

DECRETO NUMERO 294

Fecha: 06 diciembre de 2018

POR EL CUAL SE PROHÍBE LA FABRICACIÓN, ALMACENAMIENTO, TRANSPORTE, DISTRIBUCIÓN, COMERCIALIZACIÓN Y USO DE PÓLVORA, ARTÍCULOS PIROTÉCNICOS, FUEGOS ARTIFICIALES Y SIMILARES EN SANTA MARTA DISTRITO TURÍSTICO, CULTURAL E HISTÓRICO.

EL ALCALDE DEL DISTRITO TURÍSTICO, CULTURAL E HISTÓRICO DE SANTA MARTA, en ejercicio de sus funciones constitucionales y legales,

CONSIDERANDO:

El Alcalde del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta, en uso de sus atribuciones, en especial las conferidas por el numeral 2 del Artículo 315 de la Constitución Política Nacional, la Ley 1098 de 2006, el Decreto Nacional 1355 de 1970 y el literal B del artículo 91 de la Ley 136 de 1994. Modificado por el artículo 29 de la ley 1551 de 2012.

Que el artículo 2 de la Constitución Política prevé que las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares.

Que la Constitución Política en sus artículos 2, 11 y 44 prevé que las autoridades de la República, están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, integridad y salud, los cuales son derechos fundamentales y que los derechos de los niños y las niñas prevalecen sobre los derechos de los demás.

Que de conformidad con el artículo 44 de la Constitución Política, la familia, la sociedad y el Estado tienen la obligación de asistir y proteger al niño para garantizar su desarrollo integral y el ejercicio pleno de sus derechos.

Que la Convención sobre Derechos Humanos — Pactos de San José de Costa Rica, suscrita por Colombia e incorporada a nuestra legislación interna, prevén que "Todo niño tiene derecho a las medidas de protección que su condición de menor requiere, por parte de su familia de la sociedad y del Estado".

Que la producción, distribución, almacenamiento y uso de la pólvora negra y de elementos pirotécnicos elaborados con fosforo blanco u otras sustancias que produzcan detonación y explosión son considerados como una actividad peligrosa, que pone en inminente riesgo la vida, integridad, bienes y salud.

Que por motivo de las festividades navideñas y de fin de año se hace necesario implementar varias medidas de seguridad de carácter preventivo, tendientes a garantizar la integridad de la comunidad samaritana y transcurso armónico y tranquilo de las festividades, tendientes a preservar el orden público y la tranquilidad ciudadana.

Que el Código de Infancia y adolescencia Ley 1098 de 2006, señala la necesidad de garantizar la calidad de vida de los niños, niñas y adolescentes, por cuanto resulta esencial para su desarrollo integral, siendo entonces necesario protegerlos contra aquellos escenarios, factores y actividades que los pongan en situación de vulnerabilidad.

Que la Ley 670 de 2001, señala en su artículo 3 "El menor tiene derecho a ser protegido en su vida, integridad y salud. Los padres, bajo su responsabilidad, deben orientar a sus hijos y menores sobre la prohibición del uso de la pólvora con fines pirotécnicos, de recreación y con cualquier finalidad. Los padres y los niños participaran en los programas de prevención de riesgos que organicen las autoridades municipales y otros estamentos del Estado".

Que el uso indebido de la pólvora genera riesgos para la salud, la vida, seguridad e integridad y puede provocar grandes pérdidas humanas, económicas, sociales y ambientales.

Que por razones de orden público, seguridad y salubridad se requiere prohibir la fabricación, almacenamiento, distribución, comercialización y uso de pólvora, artículos pirotécnicos, fuegos artificiales y similares en jurisdicción del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta.

DECRETA:

ARTICULO PRIMERO: se prohíbe la fabricación, almacenamiento, transporte, distribución, comercialización y uso de pólvora, fuegos artificiales y de elementos pirotécnicos elaborados con fosforo blanco u otras sustancias que produzcan detonación y explosión, por considerarlas una grave amenaza contra la vida, integridad física y salud de las personas, en especial de los niños, niñas y adolescentes en la jurisdicción del Distrito Turístico, Cultural e Histórico de Santa Marta.

PARÁGRAFO: Se exceptúa de la prohibición anterior cuando se realice un espectáculo, denominado FUEGOS ARTIFICIALES O PIROTECNICOS al aire libre, siempre y cuando sean manipulados bajo la responsabilidad de personas expertas en la materia que cumplan con todas las medidas de seguridad y cuenten con la respectiva vigilancia y control de la autoridad competente.

ARTICULO SEGUNDO: En el evento en que se encontrare a un menor manipulando, portando o usando pólvora, artículos pirotécnicos, fuegos artificiales o elementos similares, le será decomisado el producto, será conducido y puesto a disposición de un defensor o comisario de familia, quien determinará las medidas de protección a adoptar.

PARÁGRAFO PRIMERO: Cuando un menor resultare con quemaduras y daños corporales por el uso de pólvora, artículos pirotécnicos o similares los centros de salud, hospitales públicos y clínicas privados del Distrito de Santa Marta, están obligados a actuar conforme lo indica la Ley 670 de 2001 y prestarles la atención por urgencia médica o emergencia que garantice la vida, su salud e integridad física.

PARÁGRAFO SEGUNDO: A los representantes legales del menor afectado por quemaduras ocasionados por el uso de artículos pirotécnicos, fuegos artificiales, globos o similares, a quienes se les encontrare responsables por acción o por omisión se le aplicara la medida correctiva establecida en el artículo 30 numerales 1 y 2 parágrafo 3 numerales 1 y 2 de la Ley 1801 de 2016, previo de la orden de comparendo que emita el personal uniformado de policía y del cual se pondrá a disposición ante el Inspector de Policía de la jurisdicción.

ARTICULO TERCERO: Los comandantes de estación de policía, personal uniformado de policía y los inspectores de policía del Distrito de Santa Marta, realicen visitas de control e inspección para vigilar y supervisar el efectivo cumplimiento de las medidas de seguridad y prevención contenida en las normas vigentes y en el presente decreto.

ARTICULO CUARTO: El conocimiento de las infracciones e imposición de las sanciones previstas en la Ley 670 de 2001 es competencia del Alcalde Municipal, previo el procedimiento que garantice el debido proceso del derecho a la defensa del presunto infractor. Así mismo, la imposición de las medidas correctivas establecidas en la Ley 1801 de 2016 serán de competencia en primera instancia de los inspectores de policía del Distrito, conforme a los comportamientos establecidos en el capítulo III artículo 30 de la mencionada Ley.

ARTICULO QUINTO: El presente decreto rige a partir de la fecha de su publicación y deroga las normas que le sean contrarias.

COMUNIQUESE, PUBLIQUESE Y CÚMPLASE

RAFAEL ALEJANDRO MARTINEZ
Alcalde Distrital

ADOLFO ANTONIO BULA RAMIREZ
Secretario de Gobierno Distrital

ADOLFO NICOLAS TORNÉ STUWE
Director Jurídico Distrital

Proyectó: Pierre Alee Pérez Nombre y Cargo: Líder de Programa
Revisó: Marcelino Kadavid Rada Nombre y Cargo: Director de Asuntos Policivos y Regulación del Espacio Público

DECRETO NUMERO 296

Fecha: 06 diciembre de 2018

"POR LA CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL BALTIME"

EL ALCALDE DE SANTA MARTA DISTRITO TURÍSTICO, CULTURAL E HISTÓRICO, EN USO DE SUS FACULTADES CONSTITUCIONALES, LEGALES Y

CONSIDERANDO

I. Que el artículo 58 de la Constitución Política establece que la propiedad privada es una función social que implica obligaciones, y como tal, le es inherente una función ecológica.

II. Que el artículo 3° de la Ley 388 de 1997 dispone que el ordenamiento del territorio constituye una función pública que tiene entre otros fines permitir a los habitantes el acceso a las vías públicas, la construcción de infraestructuras de transporte y demás espacios públicos y su destinación al uso común; brindar atención a los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en áreas del interés común, propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, distribuir equitativamente las oportunidades y los beneficios del desarrollo y preservar el patrimonio cultural y natural.

III. Que de acuerdo con lo establecido por el artículo 19 de la ley 388 de 1997 "Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macro proyecto u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente ley"

IV. Que el Decreto Nacional 2181 de 2006, modificado por el Decreto Nacional 4300 de 2007, reglamentó parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997, en lo concerniente al procedimiento para su formulación, concertación y adopción.

V. Que de conformidad con el artículo 673 del Acuerdo 005 de 2000 de Santa Marta ARTICULO 673° Modalidades. Se establecen para el tratamiento de desarrollo las siguientes modalidades: 1. Por plan parcial Suelos urbanos o de expansión, que requieren de un plan parcial, previo al proceso de urbanización.

VI. Que el ARTÍCULO 767° del mismo Acuerdo define los planes parciales como "instrumentos de planificación asociados a un área específica, mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones del plan de ordenamiento sobre los suelos definidos como urbanos o de expansión urbana".

VII. VII. Que el ARTÍCULO 774° ibídem establece que los Planes Parciales de Expansión Urbana "se aplicarán a zonas dentro del perímetro urbano que no han sido desarrollados y que se constituyen en prioridades para la ciudad: Sector La Concepción— Curinca Bureche".

VIII. Que el ARTICULO 712 del mismo Acuerdo, señala respecto de los Programas VIS. Al incorporar suelos de expansión urbana, se determinarán áreas para el desarrollo de viviendas de interés social acordes a los mecanismos de gestión del plan, sin perjuicio de que este tipo de programas se localicen en áreas urbanas consolidadas, de acuerdo a las normas generales sobre usos del suelo. Parágrafo 1. Localización. Defínanse, en la cabecera Distrital, para la ubicación de la vivienda de interés social - VIS, las áreas de expansión localizadas sobre el sector de la Carbonera a ambos lados del Río Manzanares, las áreas de la antigua finca Cantilito, sobre el cauce Norte del Río Manzanares, área sobre los bordes de la carretera a Minca hasta el sitio denominado Tres Puentes, y sobre el área de Bureche hasta el límite

impuesto por el trazado de la Vía Alternativa al Puerto, donde se encuentra está el proyecto Líbano 2000.

IX. Que en el marco del Artículo 868 del Acuerdo Distrital n° 005 de 2000 se faculta a la Secretaría Distrital de Planeación a: "articular las funciones, acciones, y metas de las Secretarías e instituciones que conforman el gabinete Distrital, y será el responsable de la formulación, seguimiento y evaluación de los dos más grandes bastiones de la gerencia pública Distrital: El Plan Integral de Desarrollo y el Plan de Ordenamiento Territorial, en torno a los cuales se elaborarán los planes sectoriales, zonales y parciales, que demande el Distrito. Y de igual manera, liderará el proceso de planificación a nivel corregimental y comunal"

X. Que el Artículo 888 del Acuerdo Distrital 005 de 2000 permite a través de planes parciales redistribuir las cargas y beneficios de las zonas geoeconómicas homogéneas entre los propietarios de las mismas y concederles un beneficio mayor de índices constrictivos y usos urbanos

XI. Que mediante radicado n° 6511 del 28 de noviembre de 2017 C.I. Técnicas Baltim de Colombia se acogió de manera voluntaria al trámite de formulación y adopción de planes de tratamiento de desarrollo

XII. Que mediante oficio con número de expediente p34102017120054 del 16 de enero de 2018 la empresa de servicios públicos Electricaribe dio viabilidad para el servicio de energía eléctrica

XIII. Que mediante oficio con número de expediente PSM-GG-2654-2018 del 23 de febrero de 2018 la empresa de servicios públicos Veolia dio factibilidad para el servicio público de acueducto y alcantarillado

XIV. Que mediante oficio con radicado 18-240-100647 del 09 de enero de 2018 la empresa de servicios públicos Gases del Caribe dio factibilidad para el servicio público de gas domiciliario

XV. Que el día 19 del mes de diciembre de 2018 se realizó la primera reunión del proceso de información pública a propietarios y vecinos colindantes, y el día 21 de diciembre se realizó la segunda reunión en el barrio con la comunidad a petición de los habitantes.

XVI. Que mediante acta de concertación ambiental enviada con oficio 1220 de septiembre 14 de 2018 y radicado en planeación 5652 de 20 septiembre de 2018 el DADSA concertó los temas ambientales del plan parcial

XVII. Que una vez revisado la cartografía y el DTS técnico de soporte cumple con las normas del acuerdo 005 de 20010 y la normativa nacional vigente,

En mérito de lo expuesto,

DECRETA

Capítulo I

Adopción, contenido, delimitación y áreas

Artículo Primero. ADOPCIÓN. El presente decreto tiene como objeto adoptar el Plan Parcial Baltim en los términos del presente Decreto y de conformidad con las consideraciones previamente planteadas.

Artículo Segundo. Ámbito del plan parcial. El plan parcial está configurado por los siguientes predios:

a. Suelo no objeto de reparto

Código Catastral	matricula inmobiliaria
470010106000009080012000000000	Sin información
470010106000009080016000000000	Sin información
470010106000009080013000000000	Sin información
470010106000009080009000000000	Sin información
470010106000009080014000000000	Sin información
470010106000009080001000000000	Sin información
470010106000009080008000000000	Sin información
470010106000009080002000000000	Sin información
470010106000009080007000000000	Sin información
470010106000009080015000000000	Sin información
470010106000009080003000000000	Sin información
470010106000009080004000000000	Sin información
470010106000009080005000000000	Sin información
4700101060000090800110000000000	Sin información
4700101060000095800110000000000	Sin información
4700101060000095800100000000000	Sin información
4700101060000095800090000000000	Sin información
4700101060000095800030000000000	Sin información

Código Catastral	matricula inmobiliaria
4700101060000095800020000000000	Sin información
4700101060000095800010000000000	Sin información
4700101060000055100330000000000	Sin información
4700101060000055100320000000000	Sin información
4700101060000055100310000000000	Sin información
4700101060000055100300000000000	Sin información
4700101060000095800080000000000	Sin información
4700101060000095800070000000000	Sin información
4700101060000095800060000000000	Sin información
4700101060000095800050000000000	Sin información
4700101060000095800040000000000	Sin información
4700101060000091100060000000000	Sin información
4700101060000091100050000000000	Sin información
4700101060000091100160000000000	Sin información
4700101060000091100120000000000	Sin información
47001010600000911001100000000000	Sin información
47001010600000911001300000000000	Sin información
4700101060000091100100000000000	Sin información
4700101060000091100140000000000	Sin información
4700101060000091100150000000000	Sin información
4700101060000091100090000000000	Sin información
4700101060000091100080000000000	Sin información
4700101060000091100070000000000	Sin información
4700101060000091100040000000000	Sin información
4700101060000091100030000000000	Sin información
4700101060000091100020000000000	Sin información
4700101060000091100010000000000	Sin información
4700101060000096000040000000000	Sin información

b. Suelo objeto de reparto

Código Catastral	matricula inmobiliaria
4700101060000096000030000000000	080-38611
4700101060000096000010000000000	080-39504
4700101060000096000020000000000	080-29147
4700101060000096000050000000000	080-25233

Parágrafo uno: La información del presente artículo es de carácter indicativo y corresponde a información suministrada en la base de datos del IGAC, cualquier modificación en la titularidad del derecho de dominio de los inmuebles no implica su exclusión, al igual que los predios que geográficamente estén dentro del ámbito del plan y debido a la información oficial no se relacionan en este artículo deberán incluirse en los procesos de licenciamiento.

Artículo Tercero. Documentos del plan. Hacen parte integral del plan los siguientes documentos:

1. Decreto de adopción
2. Documento técnico de soporte
3. Cartografía
 - a. Plano n° 1 de adopción
 - b. Plano n° 2 de usos del suelo
 - c. Plano n° 3 espacios públicos

Artículo Cuarto. Cuadro de áreas. El plan parcial El Baltime está configurado por las siguientes áreas:

	Suelo no objeto de reparto [m2]	Suelo objeto de reparto [m2]	TOTAL [m2]
ÁREA BRUTA	15278,5	48439,8	63718,27
Cargas generales	7.831,21	88,9	7.920,1
Recuperación ronda hídrica	6.844,7	0	6.844,7
Malla vial arterial Av. Ferrocarril	986,6	88,9	1.075,4
ÁREA NETA URBANIZABLE	7.447,3	48.350,9	55.798,2
Cargas urbanísticas	7.447,3	16.333,9	23.781,2
Espacio público	1463,2	8.573,2	10.036,5
EP01	0	866,7	866,7
EP02	61,5	1.025,2	1.086,7
EP03	417,0	1.355,7	1.772,7
EP04	0	1.500,5	1.500,5
EP05	367,5	1.431,5	1.799,0
EP06	469,2	961,6	1.430,7
EP07	148,0	1.432,3	1.580,2
Vía peatonal	137,0	2.415,8	2.552,8
VP 1	17,3	1.021,1	1.038,4
VP 2	119,7	1.394,8	1.514,4
Equipamiento	0	1.126,2	1.126,2
EQ	0	1.126,2	1.126,2
Malla vial local	5.847,1	4.218,7	10.065,8
CL 29	2.169,9	3.257,0	5.426,9
CL 32	1.057,6	205,9	1.263,5
CR 20B	2.379,7	678,8	3.058,5
CR 28	239,8	77,1	316,9
Área útil	0	32.017,0	32.017,0
MZ01	0	8.854,0	8.854,0
MZ02	0	10.496,6	10.496,6
MZ03	0	12.666,5	12.666,5

Parágrafo 1: En el proceso de incorporación y/o actualización cartográfica podrán modificarse las áreas privadas de los predios, las áreas de cesión serán mínimo las que se definen en este Decreto.

Parágrafo 2. El suelo no objeto de reparto está conformado por: las áreas de la ronda hidráulica, las vías y espacio público existentes que rodean el suelo objeto de reparto

4

Capítulo II

Cargas urbanísticas y sistemas

Artículo Quinto. Espacio público. El espacio público que corresponde al suelo objeto de reparto que equivale al 25% del área neta urbanizable. El total del espacio público equivale al 31% del área neta urbanizable.

Tipo	Reparto		Total
	Suelo no objeto de reparto	Suelo objeto de reparto	
Espacio público	1.600,2	12.115,2	13.715,4
EP01	0	866,7	866,7
EP02	61,5	1.025,2	1.086,7
EP03	417,0	1.355,7	1.772,7
EP04	0	1.500,5	1.500,5
EP05	367,5	1.431,5	1.799,0
EP06	469,2	961,6	1.430,7
EP07	148,0	1.432,3	1.580,2
VP 1	17,3	1.021,1	1.038,4
VP 2	119,7	1.394,8	1.514,4
EQ	0	1.126,2	1.126,2

Los porcentajes de espacio público que corresponden al suelo objeto de reparto están distribuidos de la siguiente manera:

Tipo	M2	%
Área neta	48.350,9	100,00%
Espacio público	8.573,2	17,73%
Alameda peatonal	2.415,8	5,00%
Equipamiento	1.126,2	2,33%
Total	12.115,2	25,06%

Artículo Sexto. Lineamientos para el diseño urbano del espacio público. La concepción y urbanización de los espacios públicos del plan deberán contemplar arborización como mínimo en el 50% del total de las mismas, garantizando confort climático, el 30% restante serán zonas duras. Al igual se debe considerar:

- En el espacio público se podrán ubicar las bocas de los pozos de extracción de agua, las estructuras necesarias para su funcionamiento deberán estar integradas al diseño de estos espacios
- El sistema urbano de drenajes deberá estar integrado al diseño de los espacios públicos, de manera que su funcionamiento no restrinja el uso del parque y no genere riesgo para los usuarios
- El sistema de parques del plan parcial deberá contemplar un carril para bicicuarios, este deberá conectarse con las áreas residenciales colindantes y con la red general de ciclorutas.
- En el espacio público se deberán plantar árboles con el fin de crear áreas con sombra en un porcentaje no menor al 50% de la superficie. La proporción de especies será de: especies nativas de hoja perenne en un 70% y especies frutales en un 30%

Parágrafo 1. La urbanización de los espacios públicos es una obligación del constructor.

Parágrafo 2. Para la expedición de licencias de urbanismo el promotor deberá presentar un diseño general de las áreas de espacio público que será aprobado por la Secretaría de Planeación Distrital

Parágrafo 3. Las obras deberán ser entregadas al Distrito de Santa Marta cuando se termine el proceso de urbanización

Artículo Séptimo. Sistema vial. Los perfiles viales están definidos en el plano 01, denominado "Plano de adopción"

Tipo	Reparto		Total
	Suelo no objeto de reparto	Suelo objeto de reparto	
Malla vial local	5.847,1	4.218,7	10.065,8
CL 29	2.169,9	3.257,0	5.426,9
CL 32	1.057,6	205,9	1.263,5
CR 20B	2.379,7	678,8	3.058,5
CR 28	239,8	77,1	316,9

Artículo Octavo. Lineamientos para el sistema vial. Los perfiles viales deberán contemplar las siguientes características:

- Las redes de energía, telecomunicaciones y demás que estén ubicadas sobre el área de andén del perfil vial deberán estar soterradas
- Los andenes deberán ser pavimentados con adoquines o losetas de concreto
- Las especies que se deben plantar en los perfiles viales sobre los andenes con una distancia entre ellos máxima de 3 metros lineales, estas deberán ser especies nativas de hoja perenne en un 70% y especies frutales en un 30%. se considera cumplida la obligación cuando los árboles superen una altura de 1,50m.
- Se deberán construir los andenes con las normas vigentes para el tránsito de personas en condición de discapacidad

Artículo Noveno. Sistema de acueducto y alcantarillado. El sistema de acueducto y alcantarillado deberá ser diseñado y aprobado por la empresa prestadora de servicios públicos, previa adopción de la expedición de licencia de urbanismo.

Parágrafo. El máximo de unidades de viviendas será la contenida en este decreto.

Artículo Décimo. Sistema urbano de drenajes. El promotor deberá diseñar un sistema urbano de Drenajes que genere un tipo de solución para el tratamiento de aguas lluvias bajo los siguientes lineamientos:

- Diseño de un sistema de pondajes que permita retener agua en las máximas de lluvias y desaguar posteriormente a la Quebrada Tamacá
- Dentro de las áreas útiles el 50% del área no ocupada deberá ser verde cuando no existan sótanos. Si el diseño interno demanda un porcentaje mayor de áreas duras, los pavimentos deberán ser porosos y el mínimo del área verde no ocupada será del 25%.

Parágrafo. El sistema urbano de drenajes deberá ser aprobado por la empresa de servicios públicos o la entidad que determine el Distrito con anterioridad a la expedición de la licencia de urbanismo

Artículo Undécimo. Cesiones anticipadas de cargas urbanísticas. Se podrán ceder al Distrito de manera anticipada las áreas de cargas urbanísticas obligatorias descritas en este capítulo sin que la cesión exima al promotor, desarrollador, constructor y/o propietario de suelo de la obligación de urbanizar la misma.

Las áreas cedidas con anterioridad no deberán tramitar permisos de intervención de espacio público para adelantar su proceso de urbanización, sin embargo, deberán tramitar las licencias respectivas para el proceso de urbanización.

Parágrafo. Las cesiones anticipadas deberán cederse de forma concertada con la Secretaría Distrital de Planeación o la entidad Distrital que se delegue para tal fin

Artículo Duodécimo. Entrega de cesiones. Se concluirá la obligación de urbanización de las cargas urbanísticas cuando se entreguen las cesiones urbanizadas a la Secretaría Distrital de Planeación o a quién se delegue para recibir estas áreas.

Capítulo III Aprovechamientos urbanísticos

Artículo Decimotercero. Aprovechamientos urbanísticos. Los aprovechamientos urbanísticos son los siguientes:

a) Índice de ocupación, altura, edificabilidad y densidad habitacional

	Área útil	% Participación	Aprovechamientos urbanísticos				Edificabilidad	
			Ocupación máxima		Ocupación máxima m2			Altura máxima
			piso 1 al 3	piso 4 en adelante	piso 1 al 3	piso 4 en adelante		Pisos
MZ 1	8.854,0	21,8%	0,7	0,3	5.078	2.176	19	Resultante
Mz 2	10.496,6	41,5%	0,7	0,3	9.646	4.134	19	Resultante
MZ 3	12.666,5	36,7%	0,7	0,3	8.542	3.661	19	Resultante

Artículo Decimocuarto. Usos del suelo. Los usos del suelo son los que se relacionan en la siguiente tabla:

Área de actividad	Usos permitidos	Complementarios	condicionados	prohibidos
Residencial	Vivienda	Comercio en primeros 4 pisos de escala local	Bares: estos deberán estar insonorizados, el nivel máximo permitido de música y/u otro ruido será de 55 decibelios. Sólo podrán estar en los primeros pisos	están prohibidos todos los usos que no se incluyeron en las categorías anteriores
		Servicios personales: cafeterías, peluquerías	Restaurantes: estos deberán estar en espacio acondicionado que no generen olores o desechos en las áreas residenciales	
		Servicios empresariales: Bancos, oficinas	Consultorios médicos: Se podrán implantar consultorios médicos en los que no se deban adelantar procesos médicos que generen desechos biológicos y/o peligrosos.	
Comercial y servicios	Comercio y servicios	Residencial	Bares y discotecas dentro de estructuras comerciales: estos deberán estar insonorizados, el nivel máximo permitido de música y/u otro ruido será de 55 decibelios. Sólo podrán estar en los primeros pisos	están prohibidos todos los usos que no se incluyeron en las categorías anteriores
		Servicios personales		
		Servicios empresariales y financieros		
		Servicios médicos		
		Servicios hoteleros		
Comercio de escala urbana	estacionamientos	Casinos y juegos de azar		

Artículo Decimoquinto. Obligación VIP. Para determinar la obligación VIP se toma como base el proceso de reubicación sobre la ronda hídrica, se estimó que allí existen 62 hogares que deben ser reubicados.

Las inversiones el suelo no objeto de reparto para la reubicación los hogares equivale al 20% del área útil del plan, según la siguiente estimación:

Estimación valor de suelo después de cargas	
Valor del suelo después del pago de cargas urbanísticas	Valor M2 de suelo
3.622.370.075,7	409.122,9
4.294.387.170,7	409.122,9
5.182.138.862,7	409.122,9

Tomamos el valor del M2 y lo multiplicamos por la obligación de Vip:

Área Útil m2	Obligación 20% m2	Valor m2 suelo	Valor suelo VIP
32.017,0	6.404	\$ 409.122,9	\$ 2.620.023.051

El valor del 20% se homologa con la obligación de traslado de los 62 hogares con un valor de reubicación que se calculó sobre los siguientes valores:

Número de hogares	Valor estimado de reubicación	SMMLV (2018)	Valor único de reubicación \$	Valor total
62	140,8 SMMLV	\$ 781.242	\$ 110.000.000	\$ 6.820.000.000

Parágrafo 1. El pago de reubicación se podrá hacer de las siguientes formas:

- Se podrá entregar una vivienda de interés prioritario en un proyecto de vivienda de interés prioritario en la ciudad
- Se podrá entregar el valor único de reubicación al poseedor
- Podrá negociarse la reubicación de las personas dentro del proyecto para lo cual el desarrollador recibirá el aporte del valor único de reubicación al poseedor y el poseedor pagará los excedentes del valor comercial de la vivienda nueva dentro del proyecto, de acuerdo a las condiciones pactada en la transacción comercial que resulte entre estos dos.

Artículo Decimosexto. Áreas vendibles, densidad, estacionamientos. En el siguiente cuadro se definen las áreas vendibles para los diferentes usos, el número máximo de unidades de vivienda, y el número máximo de estacionamientos.

Área útil	Aprovechamientos urbanísticos								
	Usos m² construidos				Porcentaje de áreas vendibles				
	Residencial VIP	Residencial no VIP	comercial	servicios	Residencial	comercial	servicios	Residencial VIP	
MZ 1	8.854,0	3.720	17.174	10.157	5.223	0,85	0,7	0,8	3.162
Mz 2	10.496,6	-	39.686	19.292	9.922	0,85	0,7	0,8	-
MZ 3	12.666,5	-	35.144	17.084	8.786	0,85	0,7	0,8	-
	32.017,0	3.720	95.724	46.533	23.931				3.162

	Aprovechamientos urbanísticos							
	Áreas vendibles m2			Unidades residenciales		Estacionamientos		
	Residencial no VIP	comercial	servicios	Unidades de vivienda VIP	Unidades de vivienda no VIP	Máximo vivienda	Máximo comercio	Máximo servicios
MZ 1	14.597	7.110	4.179	62	209	271	142	60
Mz 2	33.733	13.504	7.937	-	482	482	270	113
MZ 3	29.873	11.959	7.029	-	427	427	239	100
	78.203	32.573	19.145	62	1.117	1.179	651	273

Parágrafo 1. El número de unidades de vivienda está asignado por manzanas, sin embargo, se podrán trasladar unidades a otras manzanas sin superar en 20% la asignación de unidades de vivienda del presente artículo. Para verificar y controlar los traslados de vivienda entre manzanas, se tendrá que autorizar en la Secretaria de Planeación Distrital y de ser aprobado esta tendrá que notificar a las curadurías sobre el traspaso.

Parágrafo 2. Las manzanas que poseen usos mixtos podrán destinar hasta el 60% de los metros cuadrados comerciales y de servicios a vivienda, sin que se contabilice a la densidad máxima de unidades a la manzana.

Parágrafo 3. Los proyectos pueden cambiar m² residenciales a servicios empresariales y/o zonas comerciales en la misma proporción de m² de edificabilidad máxima vendible. En ningún caso las áreas residenciales y/o comerciales podrán modificarse en áreas industriales y/o de logística.

Artículo Decimoséptimo. Estacionamientos. El número de estacionamientos máximo se consignan en la siguiente tabla:

Vivienda		Máximo	visitantes
		Uno por unidad	No se exigen, si son propuestos deberán resolverse al interior del proyecto y no podrán estar ubicados en los antejardines
Comercio	Escala local (locales hasta de 60 m ²)	No requiere	
	Escala de escala urbana	Un estacionamiento por cada 50 m ² vendibles	
Servicios		Un estacionamiento por cada 100 m ² vendibles	

Los estacionamientos no podrán ubicarse en el espacio privado afecto al uso público y/o antejardines, deberán resolverse al interior del predio. Para el diseño de los estacionamientos se deberán tener en cuenta las siguientes normas:

- Para los estacionamientos ubicados en áreas comerciales sólo se podrán diseñar bahías de parqueo que tengan un solo acceso de entrada y de salida para todo el conjunto.
- No podrán resolverse estacionamientos individuales con accesos y salidas independientes sobre la calle.
- Los estacionamientos que tengan muros sobre la calle deberán tener fachadas comerciales mínimo en un 50% del total que colinda con el espacio público
- Los estacionamientos no podrán alterar la continuidad del andén, de existir rampas de acceso a estacionamientos en sótano o plataformas deberán resolverse al interior del predio sin modificar la continuidad del andén.

Parágrafo 1. Los estacionamientos máximos por manzana para usos residenciales son los contenidos en la densidad habitacional, de manera que si el proyecto inmobiliario tiene menor densidad habitacional podrá llegar hasta el máximo por manzana.

Artículo Decimooctavo. Configuración de la calle y cerramientos. El espacio que configuran los volúmenes será la calle, razón por la cual se busca que las edificaciones configuren el vacío y limitar los cerramientos exteriores a las áreas que no están configurando los edificios. Para definir la ubicación de los inmuebles y los cerramientos se deben seguir las siguientes normas:

- Los inmuebles deberán estar ubicados en el borde de las áreas útiles, de manera que los primeros pisos de los mismos colinden con el espacio público. No se permiten cerramientos o primeros pisos sin vanos sobre el exterior, de manera que las ventanas de los espacios interiores den sobre la calle. Al igual si el límite es con patios internos de las edificaciones estos deberán construirse con cerramientos que tengan una transparencia del 70%.

- Cuando la tipología es de torres aisladas los cerramientos que colindan con la calle se podrán construir entre inmuebles, terminando de configurar la fachada sobre el exterior de forma continua
- Los cerramientos entre inmuebles sólo podrán tener un máximo del 30% lleno y un mínimo del 70% transparente

Artículo Decimonoveno. Aislamientos entre torres al interior del área útil. Cuando se construyan torres con tipología aislada entre si deberán tener un aislamiento de mínimo 6 metros lineales entre ellas.

Los 6 metros lineales aplican cuando las servidumbres coinciden con espacios sociales o privados como habitaciones, podrán ser menores cuando las servidumbres que se generan sean entre espacios como baños.

Artículo Vigésimo. Patios de viviendas para tipologías de casas. Las viviendas deberán tener como mínimo patios internos que en lado más angosto sea de 2 metros lineales en el primer piso.

Artículo Vigésimo primero. Altura máxima entre placas. El alto máximo libre entre placas podrá ser de 3 metros lineales.

Artículo Vigésimo segundo. Normas de habitabilidad. Las normas de habitabilidad serán resueltas al interior de los proyectos según la tipología propuesta, de esta manera aplican para el ámbito del plan parcial las normas contenidas en el presente Decreto. Las normas de predios mínimos y áreas mínimas de viviendas serán resueltas por cada proyecto.

Capítulo IV Reparto equitativo de cargas y beneficios

Artículo Vigésimo tercero. Los costos de urbanización se derivan de las obligaciones urbanísticas y la construcción de sistemas urbanos que soportan los aprovechamientos urbanísticos del plan.

Cargas urbanísticas dentro del ámbito del plan

Vías	\$1.050.992.950
Espacio público ronda hídrica	\$494.759.976
Acueducto, Alcantarillado y SUDS	\$3.135.000.000
Soterrización red de Alta tensión Alameda	\$ 4.500.000.000
Valor estimado de reubicación viviendas ronda hidráulica	\$6.820.000.000
puente peatonal Quebrada tamaca prolongación vía peatonal 2	\$400.000.000
	\$ 16.400.752.927

1. Cargas urbanísticas dentro del ámbito del plan parcial

- Constricción del perfil vial de la calle 20B
- Construcción de la calzada sur de la calle 32, incluido el separador
- Construcción del perfil peatonal VP1 y VP2
- Construcción del sistema de alamedas
- Soterrización de la línea de alta tensión entre la Calle 29 y la Calle 32
- Compensación VIP de 62 hogares ubicados en la ronda hídrica de la Quebrada Tamacá
- Adecuación y acondicionamiento de la ronda hídrica y espacio público de la Quebrada Tamacá con obras de urbanismos adecuadas a la calidad y categoría de este tipo de espacio público.

2. Hacen parte de las cargas urbanísticas fuera del ámbito del plan parcial:

- Construcción del perfil vial de la calle 29
- La construcción del pontón de la Calle 29 sobre la Quebrada Tamacá
- Construcción total del perfil vial de la calzada sur de la calle 32
- Reparcho de la carrera 28

Parágrafo 1. El dinero de las compensaciones VIP deberá consignarse en el Fidecomiso que Empresa de desarrollo Urbano Sostenible - EDUS- o en su defecto el Distrito de Santa Marta, cree para tal fin, lo cual se deberá concertar y acordar con el desarrollador. Las compensaciones podrán ser asignadas de la siguiente manera:

1. La manzana 01 del proyecto podrá contemplar inicialmente 63 unidades VIP para que los propietarios de los hogares puedan acceder a una vivienda, de manera que se podrá asignar una vivienda como valor único de reubicación

2. Se podrá pagar al propietario contra entrega del inmueble el valor único de reubicación.

Parágrafo 2. Para el desarrollo de las obras fuera del ámbito objeto de reparto el desarrollador del plan podrá transferir el valor de las obras a un fidecomiso creado por la EDUS para tal fin. Estas podrán ser ejecutadas por esta entidad o en asocio con el Distrito de Santa Marta.

Parágrafo 3. El desarrollador del plan parcial podrá subcontratar al Distrito de Santa Marta o a la EDUS la gestión social del proceso de reubicación.

Artículo Vigésimo cuarto. Pago de cargas urbanísticas. Las cargas podrán ser pagas en dinero o especie, según los determine el ente gestor del plan, en cualquiera de los casos deberán ser certificadas por el ente gestor para los trámites de licenciamiento, y la obligación siempre será la entrega de las obras de urbanismo, los costos de construcción son indicativos.

		Cargas urbanísticas	
		Área útil m2	Cargas urbanísticas por manzanas
MZ	1	8.854,0	4.524.493.394,9
Mz	2	10.496,6	5.381.851.576,2
MZ	3	12.666,5	6.494.407.955,8
		32.017,0	16.400.752.926,9

7

Parágrafo 1. La contribución de cargas urbanísticas podrá hacerse fraccionada en pagos, sin embargo, el licenciamiento de las manzanas tendrá que coincidir con estos pagos, de manera que para poder fraccionar el pago de las cargas se deberá diseñar el proyecto por etapas constructivas. Para la última etapa se deberá haber concluido el pago en dinero o en especie de la obligación asignada en este Decreto para la manzana. No hay límite máximo de etapas de construcción al interior de la manzana, los pagos deberán coincidir con las etapas planeadas.

Parágrafo 2. Se podrá dar una sola licencia cuando quien la solicita cumplió con el pago en dinero o en especie de las cargas con anterioridad, sin embargo, esta obligación no aplica para licencias de salas de ventas y/o cerramientos y para la primera etapa de urbanismo. Para la primera etapa de construcción y etapas posteriores de licenciamiento se deberán exigir el porcentaje de obligación del reparto construido o pago.

Parágrafo 3. Para la conversión de las obligaciones contenidas en este capítulo a un pago en especie se tomaran los valores de obra contenidos en el documento técnico de soporte del presente plan.

Parágrafo 4. Los valores contenidos en este capítulo son de referencia, la obligación es la urbanización total del ámbito del plan, razón por la cual son el número total de metros cuadrados de vías, espacio público y la construcción de las redes de servicios públicos domiciliarios la obligación final a urbanizar. Los m² totales están definidos en el cuadro de áreas que se consigna en el capítulo 1 del presente Decreto.

Capítulo V
Gestión del plan

Artículo Vigésimo quinto. Ente gestor. El plan deberá tener un ente gestor que deberá ser constituido por el la Empresa de Desarrollo Urbano Sostenible EDUS y los propietarios del plan. Sera el responsable de la gestión del mismo para la urbanización de las áreas de cesión y la entrega del suelo de cesiones.

Artículo Vigésimo sexto. Fidecomiso. La EDUS deberá crear un fidecomiso que administre los recursos del plan parcial, según lo estipulado en el reparto de cargas y beneficios. Tendrá la función de verificar el pago de cargas y administrar los recursos de compensación para la obtención del suelo para espacio público y equipamientos.

Artículo Vigésimo séptimo. Certificación de cargas. Las cargas podrán certificarse cuando se entreguen en especie y sean recibidas por la autoridad competente o a través del recaudo de dicha carga en un fidecomiso para las obras del plan, en este caso la EDUS deberá certificar cualquiera de los dos modos.

Artículo Vigésimo octavo. Participación Pública. El Distrito podrá hacer inversiones en cargas locales para gestionar proyectos de equipamientos públicos y/o de vivienda de interés prioritario. Al participar el Distrito en inversiones de obras de la malla vial local, urbanización de espacio público o redes locales entrara a formar parte del Fidecomiso y tendrá prioridad en el pago de la inversión en el plan.

Capítulo VII
Disposiciones finales

Artículo Vigésimo noveno. Publicación. El presente Decreto regirá a partir de la fecha de su ejecutoria y de conformidad con el artículo 73 de la Ley 1437 de 2011, la presente resolución será publicada en la Gaceta Distrital, en la página electrónica de la entidad y en un medio masivo de comunicación.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

RAFAEL MARTINEZ
ALCALDE

FRANCISCO GARCIA RENTERIA
Secretario Distrital de Planeación