y semisótanos no será inferior en ningún caso a dos metros veinte centímetros (2.20 m), medidos en cualquiera de sus puntos, incluyendo todos los elementos que pudieran descolgarse de la cara inferior de las proyecciones de la losa de entrepisos de sus correspondientes techos.

En el Centro Histórico podrán incorporarse tantos sótanos como permita el terreno siempre y cuando se tomen las medidas necesarias, avaladas por un estudio de suelos, que aseguren la estabilidad de las edificaciones colindantes.

C. SEMISÓTANOS. Dentro del perímetro del Centro Histórico podrán incorporarse semisótanos siempre y cuando no sean utilizados como vivienda, comercios, oficinas y lugares de atención a público. Para otros usos deberán cumplir con la normativa aplicable a cada uno de ellos.

D. ENTREPLANTAS O MEZANINES. Se podrán realizar entreplantas en las plantas bajas que no se destinen a uso de vivienda, siempre que las condiciones de la altura con las que dichas plantas bajas cuenten permitan disponer una altura libre por encima de la entreplanta de doscientos veinte (220) centímetros, y la zona inferior cumpla con las determinaciones de altura libre mínima establecidas por el presente decreto.

PARÁGRAFO 1. La superficie de entreplanta no podrá ocupar más del setenta por ciento (70%) de la superficie de la planta baja, y deberá retranquearse cuando menos un tercio (1/3) de la distancia perpendicular a la fachada exterior del inmueble. En todo caso dicha entreplanta deberá resolverse mediante estructuras ligeras independientes de la estructura general del edificio, y que permitan su desmontaje.

PARÁGRAFO 2. En los pisos superiores se podrán realizar mezanines como parte del diseño de las nuevas viviendas, siempre que cumplan con los parámetros de altura libre mínima y las condiciones de habitabilidad definidas por este decreto.

### **PATIOS DE OBRA NUEVA**

A. El presente decreto clasifica los tipos de patio según su uso en:

- 1- Patios de Ventilación
- 2- Patios de Luces
- 3- Patios comunes o Patios de manzanas

## B. CONSIDERACIONES GENERALES A TODOS LOS TIPOS DE PATIOS.

1- Ancho de patios. No podrá reducirse el ancho mínimo establecido para los patios mediante la presencia de cuerpos salientes o cualquier otro tipo de construcción.

2- Altura de Patios: Se considerará como altura máxima de la edificación vinculada al patio (H), la distancia entre el suelo acabado de dicho patio y el elemento de remate más alto vinculado al mismo, tanto se trate de petos o barandillas de azoteas, o cornisas o aleros de elementos construidos.

C. PATIOS DE VENTILACIÓN. Toda construcción deberá disponer, para todos sus espacios, iluminación y ventilación naturales directas, a través de patios o con el exterior. El lado mínimo del patio adosado será de tres metros (3.00m). Se dispondrá igual para todos los pisos a partir del nivel del terreno. Para los patios no adosados (internos) el lado mínimo será de dos metros (2.00 m), pero en ningún caso el área será menor a nueve metros cuadrados (9.0 m<sup>2</sup>), para edificaciones de hasta cinco (5) pisos.

En edificaciones donde se utilicen vacíos para la iluminación o ventilación de más de una (1) unidad de vivienda en el mismo nivel no se permitirá la ubicación de ventanas o elementos verticales a una altura inferior a 1.80 metros sobre el nivel del piso respectivo. Se aceptarán ventanas que no estén enfrentadas.

Se aplicarán las siguientes restricciones:

1- Para edificaciones de hasta 3 pisos. La dimensión de cualquier lado del patio de ventilación será igual o superior a doscientos (200) centímetros y tendrá una superficie útil igual o mayor a cuatro (4) metros cuadrados.

2- Para edificaciones entre 3 y 6 Pisos. La dimensión de cualquier lado del patio de ventilación será igual o superior a doscientos (200) centímetros y tendrá una superficie útil igual o mayor a seis (6) metros cuadrados.

PARÁGRAFO. El espacio destinado a patio no podrá tener ningún tipo de cubierta sólida que impida la iluminación y ventilación.

D. PATIOS DE LUCES. Las dimensiones mínimas de los patios de luces se ajustarán a las condiciones que se indican:

1- Para edificaciones de hasta 3 pisos. La dimensión de cualquier lado del patio de ventilación será igual o superior a cuatrocientos (400) centímetros y tendrá una superficie útil igual o mayor a veinte (20) metros cuadrados.

2- Para edificaciones entre 3 y 6 Pisos. La dimensión de cualquier lado del patio de ventilación será igual o superior a cuatrocientos (400) centímetros y tendrá una superficie útil igual o mayor a veinticinco (25) metros cuadrados.

D. PATIOS COMUNES O PATIOS DE MANZANA. Los patios de manzana deberán cumplir las siguientes condiciones de dimensión:

1- Para edificaciones de hasta 3 pisos. La dimensión de cualquier lado del patio de ventilación será igual o superior a quinientos (500) centímetros y tendrá una superficie útil igual o mayor a treinta (30) metros cuadrados.

2- Para edificaciones entre 3 y 6 Pisos. La dimensión de cualquier lado del patio de ventilación será igual o superior a setecientos (700) centímetros y tendrá una superficie útil igual o mayor a cincuenta (50) metros cuadrados.

E. ACCESO A LOS PATIOS. Cualquiera que sea la naturaleza del patio, éste deberá contar con un acceso que permita facilitar la obligada limpieza.

PARÁGRAFO. Los patios de manzana deberán tener siempre acceso desde todos los portales o espacios comunitarios que permiten el acceso a las viviendas que rodean al mismo. La cota de dichos patios de manzana se situará como máximo a una distancia inferior a un metro treinta (1.30) centímetros por encima de la cota de referencia, debiendo además cumplirse con la normativa vigente de accesibilidad.

F. CONSTRUCCIONES EN LOS PATIOS. No se autorizará ninguna construcción, ni obras de ampliación que ocupen los patios, cualquiera que sea su tipo. No se entenderán como tales las dotaciones propias de mobiliario a disponer en los patios de manzana.

G. CUBIERTAS DE LOS PATIOS. Podrán cubrirse patios de luces y/o de ventilación con claraboyas y lucernario translúcidos resueltos sobre estructuras ligeras (monteras), siempre que se prevea un espacio perimetral libre que asegure la adecuada ventilación entre los muros del patio y el elemento de cubrimiento. Los patios así cubiertos no computarán a efectos de ocupación ni edificabilidad.

PARÁGRAFO. Queda expresamente prohibido cubrir los patios de luces y/o ventilación mediante elementos opacos, elementos tipo chapa galvanizada y/o plastificada y en general de cualquier material que impida su correcto funcionamiento respecto a la función de iluminar y ventilar.

## **ESTACIONAMIENTOS**

A. LOCALIZACIÓN. Para los edificios de obra nueva los estacionamientos deberán localizarse al interior del predio.

B. DIMENSIONAMIENTO DE GARAJES Y ESTACIONAMIENTOS. Los cupos de estacionamientos deben tener las siguientes dimensiones mínimas:

Para Viviendas, Oficinas, Comercio e instituciones	4.50m x 2.25m
Estacionamiento para Minusválidos	La dimensión mínima es de 4.50m x 3.80m. (Todo proyecto debe plantear un cupo por cada 30 cupos exigidos en cualquiera de los usos).

En todo tipo de edificación, la distancia mínima entre columnas para maniobras vehiculares en zona de estacionamientos será de cuatro con cincuenta metros (4.50m) cuando estos se dispongan a 60°; cuando se trate de estacionamientos a 90° se acepta, como mínimo, cinco metros (5.00m).

El ancho mínimo de acceso a los garajes situados al interior de los predios debe ser de cinco metros (5m) para proyectos con más de treinta cupos (30) de parqueo.

En propuestas en las cuales se plantea entrada y salida independientes, el ancho de cada una de éstas no podrá ser inferior a tres cincuenta metros (3.50m).

Las rampas de acceso vehicular pueden tener una inclinación máxima del 20% y deben iniciar su desarrollo a partir de la línea de propiedad.

C. ESTACIONAMIENTOS DE EDIFICIOS CATALOGADOS. Los edificios catalogados como Monumentales o de Características Tipológicas Tradicionales Conservadas y Alteradas están exentos de proveer de estacionamientos en el mismo sitio, los estacionamientos podrán ser resueltos en edificios de Estacionamiento cercanos a no más de 300 metros de distancia del proyecto.

En Edificios Monumentales y Edificios con Características Tipológicas Tradicionales Conservadas podrán incorporar estacionamientos solo en planta baja de los proyectos de rehabilitación, siempre que no alteren las características tipológicas del mismo y en apego a lo indicado en las fichas de norma individuales.

Queda terminantemente prohibido utilizar total o parcialmente Edificios Monumentales y Edificios con Características Tipológicas Tradicionales Conservadas y alteradas, como edificios de estacionamiento.

### **ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS**

A. NORMAS PARA DISCAPACITADOS. Con el fin de garantizar la accesibilidad de los discapacitados a todo tipo de edificaciones que se construyan en el área urbana del Distrito del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta estas deberán cumplir con las normas establecidas en la Ley 361 de febrero de 1997 y aquellas que resulten de su respectiva reglamentación, en la cual se establecen mecanismos para la eliminación de barreras arquitectónicas, facilidades para el transporte, espacios peatonales y acomodación en parqueaderos y establecimientos recreativos

H) Se acuerda que los temas concertados serán incluidos en forma de artículos dentro del Plan Parcial del Centro Histórico de Santa Marta.

I) Se declara concertada la cartografía del Plan Parcial en las cual se grafican los puntos concertados y una copia de la misma hace parte de la presente acta.

J) Las partes acuerdan que cualquier modificación de los puntos aquí acordados requerirá de la suscripción de una nueva acta de concertación.

K) Al concluir el presente proceso de concertación, las partes dejan constancia del espíritu constructivo que lo caracterizó.

Siendo y habiendo dado lectura a éste documento, se procedió a firmarlo en señal de aceptación en dos ejemplares originales del mismo tenor.

**MARIA CONSUELO ARAUJO CASTRO**  
Ministra de Cultura

**JOSE FRANCISCO ZUÑIGA RIASCOS**  
Alcalde Distrital de Santa Marta