POT de Santa Marta #4

Norma: Acuerdo 11 de 2020 · Municipal · Santa Marta
Acción propuesta: Modificar
Estado: Recibido
Etiquetas: Trámites, Economía, Tecnología, Vivienda, Empleo
Autor: PORTO (@fport2)
Publicada: 24 de agosto de 2026
Respaldo: 0 apoyos · 0 comentarios · 0 reposts
https://www.destraba.org/propuesta/CHCb9DnwH5wn6PYQI068

Desarrollo de la idea

Sobre el artículo 105

Este artículo es la puerta de entrada a todas las normas del suelo privado que vienen después, y basa el modelo de ocupación de la ciudad en la idea de ciudad compacta, una doctrina de planificación urbana que busca reducir desplazamientos mezclando usos de forma obligatoria. No es una decisión pensada desde las necesidades reales de Santa Marta, es la importación de una teoría urbanística externa como principio organizador de todo el capítulo.

Sobre el artículo 107

En el numeral III, este artículo prohíbe de forma absoluta vender viviendas de menos de 45 metros cuadrados construidos, salvo el caso estrecho de vivienda social. Esto le cierra la puerta a cualquiera que quiera comprar o construir una vivienda más pequeña y más barata por decisión propia, y empuja hacia arriba el precio mínimo de entrada a la vivienda en toda la ciudad. En el numeral II, obliga a los desarrolladores a ceder entre el 15 y el 20% del área útil de sus proyectos para vivienda de interés prioritario, un costo que termina encareciendo el resto de las viviendas del mismo proyecto, y además solo permite cumplirla cediendo suelo dentro del propio proyecto. En el numeral VI, obliga a que un porcentaje del primer piso de ciertas construcciones nuevas tenga uso comercial, sin importar si el propietario quiere destinarlo a otra cosa.

Sobre el artículo 112

La protección del Centro Histórico depende de un Plan Especial de Manejo y Protección adoptado por el Ministerio de Cultura, una entidad nacional decidiendo sobre la propiedad de Santa Marta, con un plazo de un año para actualizarlo que no tiene consecuencia si se incumple.

Sobre el artículo 113

Este artículo aplica en detalle la misma dependencia del Ministerio de Cultura ya señalada en el artículo 112, además de una tabla extensa de códigos de actividad económica que exige un experto para interpretarla.

Sobre el artículo 116

Prohíbe de forma absoluta sótanos y semisótanos en el tratamiento de mejoramiento integral sin

explicar la razón técnica detrás de esa prohibición.

Sobre el artículo 118

Este artículo, correspondiente al tratamiento urbanístico de consolidación, trae un sistema de puntos para acceder a más metros de construcción, y dentro de ese sistema exige instalar fuentes luminarias LEED.

Esto no es un caso de citar una certificación extranjera de calidad aplicada a algo puntual, algo que en sí mismo no tendría nada de malo si la certificación fuera confiable y aplicara al objeto correcto. El problema es que LEED certifica edificios completos, su diseño, construcción y operación como conjunto, no certifica luminarias individuales, así que luminaria LEED no es una categoría técnica que exista. El propio plan, en el artículo 95, sí exige correctamente luces LED para el alumbrado público, la tecnología real de iluminación. Todo indica que alguien quiso escribir LED y terminó escribiendo LEED por error de redacción o de copiado, y ese mismo error se repite en los artículos 121, 123, 125, 126 y 134, cada uno correspondiente a un tratamiento urbanístico o instrumento de planificación distinto que copia la misma plantilla.

Dentro del mismo sistema de puntos, el ítem 2D Energías renovables exige textualmente que el consumo de las zonas comunes se alimente con energía solar fotovoltaica, energía eólica, energía cinética u otras que ayuden a la mitigación del cambio climático. Acá el problema ya no es un error de tipeo, es que el Distrito no se limita a premiar el resultado de gastar menos energía, algo que sí tiene sentido en una ciudad donde la energía es cara, sino que además elige por adelantado qué tecnología específica prefiere, la misma lógica de fondo que ya rechazamos en la cuota solar obligatoria del artículo 97, ahora disfrazada de incentivo en vez de mandato directo. Este mismo ítem se repite en los otros cinco artículos ya mencionados.

Sobre el artículo 119

Este artículo, correspondiente al tratamiento urbanístico de consolidación, cobra montos completamente distintos por exactamente la misma obligación de cesión de espacio público y equipamientos según el estrato socioeconómico del proyecto. No es que el impacto real sobre la ciudad sea distinto, es la misma carga con precio distinto según a quién se le vende la vivienda. Este mismo problema se repite en el artículo 122, correspondiente al tratamiento de renovación urbana en la categoría de reactivación.

Sobre el artículo 121

Este artículo, correspondiente al tratamiento urbanístico de renovación en la categoría de reactivación, repite el mismo error de fuentes luminarias LEED y el mismo ítem de energías renovables limitado a tecnologías específicas ya explicados en el artículo 118.

Sobre el artículo 122

Este artículo, correspondiente al mismo tratamiento del artículo 121, repite el cobro desigual por estrato socioeconómico ya explicado en el artículo 119.

Sobre el artículo 123

Este artículo, correspondiente al tratamiento urbanístico de renovación en la categoría de

redesarrollo, repite el mismo error de fuentes luminarias LEED y el mismo ítem de energías renovables limitado a tecnologías específicas ya explicados en el artículo 118.

Sobre el artículo 125

Este artículo, correspondiente al tratamiento urbanístico de desarrollo, repite el mismo error de fuentes luminarias LEED y el mismo ítem de energías renovables limitado a tecnologías específicas ya explicados en el artículo 118.

Sobre el artículo 126

Este artículo, correspondiente al tratamiento de desarrollo mediante planes parciales, repite el mismo error de fuentes luminarias LEED y el mismo ítem de energías renovables ya explicados en el artículo 118. Además, en el literal e, prohíbe destinar de forma continua más del 10% del suelo de un desarrollo grande a un solo uso, obligando por decreto a mezclar usos incluso cuando el propio mercado, compradores y desarrollador, prefiera un desarrollo más homogéneo.

Sobre el artículo 133

Este artículo dice que en las zonas delimitadas como Planes Integrales Ambientales de Borde, los curadores urbanos no podrán expedir ninguna licencia hasta que el Distrito produzca el respectivo plan parcial, sin fijar ningún plazo para que ese plan se produzca. El propietario queda a merced del tiempo que le tome al Distrito, sin ningún límite ni mecanismo de salida.

Sobre el artículo 134

Aclaramos que este artículo es la primera versión de ese número dentro de la Gaceta 071, ya que el documento oficial repite por error el número 134 en dos artículos distintos, el segundo de ellos, sobre planes zonales, no tiene relación con este problema. Esta primera versión, sobre normas aplicables a los Planes Integrales Ambientales de Borde, repite el mismo error de fuentes luminarias LEED y el mismo ítem de energías renovables ya explicados en el artículo 118.

Sobre el artículo 147

En el literal b, este artículo exige una distancia mínima de mil metros entre una estación de servicio de combustible y otra. Esta distancia no protege a nadie de ningún riesgo real, protege a las estaciones ya instaladas de que un competidor nuevo se instale cerca y les quite clientes.

Sobre el artículo 149

Los sectores para implantación de antenas de telecomunicaciones se regulan mediante un decreto distrital con plazo de seis meses, sin ninguna consecuencia si no se cumple.

Propuesta de solución

Sobre el artículo 105

Que se reescriba el modelo de ocupación fundamentándolo en las necesidades reales de movilidad y vivienda de los samarios, sacando toda referencia a la doctrina de ciudad compacta como principio organizador.

Sobre el artículo 107

En el numeral III, que se elimine el área mínima de 45 metros cuadrados para vivienda de mercado libre, dejando que el comprador decida el tamaño según su propio presupuesto y necesidad.

En el numeral II, que la cesión para vivienda de interés prioritario se fije en el 20% del área útil, el mínimo que exige la Ley 1537 de 2012 para un municipio del tamaño de Santa Marta, sin superarlo, y que el desarrollador pueda cumplirla de varias formas, cediendo suelo dentro del proyecto, construyendo la vivienda directamente, pagando un aporte en dinero equivalente, o comprando certificados de vivienda social ya construida en otro proyecto de la ciudad. El costo de esta obligación debe quedar identificado y separado, no escondido dentro del precio del resto de las viviendas del proyecto.

En el numeral VI, que se elimine la obligación de destinar los primeros pisos a comercio, dejando esa decisión al propietario del inmueble.

Sobre el artículo 112

Que se fije consecuencia concreta al plazo de actualización del Plan Especial de Manejo y Protección, aplicando el silencio administrativo o el mecanismo de responsabilidad que prevea la legislación general. Que además se acuerde con el Ministerio de Cultura que las decisiones de bajo impacto, como cambios de color, mantenimiento, reparaciones o intervenciones reversibles, puedan resolverse directamente en la Secretaría de Planeación Distrital, dejando en manos del Ministerio únicamente las decisiones de mayor peso, como demoliciones, alteraciones estructurales o intervenciones patrimoniales importantes.

Sobre el artículo 113

Que se cree una herramienta digital simple de consulta que cruce automáticamente las variables de la tabla y le entregue al propietario la norma aplicable a su predio sin necesidad de contratar un experto.

Sobre el artículo 116

Que se reemplace la prohibición absoluta de sótanos y semisótanos por un estándar técnico de riesgo hidráulico y geotécnico que el proyecto deba cumplir, regulando el riesgo real en vez de prohibir la técnica constructiva en sí misma.

Sobre el artículo 118

Que se corrija el error material, reemplazando fuentes luminarias LEED por fuentes luminarias LED, la tecnología que con toda evidencia se quiso exigir desde el principio, y que además ya usa correctamente el propio plan en su artículo 95. Que además se agregue una vía alternativa dentro del sistema de puntos, para que un proyecto que obtenga una certificación internacional de edificio sostenible reconocida, como LEED, EDGE o BREEAM, pueda acceder directamente al puntaje completo de la categoría de ahorro y sustitución de energía sin necesidad de demostrar cada ítem por separado. Esta vía alternativa es puramente ambiental y en nada reemplaza ni exime del cumplimiento de la Norma Sismo Resistente Colombiana NSR-10, que sigue siendo obligatoria para toda construcción en el Distrito sin ninguna excepción, tal como ya lo exige la Ley 400 de

1997 con independencia de este plan. Que en el ítem de energías renovables se vuelva neutral en cuanto a tecnología, otorgando el puntaje por la reducción medible del consumo de energía de las zonas comunes, sin importar qué solución técnica eligió el propietario para lograrla. El resto del artículo se mantiene, modificando solo estos tres puntos puntuales.

Sobre el artículo 119

Que la carga se fije según el impacto urbanístico real generado, expresado en metros cuadrados o unidades construidas, no según el estrato socioeconómico del proyecto, manteniendo aparte y de forma transparente cualquier subsidio directo que el Distrito quiera dar a la vivienda social, en vez de disfrazarlo como una tarifa distinta para la misma obligación.

Sobre el artículo 121

Misma corrección del artículo 118, el error de LEED a LED, la vía alternativa de certificación internacional, y la neutralidad tecnológica del ítem de energías renovables.

Sobre el artículo 122

Misma corrección del artículo 119, cobrar según el impacto real y no según el estrato.

Sobre el artículo 123

Misma corrección del artículo 118.

Sobre el artículo 125

Misma corrección del artículo 118.

Sobre el artículo 126

Misma corrección del artículo 118 para el sistema de puntos. Además, en el literal e, que se elimine el límite del 10% de uso único, dejando que la mezcla de usos responda a la demanda real del mercado.

Sobre el artículo 133

Que se fije un plazo máximo de un año para que el Distrito produzca el plan parcial correspondiente en las zonas delimitadas como Planes Integrales Ambientales de Borde. Si ese plazo se vence sin cumplirse, el propietario podrá presentar su propio plan parcial, siguiendo una metodología que el Distrito debe publicar con anticipación, elaborado por un profesional acreditado. La Secretaría de Planeación tendrá un plazo fijo para revisarlo, y si no se pronuncia dentro de ese plazo, opera el silencio administrativo a favor del solicitante, en vez de dejarlo congelado de forma indefinida.

Sobre el artículo 134

Misma corrección del artículo 118 para el sistema de puntos.

Sobre el artículo 147

En el literal b, que se elimine la distancia mínima obligatoria entre estaciones de servicio, dejando que cualquier operador que cumpla los estándares técnicos de seguridad nacional pueda

instalarse donde el mercado lo justifique.

Sobre el artículo 149

Que se agregue consecuencia concreta al plazo de seis meses, aplicando el silencio administrativo o una regla supletoria que opere automáticamente si el Distrito no reglamenta a tiempo.