DESTRABA COLOMBIA · PROPUESTA CIUDADANA

POT de Santa Marta #5

Norma: Acuerdo 11 de 2020 · Municipal · Santa Marta
Acción propuesta: Modificar
Estado: Recibido
Etiquetas: Vivienda, Empleo, Medio ambiente, Justicia, Campo
Autor: PORTO (@fport2)
Publicada: 24 de agosto de 2026
Respaldo: 0 apoyos · 0 comentarios · 0 reposts
https://www.destraba.org/propuesta/gErZu4Kqv4EErfEBqOpQ

Desarrollo de la idea

Sobre el artículo 152

Da prelación a los sistemas de energía renovable sobre los convencionales para infraestructura de servicios públicos en suelo rural, una preferencia tecnológica del Distrito en vez de un criterio neutral de eficiencia y costo.

Sobre el artículo 155

Exige un 5% de cesión para parques suburbanos que no se puede contabilizar junto con el suelo que un predio ya tiene restringido por protección ambiental, acumulando cargas en vez de reconocer el aporte que ya hace el propietario.

Sobre el artículo 157

En el numeral VIII, este artículo prohíbe la creación de nuevos cementerios en todo el suelo rural, sumándose a la misma prohibición que ya existe para el suelo urbano. Juntando las dos, la conclusión es que en absolutamente ningún lugar del Distrito, ni urbano ni rural, se puede construir un cementerio nuevo, una escasez artificial y permanente de un servicio que toda familia eventualmente necesita. En el numeral VII, el uso de suelo para iglesias en zonas rurales tiene una vigencia de solo doce meses, que debe renovarse, como si una comunidad religiosa necesitara pedir permiso cada año para seguir existiendo en su propio lugar de culto.

Sobre el artículo 158

Cambia el uso del suelo de un predio específico, el llamado Calderito 1, para destinarlo a relleno sanitario, con nombre y ubicación claros, pero sin mencionar ningún mecanismo de compensación para el propietario ni para los vecinos que quedan cerca de una de las cargas más pesadas que existen.

Sobre el artículo 160

En el numeral IV, repite la misma reserva de monopolio público sobre muelles ya señalada en el artículo 71 de la Propuesta 3, ahora aplicada también al sistema rural, cerrándole la puerta a que un privado desarrolle y opere un muelle en la costa rural del Distrito.

Sobre el artículo 161

En el numeral II, el uso turístico en suelo rural, hoteles, posadas, ecolodges, tiene una vigencia máxima de seis meses, que también debe renovarse. Nadie invierte en construir infraestructura turística seria si el permiso básico para operar vence cada seis meses. En el numeral IV, los usos industriales permitidos son únicamente los que aparecen en un listado cerrado de códigos de actividad, y todo lo que no está en ese listado queda prohibido por defecto, exactamente lo contrario del principio que el propio plan reconoce como correcto en su artículo 110, permitir todos los usos salvo excepción justificada.

Sobre el artículo 162

Fija tamaños mínimos de subdivisión rural, hasta 105 hectáreas en algunas zonas, que vienen de una resolución nacional de 1996 y restringen la libertad de un propietario para vender o heredar su tierra dividida según su propia voluntad.

Sobre el artículo 163

Condiciona el acceso a los aprovechamientos rurales a que el Distrito adopte las Unidades de Planificación Rural o los planes ecológicos de los parques distritales, sin plazo ni mecanismo de salida si el Distrito se demora.

Sobre los artículos 167 y 168

Estos dos artículos, definición y norma operativa del tratamiento ambiental rural de protección, eliminan por completo el derecho a construir sobre la propia tierra en la categoría más estricta del plan. El artículo 168 dice sin matices que no se contemplan aprovechamientos urbanísticos, razón por la cual no se pueden expedir licencias de construcción, y en ningún punto se menciona compensación alguna para el propietario cuyo predio cae en esta categoría.

Sobre los artículos 175 y 176

En el numeral VII del artículo 176, las subdivisiones mínimas de varias zonas suburbanas con nombre propio, Palangana, Minca, La Tagua, Don Jaca, solo se permiten una vez se adopte la Unidad de Planificación Rural correspondiente, sin plazo para esa adopción.

Sobre el artículo 182

En el numeral XVI, este artículo confirma otra vez, por tercera ocasión dentro de todo el plan después de los artículos 22 y 202, el objetivo de generar un cinturón verde que contenga el proceso de crecimiento urbano. El numeral I, en cambio, sí propone la adquisición predial de cuencas de orden cero para su protección, un acierto que debería extenderse a otras categorías de suelo restringido sin compensación.

Propuesta de solución

Sobre el artículo 152

Que la preferencia por energías renovables se convierta en un criterio neutral de eficiencia y costo, no una prelación automática por tipo de tecnología.

Sobre el artículo 155

Que se permita que el suelo de protección ambiental ya existente en el predio cuente hacia la obligación del 5% de cesión para parques suburbanos, usando una metodología técnica objetiva que evite cobrar dos veces por la misma función ambiental.

Sobre el artículo 157

Que se derogue el numeral VIII, levantando la prohibición total de nuevos cementerios en suelo rural, dejando que la oferta responda a la demanda real bajo las normas técnicas y sanitarias correspondientes, en coherencia con la misma corrección ya propuesta para el suelo urbano. Que en el numeral VII el uso de suelo para iglesias sea indefinido mientras se cumplan las condiciones de ruido y funcionamiento, no un permiso temporal de doce meses sujeto a renovación constante.

Sobre el artículo 158

Que se identifique con claridad al propietario del predio Calderito 1, quien tiene derecho a la compra de su terreno o a una indemnización por la restricción impuesta. Que además se evalúe el impacto real sobre los vecinos aledaños, y se les reconozca una compensación cuando el perjuicio que sufren sea concreto, comprobado y mayor al que cualquier vecino debería tolerar normalmente, no de forma automática por el solo hecho de vivir cerca.

Sobre el artículo 160

En el numeral IV, misma corrección del artículo 71 de la Propuesta 3, eliminar la reserva exclusiva a favor del Distrito y permitir que privados compitan por desarrollar y operar muelles bajo las mismas condiciones ambientales y de protección a la pesca ya establecidas.

Sobre el artículo 161

Que en el numeral II el uso turístico rural tenga vigencia indefinida sujeta a cumplimiento, revocable solo por infracción comprobada, no por vencimiento automático de un plazo corto. Que en el numeral IV se invierta la lógica de la lista cerrada, aplicando el mismo principio del artículo 110, permitir todos los usos industriales salvo aquellos que generen un impacto ambiental o de salubridad específico y comprobado, en vez de prohibir por defecto todo lo que no esté nombrado.

Sobre el artículo 162

Que dentro del margen legal disponible, el Distrito explore mecanismos para que propietarios de predios más pequeños puedan asociarse voluntariamente en figuras de propiedad compartida que mantengan la viabilidad productiva sin forzar la subdivisión mínima como única alternativa.

Sobre el artículo 163

Que si el Distrito no adopta las Unidades de Planificación Rural o los planes ecológicos dentro del plazo, el propietario pueda presentar su propio estudio técnico, 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 dejar el aprovechamiento rural condicionado de forma indefinida, el mismo tipo de salida automática que ya se propone para el

artículo 133 de la Propuesta 4.

Sobre los artículos 167 y 168

Que cualquier predio clasificado en esta categoría de protección total sea objeto de compra por parte del Distrito o de una compensación económica equivalente al valor que pierde el propietario, financiada con la venta de bienes fiscales distritales subutilizados, nunca con impuestos nuevos, y acompañada de un recorte mayor en el gasto de administración ambiental del Distrito en otro punto del plan, para que el balance total no crezca. Que además, una vez adquiridos, estos predios no queden bajo administración permanente del Distrito, sino que se transfieran a fideicomisos o reservas privadas de conservación en un plazo de cinco años, siguiendo el mismo modelo ya propuesto para la estrella hídrica de San Lorenzo en la Propuesta 1 de este mismo proyecto de reforma.

Sobre los artículos 175 y 176

Que se fije un plazo máximo para la adopción de la Unidad de Planificación Rural correspondiente en cada una de estas zonas, con el mismo mecanismo de salida automática ya propuesto en el artículo 163 de esta misma propuesta.

Sobre el artículo 182

En el numeral XVI, que se elimine el objetivo de contención del área urbana, dejando la existencia de estos parques limitada de forma estricta a la protección ambiental real de cada uno, la misma corrección ya dada para los artículos 22 y 202. En el numeral I, que el mecanismo de compra de cuencas de orden cero se extienda a toda categoría de suelo de protección sin compensación identificada en las demás propuestas de este proyecto.