

INTRODUCCIÓN

La Alcaldía Municipal de Soledad, en cabeza del Dr. Alfredo Arraut Valero, en desarrollo de sus funciones y en especial para cumplir con lo estipulado en la Ley 388 de 1997, adelantó el proceso de elaboración del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio, el plan se enmarca en las políticas del gobierno Nacional en materia de Reforma Urbana y en su elaboración se tuvieron en cuenta los aportes de las diferentes organizaciones de base del Municipio.

La administración Municipal desea alcanzar la meta de convertirnos en un **MUNICIPIO VIABLE**, competitivo y sostenible, entendiendo por municipio viable el conjunto de habitantes de un mismo territorio que comparten un propósito colectivo. Concepto en el cual se privilegia el componente humano y el propósito común por encima de las consideraciones jurídicas concernientes a ordenanzas, límites y organización del micro estado. Para lograr la condición de viable, el municipio cuenta con dos instrumentos de ley, **el Plan de Desarrollo y el Plan de Ordenamiento Territorial**. En ese orden de ideas el Plan de Desarrollo es la estructuración del propósito colectivo para la construcción de un mejor futuro, mediante la optimización de los recursos financieros, humanos y técnicos que sean necesarios para mejorar la calidad de vida de la población y por su parte el Plan de Ordenamiento Territorial, complementa la planificación económica y social con la dimensión espacial, por lo cual en la definición de programas y proyectos los planes de desarrollo de los municipios se tendrán en cuenta las definiciones de largo y mediano plazo de ocupación del territorio.

En estos procesos de desarrollo se requieren tres insumos insustituibles: el imaginario colectivo de ciudad, la voluntad política y los recursos económicos, en este caso el proceso surge de la voluntad política del Alcalde, con lo cual esperamos estimular el imaginario colectivo, que empuje a sus habitantes a cumplir con el proyecto de ciudad.

Al contar con estos activos emprenderemos la fase definitiva denominada **GESTIÓN COLECTIVA**, en la cual todos tenemos derechos pero también todos debemos asumir obligaciones para con la acción común. **(Ver gráfico N° G.D.T. 1 Conceptualización)**.

PRIMERA PARTE
DIAGNOSTICO

CAPITULO I
SÍNTESIS

1. CONCLUSIONES

La Planeación Participativa consagrada en la Constitución Política de 1991, orienta los procesos de desarrollo hacia la atención de las necesidades de las comunidades, que permitan la formación de proyectos colectivos. En este sentido, el Plan de Ordenamiento Territorial se constituye en instrumento fundamental para la obtención de un Proyecto de Ciudad fruto de los ejercicios de coincidencia ciudadana. **(Ver gráficos N° G.D.T. 2 Estructura General POT).**

Esta filosofía fundamenta la elaboración del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Soledad, e incluyó la consulta a los diferentes actores de su sociedad sobre sus reflexiones asociadas con el papel de la ciudad en los escenarios regional, nacional e internacional.

Interpretar, entonces, el escenario real a partir de su Patrón Actual de desarrollo Territorial, **(Ver gráfico N° G.D.T. 3 Patrón Actual de Desarrollo Urbano)**, analizando sus Atributos Urbanos y Rurales, tales como: suelos, servicios públicos, vivienda, equipamientos, vías, transporte y espacio publico, y sus Dimensiones: Administrativa Participativa, Social, Económica y la Medio Ambiental, referentes obligados para iniciar el proceso de formulación a partir de las principales conclusiones del Diagnostico, así:

La ciudad no presenta una identidad propia, a pesar de gozar de la condición de ser uno de los Centros Urbanos Prestadores de Servicios más importantes del país, carece de un imaginario colectivo que concite a sus habitantes a trabajar por un propósito común. Esto en razón de la debilidad existente en los elementos que deberían constituir su mayor fortaleza: su ubicación sobre el Río Magdalena, y las restricciones que el sistema vial le impone a la red de Servicios Metropolitanos, circunstancias que se ven agravadas por la escasa eficiencia administrativa y la poca Participación Ciudadana.

La crisis de gobernabilidad, afecta la marcha de la administración, por la falta de confianza de la comunidad en sus dirigentes, consecuencia de la acumulación de problemas no atendidos por las administraciones anteriores, con la consecuente falta de participación de la comunidad en las acciones que se deben desarrollar para mejorar la calidad de vida del municipio. La cultura de participación comunitaria es débil para canalizar las aspiraciones ciudadanas en torno al concepto de construcción de la ciudad y de lo público bajo criterios de la armonía social y ambiental. El desarrollo del POT, por lo tanto, debe constituirse en el instrumento mediante el cual se generen las condiciones mínimas para propiciar la participación técnica y social de la comunidad, con carácter permanente, en los procesos de tomas de decisiones. Así mismo, ello permitirá conformar procedimientos que conduzcan a la constitución de verdaderos agentes de cambio, dentro de los que es preciso incluir a los empresarios, comunidades organizadas, trabajadores, universidades, dirigentes cívicos, entre otros.

Se concluye que la cobertura educativa es aceptable, sobre todo en el área No 1 ubicada sobre la Calle 30, sin embargo se debe fortalecer la presencia oficial en el resto del territorio. En cuanto, a los equipamientos de salud, estos presentan características un poco similares a las educativas, para el sector No 1 se concentra el 55% de las instituciones de salud de carácter oficial. En sector No 2 se concentran el 30% y en el sector No 3 solamente el 15% de estas. Lo que pone de manifiesto que las políticas de fortalecimiento en cuanto a la cobertura físico espacial deben estar encaminadas a mejorar los sectores 2 y 3.

En lo que se refiere a los equipamientos de recreación y deporte, el municipio de Soledad presenta un déficit en cuanto a la necesidad físico espacial, presentando en la actualidad un estándar de 0.41 M²/habitante, muy por debajo de los estándares nacionales de poblaciones similares que tienen un promedio de 8.5 M²/habitante.

Las características socioeconómicas del Municipio son bastante complejas por su alto nivel de pobreza (78.1% entre estratos 1 y 2), explicable por el alto volumen de desplazados por la violencia, reinsertados y por la poca o nula disponibilidad de terrenos en Barranquilla para este tipo de asentamientos. Por lo cual se deben trazar estrategias financieras con mecanismos diferentes al recaudo por predial.

Los **SERVICIOS METROPOLITANOS** como: La Central de Abastos del Caribe, la Terminal de Transporte, el Aeropuerto Internacional Ernesto Cortizos y TEBSA, entre otros, ubicados sobre los ejes viales norte-sur, de la prolongación de Murillo, la calle 30 y la calle 18, constituyen un patrimonio invaluable del municipio de Soledad, los cuales no se están aprovechando apropiadamente, fundamentalmente porque la inadecuada trama vial impide que estos importantes proyectos interactúen con Soledad, es el caso de la Central de Abastos, en donde no se ha garantizado el adecuado acceso a sus instalaciones y de la Terminal de Transporte que no se le ha protegido contra las terminales ilegales y por otra parte la débil gobernabilidad impide que a estos se le preste el apoyo institucional adecuado. **(Ver Fotos Anexas).**

La carencia de un plan regulador en materia del trazado vial y el crecimiento urbano desordenado y sin planificación, ha conllevado a una desarticulación en los procesos de movilidad intramunicipal, que generan acciones tendientes a la desintegración físico espacial del territorio. **(Ver Plano N° D.T. 1 de Evolución Territorial).** Es urgente emprender un Plan vial en el sentido Este-Oeste, que articule la ciudad y le permita interactuar con los usuarios de sus Servicios Regionales. Por otra parte el registro de la densidad poblacional y habitacional promedio de la ciudad tiende a ser baja y media, lo cual genera extensión territorial con el consecuente incremento de costos de dotación de servicios, sistema vial, dotación institucional, transporte, etc. **(Ver Plano N° D.T. 2 de Desarrollo Territorial).** La ciudad, en tal sentido, requiere implementar un modelo de expansión construido a partir de un equilibrio apropiado entre las nuevas áreas de expansión y la redensificación de áreas urbanas consolidadas.

El servicio de suministro de agua potable a la población del sector urbano de Soledad es prestado por tres entidades: La Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo: triple A, el Acueducto Metropolitano y la Empresa Municipal de Servicios Públicos Domiciliarios de Soledad E.S.P, por lo cual el municipio debe intensificar sus esfuerzos en optimizar sus servicios públicos, utilizando para ello las herramientas que le otorga la Ley 142 de 1994.

EI RIO MAGDALENA y los cuerpos de agua del municipio, incluyendo las micro cuencas, están abandonadas y deben ser tratados como un recurso esencial para el manejo y fortalecimiento de los aspectos sociales, económicos, ecológicos y paisajísticos del Municipio de Soledad.

La problemática ambiental dentro del Municipio incluye el déficit en materia de educación Medio Ambiental; la inundación por los arroyos Don Juan, Platanal y el Salao; la inadecuada disposición de las aguas residuales domésticas e industriales; la deficiente recolección y disposición de los residuos sólidos; la contaminación por ruido y olores en el sector industrial y sonora en las zonas residenciales; el impacto negativo de los asentamiento subnormales y la contaminación Visual y Paisajística.

2. VISION

En el ejercicio participativo de construir la visión estratégica del municipio, es indispensable identificar el imaginario de ciudad, a través del análisis de los factores que caracterizan la población, entre ellos los siguientes:

1. **La Participación Comunitaria.** En este sentido se percibe una cultura mas de confrontación que de concertación.
2. **La Voluntad Política.** Como agente institucional que administra y propicia el crecimiento y desarrollo de la ciudad, el actual Alcalde muestra la actitud correcta en el desarrollo de su proyecto de ciudad, para lo cual el Plan de Desarrollo y el Plan de Ordenamiento Territorial fungen como instrumentos básicos de su gestión.
3. **El Acervo Histórico.** En ésta dimensión encontramos el origen de la naturaleza del municipio y sus habitantes, así como las razones de su estancamiento, a partir de ese conocimiento edificar los procesos que conlleven a revertir las tendencias negativas de su desarrollo y el surgimiento del **MUNICIPIO VIABLE**.
4. **Calidad de vida.** El nivel de satisfacción de los habitantes de Soledad es bajo, consecuencia del alto nivel de necesidades básicas insatisfechas y el alto grado de ingobernabilidad que presenta el municipio.
5. **Actividad Económica.** En esta dimensión, el municipio, presenta una actividad de alguna pujanza pero desordenada, donde se han subutilizado los Servicios Regionales y la actividad Industrial no se consolida, ni como sector ni territorialmente, sin embargo es muy posible que con las definiciones viales, la implementación de las políticas de apoyo institucional a los servicios regionales y la construcción del Puerto, el municipio desarrolle un concepto de "City Marketing", que le permita obtener las condiciones de competitividad deseadas.

6. **Sostenibilidad Ambiental.** En esta Dimensión encontramos una aptitud de irrespeto por los valores ambientales, tanto hacia los recursos naturales como a los paisajes urbanos y rurales. Es urgente generar la cultura de protección ambiental.

Con este ejercicio podemos señalarle a Soledad su evidente **condición industrial y sus condiciones portuarias de ciudad tres veces puerto: aéreo, terrestre y próximamente fluvial**, que es consecuencia de los factores que le dieron origen: la ubicación geográfica de la ciudad y el Río Magdalena, más no de la implementación de políticas estatales o privadas que lo estimulen. Por supuesto cómo consecuencia de esa condición, se incentivó el desarrollo del comercio y, más recientemente, los servicios, resultado de las ventajas de localización de la ciudad y de su conurbación con el Distrito de Barranquilla.

Como conclusión del proceso metodológico desarrollado, se ha construido una visión de futuro que será el derrotero a seguir dentro del proceso de ordenamiento territorial, de la siguiente manera:

“El municipio de Soledad se visualiza como un **MUNICIPIO VIABLE**, competitivo y sostenible”.

3. MISION

“**CENTRO PRESTADOR DE SERVICIOS REGIONALES Y METROPOLITANOS**”, con polos industriales y especializados, conformando un territorio abierto a la región, con un ambiente sustentable, una excelente calidad de vida, institucionalmente cohesionado, que le permita a sus habitantes vivir con equidad, con un consolidado sentido de pertenencia.

Pero adicionalmente se busca alcanzar las siguientes metas:

- Incrementar el carácter de municipio proveedor de servicios, alternativa portuaria y de localización industrial, para el Área Metropolitana de Barranquilla.
- Consolidar el carácter de escenario de intercambio del Área Metropolitana de Barranquilla con la región, el país y el mundo.
- Servir de apoyo a la proyección internacional del Área Metropolitana de Barranquilla en los mercados del Caribe, Europa y Estados Unidos.
- Implementar programas y proyectos de integración territorial con el Distrito de Barranquilla y el municipio de Malambo, para canalizar recursos del Gobierno Nacional, de los señalados en la Ley 614 de 2000.

(Ver Gráfico N° G.D.T.4 sobre Visión y misión).

4. PRINCIPIOS

El Plan de Ordenamiento Territorial de Soledad se regirá por los principios de:

- La función social y ecológica de la propiedad,
- La prevalencia del interés general sobre el particular y
- La distribución equitativa de cargas y beneficios, según lo dispuesto en el Artículo 2do de la Ley 388 de 1997.

(Ver Gráfico N° G.D.T. 5 Ley 388 de 1997, OBJETO, PRINCIPIOS, OBJETIVOS.)

5. ALCANCES Y REVISIÓN DEL POT.

Enmarcando el POT del Municipio de Soledad dentro de la legislación que rige en la actualidad en Colombia, se hace necesario plantear los siguientes alcances:

- **Largo Plazo:** El contenido estructural del plan tendrá una vigencia de largo plazo, que para este efecto se entenderá como mínimo el correspondiente a tres períodos constitucionales de la administración municipal.

- **Mediano Plazo:** Los contenidos Urbanos de mediano plazo, como el Estatuto Urbano tendrán una vigencia mínima correspondiente a dos periodos constitucionales de la administración municipal.
- **Corto Plazo:** Los contenidos urbanos de corto plazo y el programa de ejecución regirán como mínimo durante un período constitucional de la administración

Las revisiones estarán sometidas al mismo procedimiento previsto para su aprobación y deberán sustentarse en parámetros e indicadores de seguimiento relacionados con cambios significativos en las previsiones sobre población urbana, la dinámica de ajustes en usos o intensidad de los usos del suelo, la necesidad o conveniencia de ejecutar proyectos de impacto en materia de transporte masivo, infraestructuras, expansión de servicios públicos o proyectos de renovación urbana; la ejecución de macroproyectos de infraestructura regional o metropolitana que generen impactos sobre el ordenamiento del territorio municipal, así como en la evaluación de sus objetivos y metas del respectivo Plan.

No obstante lo anterior, si al finalizar el plazo de vigencia establecido no se ha adoptado un nuevo Plan de Ordenamiento Territorial, seguirá vigente el adoptado.

SEGUNDA PARTE
COMPONENTE GENERAL
CAPITULO I
OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS

1.OBJETIVO GENERAL.

Propender por un modelo de ordenamiento territorial, moderno, competitivo y sostenible, fortaleciendo institucionalmente su condición de centro urbano prestador de servicios regionales, recuperando los Cuerpos de Agua, estimulando la localización Industrial a través de la operación de su Puerto Alterno y elevando la calidad de vida de sus habitantes, por medio de la articulación y optimización de sus territorios.

1.1 OBJETIVOS ESPECIFICOS

(Ver Gráfico N° G.D.T.C.G. 1 OBJETIVOS ESPECÍFICOS).

1.1.1 Administrativos-Participativos.

- Controlar las actuaciones urbanísticas públicas, con el objeto de garantizar la consecución de lo planificado.
- Optimizar las condiciones generales de su Plataforma Urbana.
- Fomentar la participación comunitaria en los procesos de ejecución de los Planes de Desarrollo y de Ordenamiento Territorial.

1.1.2 Sociales.

- Posicionar la infraestructura educativa, científica, cultural y recreativa del municipio a un nivel metropolitano y regional.
- Mejorar las condiciones de salubridad en el municipio de Soledad.
- Definir las necesidades sociales que en materia de espacio público requieren los habitantes de la ciudad, estimarlos en el corto, mediano y largo plazo y distribuirlos equitativamente en el territorio del municipio de Soledad.

1.1.3. Desarrollo Económico y Urbano.

Consolidar la aptitud Industrial del municipio a niveles metropolitanos y regionales.

- Propender a la consolidación de las cadenas productivas y comercializadoras del municipio.
- Generar un aprovechamiento en lo local, derivado de la operación en su territorio de la infraestructura de servicios regionales y metropolitanos.
- Articular sus cuatro (4) territorios, para lograr un desarrollo armónico e integral.
- Inducir en el desarrollo territorial la densificación prioritaria de sus áreas urbanizadas, como paradigma de la regulación de su crecimiento.
- Restringir la expansión de la ocupación urbana en el municipio.

1.1.4 Ambientales.

- Recuperar los ecosistemas estratégicos del territorio.

2. ESTRATEGIAS.

(Ver Gráfico N° G.D.T.C.G.2 ESTRATEGIAS).

2.1 ESTRATEGIAS SECTORIALES

2. 2.1 Administrativas y Participativas.

- Fortalecimiento de la Secretaria de Planeación Municipal, para que ejerza no sólo como reguladora del crecimiento territorial, sino también como el eje estructurante de la acción administrativa y canal de reflujo con la comunidad.
- Gestionar ante estamentos nacionales e internacionales recursos de cofinanciación; implementar los instrumentos de gestión y financiación establecidos por la ley 388 de 1997; y obtener de la comunidad las contribuciones retributivas consagradas legalmente, a través de la generación de la confianza mutua, la cultura del pago y de la eficiente inversión.
- Organizando la participación de las Juntas de acción comunal, los comités cívicos, asociaciones gremiales y profesionales, y las ONG existentes. Por lo cual, previo estudio técnico, realizado por la Secretaria de Planeación Municipal, la Administración Municipal podrá presentar un proyecto de Acuerdo conforme a las disposiciones de la Ley 136 de 1994, para así organizar e implementar el régimen de Comunas en el municipio de Soledad; generando el deseable sentido de pertenencia y estimulando el surgimiento del imaginario colectivo de ciudad.

2. 2. 2 Sociales.

- Fortaleciendo los niveles de cobertura y calidad educativa, científica, cultural recreativa actual, estimulando el surgimiento de sedes alternas de las Universidades del País en su territorio y aumentando el espacio público existente.
- Aumentar la cobertura y dotación de los centros de salud.

- Incrementar los índices de espacio público disponible en los actuales y futuros desarrollos urbanos

2.2.3 Desarrollo económico y urbano.

- Recuperar los Cuerpos de Agua, como componente insustituible para la operación exitosa del Puerto Alterno.
- Desarrollar un Plan vial constituido fundamentalmente por la ampliación de la Calle 18, y la construcción y reconstrucción de los ejes Este-Oeste, del Camino de Sevilla, la entrada a Soledad 2000 y la entrada al Manuela Beltrán.
- Impulsar y direccionar el funcionamiento y operación de la Central de Abastos del Caribe.
- Incrementar los índices de edificabilidad de los actuales y nuevos desarrollos urbanos.
- Implementar los mecanismos de Desarrollo y la construcción prioritarias.

2.2.4 medio ambientales

- Recuperar los cuerpos de agua.
- Equipar y promocionar las áreas protegidas y de conservación como espacios para la educación ambiental y la recreación pasiva.
- Programa de reubicación de viviendas en zonas de alto riesgo

3. POLITICAS

(Ver Gráfico N° G.D.T.C.G. 3 POLITICAS).

3.1 CONTEXTO DEPARTAMENTAL Y REGIONAL

La constitución del corredor urbano del norte del Departamento, conformado por los centros urbanos de Puerto Colombia, Barranquilla Soledad, Malambo, Sabanagrande, Santo Tomás y Palmar de Varela, representa una oportunidad de fortalecimiento de la

capacidad de prestación de servicios hacia diferentes sectores de la economía regional, nacional e internacional. Además, las características de centralidad de servicios asumidas en conjunto propiciarían la constitución de una metrópoli regional con efectos no sólo sobre la Costa Atlántica y el país sino en el Caribe, con posibilidades de competir, en igualdad de condiciones con otras importantes ciudades de la región.

Este desarrollo se inicia sobre la prolongación de la carrera 51B, desde el sector institucional educativo en Puerto Colombia, empalmando con la Calle 76 y la carrera 46 hasta la calle 30 en Barranquilla y por ella al corredor vial correspondiente a la Carretera Oriental, que comunica a los municipios de Soledad, Malambo, Sabanagrande, Santo Tomas y Palmar de Varela. En este sentido, la ubicación del municipio de Soledad es privilegiada, dada la equidistancia con los otros municipios, cuya integración, en el mediano o largo plazo, requiere de un sistema de transporte multipropósito.

Por otro lado, la adecuada infraestructura aeroportuaria del municipio de Soledad permite su utilización como destino de carácter turístico con destino a Santa Marta, la Sierra Nevada y Cartagena, siempre y cuando se propicie un estímulo nacional a la actividad turística, sector en el que la Costa Atlántica presenta un significativo potencial. Promover la capacidad de servicio del aeropuerto hacia estos importantes núcleos turísticos complementada con la red férrea regional, apoyaría la constitución de la red de ciudades de la Costa Atlántica como corredor urbano del norte del país, acción que implicaría un esfuerzo conjunto de planeación territorial urbana de escala regional, el cual incluye, de parte de Soledad, las siguientes políticas:

- **Administrativas-Participativas:** Proveer al municipio de Soledad con áreas libres, acordes con los estimados mundiales de m² por habitante.
- **Sociales:** Crear el Sistema Municipal de Educación y Desarrollo Tecnológico.
- **Económicas:** Optimizar el sistema de Transporte y Conectividad Municipal, integrado por el tramo en Soledad del sistema vial metropolitano y del sistema de transporte masivo metropolitano, el aeropuerto y el Río Magdalena.
- **Ambiental:** Generar la cultura de respeto por los ecosistemas ambientales estratégicos.

3.2 CONTEXTO METROPOLITANO

En el contexto metropolitano el municipio de Soledad, junto con el núcleo del área y el municipio de Malambo, hace parte de la denominada **ZONA URBANA ACTUAL** ó **ZONA CONSOLIDADA** y su más importante papel será en su desempeño como centro industrial, centro educativo departamental y centro de servicios metropolitanos de alto impacto.

(Ver Plano N° D.T.C.G. 1 Modelo Territorial del Área Metropolitana).

Así mismo como municipio perteneciente al Área Metropolitana de Barranquilla, el POT de Soledad adopta como suyos los **PRINCIPIOS DEL ORDENAMIENTO METROPOLITANO**, a saber:

- **LA CALIDAD DE VIDA:** Es un principio fundamental ya que todo proceso de planeación va orientado a obtener una mejor calidad de vida de las personas y en este caso el área Metropolitana de Barranquilla busca ofrecer ventajas para que sus habitantes puedan acceder a una vivienda digna, a unos servicios públicos y sociales eficientes, a una accesibilidad y movilidad rápida y segura y a una oferta educativa y cultural que permita desarrollar de una manera equitativa las potencialidades que ofrece el territorio metropolitano.
- **LA SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL:** El Área Metropolitana de Barranquilla propenderá para que en su territorio se conserven los ecosistemas estratégicos, se habiliten aquellos que hayan sido deslindados y se incorporen valores paisajísticos claves para el desarrollo del Área Metropolitana de Barranquilla.
- **LA FUNCIONALIDAD:** Esta debe considerarse un soporte fundamental de la competitividad y la conexión con su entorno regional y con los circuitos económicos nacionales e internacionales. Para ello resulta esencial lograr una excelente accesibilidad y movilidad, lo cual requiere la proyección de un sistema de transporte masivo rápido, seguro y moderno.
- **LA GOBERNABILIDAD:** Este principio es la base para el desarrollo de una cultura de paz y convivencia, de manera que el Área Metropolitana de Barranquilla cuenta con normas urbanísticas clara, simples, neutras y transparentes que garanticen la igualdad de los ciudadanos ante la ley en el desarrollo urbano y donde se refleja la prevalencia del interés general sobre el interés particular.
- **LA EQUIDAD:** Será fundamental para que el Área Metropolitana de Barranquilla se constituya en un territorio donde se construya un proyecto colectivo y solidario,

a partir del fortalecimiento de sus municipios, con igualdad de oportunidades frente a la localización de las actividades productivas y solidaridad frente a las cargas generadas por el desarrollo urbano: donde sus habitantes se beneficien de los procesos de innovación tecnológica, elevamiento de los niveles educativos y donde la urbanización sea el producto de un proceso concertado y equitativo entre el Estado y los particulares, dando prioridad a la prevalencia del interés particular y facilitando e incentivando la acción del sector privado en el desarrollo de proyectos productivos y de beneficio social.

- **LA CONCURRENCIA:** Este principio garantizará que las acciones institucionales serán la base para asegurar una gestión pública eficiente y eficaz, para que en el Área Metropolitana se genere un desarrollo equilibrado y una eficiente gestión de proyectos, donde concurren la Nación, el Departamento, los Municipios y el Área, racionalizando las acciones e inversiones en beneficio de todos los habitantes.

Con el propósito de aportar en la consecución de la **VISION METROPOLITANA**; *“El Área Metropolitana de Barranquilla será el asiento territorial de la metrópoli líder en su región; moderna, competitiva y socialmente cohesionada, que apuntalara la proyección internacional de su desarrollo industrial, comercial y de servicios a través de su condición de multipuerto marítimo, fluvial, aéreo y de telecomunicaciones. Una metrópoli abierta al caribe y al mundo, capaz de liderar la competitividad colombiana al amparo de un desarrollo integral y sostenible, con un elevado soporte tecnológico y un talento humano de alta calidad y formación”*, el municipio de Soledad orientará su participación en el propósito metropolitano con las siguientes políticas:

- **Administrativas-Participativas:** Generar la cultura de pertenencia metropolitana en los habitantes de Soledad para que desde esa perspectiva se potencie su desarrollo.
- **Sociales:** Participar activamente en el proyecto del Parque Tecnológico, aportando su sistema de equipamiento de educación técnica y superior.
- **Económicas:** Contribuir a una efectiva conectividad regional, nacional e internacional, optimizando el funcionamiento de la Terminal de Transporte y la ampliación de la Calle 18, para empalmar el acceso al Terminal Marítimo de Barranquilla con la Calle 30 a la altura de la virgencita.

Fortalecimiento de la condición portuaria de la región, a través de la construcción del Puerto alterno de Soledad.

Consolidar su dimensión Industrial, aprovechando su ventajosa posición geográfica, y su conurbación con Barranquilla

Propender a la consolidación de las cadenas productivas y competitivas del área, resaltando el funcionamiento y operación de la Central de Abastos del Caribe.

Estimular, en la escala metropolitana, el uso alternativo del aeropuerto como base del proyecto de zona franca aeroportuaria.

- **Ambientales:** Recuperar su sistema de Cuerpos de Aguas, incluyendo su llanura fluvio- deltaica, con el objeto de aportarlos como elementos estructurantes para lograr una mejor integración metropolitana en los aspectos económicos, sociales y funcionales.

3.3 MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

(Ver Plano N° D.T.C.G. 2 Modelo de Ocupación del territorio).

El modelo de ocupación lo constituyen tres (3) unidades homogéneas de paisaje, determinadas por sus condiciones biofísicas, el uso otorgado y su nivel de fraccionamiento predial. Estas unidades homogéneas son:

- La Llanura Fluvio-Deltaica
- La Llanura Eólica y
- Las Áreas Ocupadas por Asentamientos Humanos.

Para el logro de este objetivo se adopta, la siguiente política general:

- Como elementos estructurantes del ordenamiento territorial se adoptan el Sistema Hidrográfico y los Ecosistemas Estratégicos.

3.3.1 Intervenciones Urbanas. (Prospectiva territorial). **(Ver Plano N° D.T.C.G. 3 Intervenciones Urbanas.** (Prospectiva territorial)

Para el aprovechamiento de sus ventajas comparativas y generar valores agregados de competitividad, se identifican y localizan las siguientes Intervenciones Urbanas que se detallan a lo largo del documento técnico:

1. Programa de recuperación de los cuerpos de agua de Soledad.

La Ciénagas y la rivera occidental del Río, subutilizadas, razón por la cual se debe garantizar una mayor articulación que propenda por usos más equilibrados, que faciliten el disfrute de los ciudadanos de sus recursos ambientales, ecológicos, recreativos y turísticos

2. Definición, regulación y consolidación de las zonas industriales.

Articular las actividades propias que se den por el uso industrial del sector de la calle 18 y las del proyecto del puerto fluvial alterno, el cual se desarrollara en una área de 10 Ha, ubicadas sobre el sector aguas arriba de la boca del caño de Soledad en el río Magdalena.

3. Recuperación y conservación del sector Histórico-Patrimonial.

Aplicable a las edificaciones, sectores o desarrollos que requieren la preservación de las características históricas propias de épocas vividas por la ciudad que permanecen como vestigios de ellas y la conservación de la arquitectura y características urbano-ambientales en desarrollos recientes o consolidados con rasgo generales (urbanos y arquitectónicos) de permanencia.

4. Renovación urbana del sector centro.

El Centro representa, por su dinámica, una fuente de atracción para los habitantes del municipio, circunstancia que ha propiciado su deterioro físico y ambiental. Los elementos prospectivos apuntan a la necesidad de reforzar las actividades financieras e institucionales, reorganizar el sistema de transporte, recuperar e incrementar los espacios verdes, recuperar la plaza, mejorar las condiciones del espacio público, como la señalización, la ornamentación urbana, los valores paisajísticos urbanos, este escenario permitirían racionalizar aún más la disposición de los usos comerciales y de servicios del municipio.

5. Consolidación de áreas residenciales.

En cumplimiento de la política de controlar el proceso de expansión física de la ciudad hacia el suroeste y el fortalecimiento de la política de densificación y consolidación se plantea la declaratoria de construcción prioritaria para el sector

definido para consolidación, estas acciones serán acompañadas por impacto positivo y articulante del desarrollo del Plan Vial.

6. Desarrollo de los vacíos urbanos para usos residenciales.

Los desarrollos de Vivienda de Interés Social se harán teniendo en cuenta los conceptos cuantitativos y cualitativos, como niveles de acceso a los servicios públicos domiciliarios, equipamiento comunitario, servicios asistenciales y accesibilidad.

7. Mejoramiento integral de áreas residenciales.

Las áreas residenciales aunque deterioradas del municipio serán adecuadas o rehabilitadas, utilizando instrumentos que la ley permita para la normalización de estos sectores, para así lograr el incremento de la calidad urbanística, ambiental o arquitectónica

8. Definición y consolidación de los corredores comerciales.

Dentro de la política de controlar el proceso de expansión de los usos comerciales hacia las áreas residenciales, y el fortalecimiento de la política de densificación y consolidación se plantea la declaratoria de construcción prioritaria para el sector definido para corredores comerciales, estas acciones serán acompañadas por el impacto positivo y articulante del desarrollo del Plan Vial.

9. Reubicación de áreas residenciales de alto riesgo no mitigables.

Se reubicarán las viviendas localizadas en la trayectoria de los cauces de los arroyos y en las zonas inundables

10. Desarrollo de áreas residenciales en áreas de expansión urbana.

Se desarrollarán las áreas de expansión urbana, prioritariamente con Vivienda de Interés Social.

11. Definición y desarrollo de actividades y zonas de protección rurales.

En estos terrenos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad y vocación, se destinarán para la explotación de recursos naturales y actividades análogas tales como, eco turismo y siembras de pancoger y se protegerán aquellas áreas que deberán someterse a procesos de restitución ambiental.

3.3.2 Acciones Territoriales Estratégicas. (Ver Plano N° D.T.C.G. 4 Acciones Territoriales Estratégicas.).

Para garantizar la consecución de los objetivos de desarrollo económico y social del municipio de Soledad, se definen las siguientes Acciones Territoriales Estratégicas, las cuales se referencian a lo largo del desarrollo del presente documento técnico:

1.1 Protección y ecoturismo de la ciénaga la Bahía y la llanura Fluvio-Deltaica.

1.2 Recuperación y saneamiento del caño del Mercado

1.3 Regulación de los arroyos del Salao, el Platanal, el Don Juan y el Villegas.

2.1 Puerto Fluvial Alterno.

2.2 Vía al Río.

2.3 Plan Parcial de la zona industrial de intensidad media de la llanura deltaica.

3.1 Recuperación y conservación del sector aledaño a la plaza del centro.

4.1 Plan Parcial para la renovación urbana del sector centro.

5.1 Desarrollo del Plan Vial.

5.2 Declaratoria de construcción prioritaria para el sector definido para consolidación.

6.1 Declaratoria de desarrollo prioritario para el sector definido para de áreas urbanas.

7.1 Plan parcial para el mejoramiento integral de áreas residenciales.

7.2 Acción estratégica incluida en el Plan de Vivienda de Interés Social.

8.1 Declaratoria de construcción prioritaria para el sector definido para corredores Comerciales.

9.1 Plan parcial para la reubicación de áreas residenciales de alto riesgo no mitigable.

10.1 Acción estratégica incluida en el Plan de Vivienda de Interés Social.

11.1 Programa de protección ambiental y fomento del eco turismo.

3.4 MODELO DE DESARROLLO TERRITORIAL

(Ver Plano N° D.T.C.G. 5 Clasificación General del Suelo)

El modelo de desarrollo territorial divide el territorio en las siguientes categorías:

- **Suelo Urbano**
 - Suelo de Protección en Suelo Urbano
- **Suelo de Expansión Urbana**
- **Suelo Rural de la Llanura Fluvio -Deltaica**
 - Suelo de Protección en Suelo Rural de la Llanura Fluvio -Deltaica
- **Suelo Rural de la Llanura eólica**
 - Suelo de Protección en Suelo Rural de la Llanura eólica

En lo que se refiere al Suelo Urbano, el modelo induce la unificación de los cuatro (4) territorios existentes en el municipio de Soledad, a saber:

- El territorio comprendido entre el Río y la calle 18.
- El territorio comprendido entre la calle 18 y la calle 30.
- El territorio comprendido entre la calle 30 y la prolongación de Murillo (calle 63)
- El territorio comprendido entre la prolongación de Murillo (calle 63) y el límite municipal oeste con Barranquilla y Malambo.

Esta disociación de territorios se debe a la falta de vías en el sentido Este-Oeste, que articule la ciudad y le permita interactuar con los usuarios de sus Servicios Regionales, configurando una red vial apropiada para la movilidad de la población, que consolide la espacialidad urbana bajo condiciones de equidad, conforme lo demanda la Ley en los aspectos asociados con la accesibilidad de los ciudadanos a los beneficios esperados del desarrollo urbano. En cuanto a la espacialidad del modelo, en su escala municipal, este respeta la configuración histórica de crecimiento **semicircular**, deformado en los últimos

años por el surgimiento de asentamientos subnormales en su periferia. Así mismo plantea criterios de racionalización en la ubicación de nuevos desarrollos urbanos, en lo que se refiere a la utilización exclusiva de áreas dotadas de factibilidad y disponibilidad de servicios públicos, privilegia la constitución de zonas de actividad especializadas y determinación de áreas urbanas potencialmente aptas para destinarles mayores coeficientes de densificación, y propender por la ampliación de las áreas recreativas y de reunión del municipio, como Ágora moderna de encuentro de la comunidad con su proyecto colectivo de ciudad. La configuración del modelo territorial se apoya en los siguientes **PRINCIPIOS GENERALES**:

- **CONCURRENCIA., ADMINISTRACION y PARTICIPACIÓN.** Recoge los sustentos técnicos y legales indispensables para la articulación del Plan con las entidades territoriales, ambientales y las instancias y autoridades administrativas de planificación, así como el cumplimiento de las obligaciones constitucionales y legales que prescriben al Estado el ordenamiento del territorio, para lograr el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del municipio y determina la distribución de las responsabilidades administrativas hacia los diferentes componentes urbanos, cuyo fundamento consiste en generar la cultura de participación, que estructure el propósito y el imaginario colectivo
- **EQUIDAD SOCIAL TERRITORIAL.** Construida por medio de la distribución racional de satisfactores de los servicios sociales, asistenciales y recreativos, requeridos para incrementar la calidad de vida de la población.
- **SUSTENTABILIDAD ECONÓMICA.** Propende por el estímulo al desarrollo de actividades productivas ligadas a la industria, el comercio y los servicios regionales, que permitan aumentar la participación del municipio en estas áreas y garantice el incremento de los beneficios sociales derivados de su mayor productividad
- **SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.** Consiste en fundamentar el proceso de desarrollo urbano a partir del respeto por los valores ambientales, impulsando el desarrollo del municipio con fundamento en la sostenibilidad de su medio físico. En este sentido se debe trabajar en dos frentes, el primero sobre el territorio intervenido y el segundo el procedimiento pertinente para conservar el equilibrio ambiental en las zonas de los nuevos desarrollos urbanos.

Por su parte la identificación del escenario deseado y factible como elemento de soporte del modelo y proyecto de **MUNICIPIO VIABLE**, en el marco de su Plan de Ordenamiento Territorial asume las siguientes políticas

- **Administrativas y Participativa:** La comunidad y la participación ciudadana como elemento indispensable en el proceso de implementación, administración y sostenibilidad municipal.
- **Sociales:** La disposición equitativa del equipamiento municipal y la aplicación del concepto del territorio del municipio como fundamento y escenario de las manifestaciones culturales propias de los habitantes de Soledad. Respeto por el espacio público como elemento articulador y de satisfacción de necesidades urbanas colectivas.
- **Económicas:** El desarrollo equilibrado del territorio del municipio de Soledad, constituido en estrecha armonía funcional con los restantes municipios del Área.
La distribución equitativa de las actividades económicas como fuente de generación de empleo y redistribución del ingreso.
El Río Magdalena como elemento articulante del territorio.
- **Ambiental:** Sostenibilidad del entorno físico y ambiental de Soledad.

CAPITULO II

CONTENIDO ESTRUCTURAL

1. ESTRUCTURA URBANO-RURAL E INTRAURBANA.

1.1 LOS SISTEMAS DE COMUNICACIONES ENTRE EL ÁREA URBANA Y EL ÁREA RURAL Y SU ARTICULACIÓN CON LOS RESPECTIVOS SISTEMA REGIONALES.

El municipio de Soledad presenta una efectiva conectividad regional, nacional e internacional, de la siguiente manera:

- A nivel regional se comunica por vía terrestre con el entorno metropolitano y regional, mediante una red vial que conforman la Circunvalar, La Calle 30, que se convierte en la Carretera Oriental y la Prolongación de Murillo (calle 63), la otra vía importante será la ampliación de la calle 18, para empalmar el acceso al Terminal de Barranquilla con la Calle 30 a la altura de la virgencita. A nivel nacional a través de la Circunvalar se comunica con la Carretera Oriental y la Vía al Mar.
- La conectividad internacional, la resuelve el municipio de Soledad a través de la operación del Aeropuerto Internacional Ernesto Cortissoz.
- El otro recurso de Comunicación con que cuenta el municipio es el Río: recurso modal multipropósito, cuya función demanda integración no sólo interna sino con las escalas metropolitana y regional. Dentro de este amplio sector, la construcción del superpuerto será sin duda un factor dinamizador del desarrollo del municipio, con un sistema vial adecuado se conseguirá la constitución de un sistema multimodal de transporte.

(Ver Plano N° D.T.C.E. 1 de SISTEMA de COMUNICACIONES).

Sin embargo la relación interna no es la mejor, en lo Urbano la red es deficiente, porque no existen vías en el sector Este-Oeste, creando aislamiento en sus cuatro territorios, en lo rural la red es inexistente, por lo cual se incluirá en el Plan, la red de interconexión Urbano-Rural.

El Plan Vial como tal esta descrito en el presente documento en el numeral 2.2 COMPONENTES DEL PLAN VIAL del punto 2. EL SISTEMA VIAL, DE TRANSPORTE Y LA INTERCOMUNICACIÓN; LA DISPONIBILIDAD DE REDES PRIMARIAS Y SECUNDARIAS DE SERVICIOS PUBLICOS; EQUIPAMENTOS COLECTIVOS Y ESPACIOS LIBRES PARA PARQUES Y ZONAS VERDES, del CAPITULO I, COMPONENTE URBANO, de la TERCERA PARTE COMPONENTE URBANO RURAL.

1.2 MEDIDAS PARA LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y ZONAS DE ALTO RIESGO.

Se pretende con lo que se plantea seguidamente, buscar soluciones a la problemática identificada por el grupo interdisciplinario a través del diagnostico realizado y la síntesis presentada.

1.2.1 Criterios Básicos para la formulación de los proyectos Ambientales

1. Cada aspecto en particular de la problemática ambiental debe ser objeto de por lo menos un proyecto específico.
2. Los proyectos Ambientales tienen un alcance y dimensión que constituyen un compromiso entre las posibilidades actuales de gestión ambiental del Municipio de Soledad
2. Los proyectos comprenden actividades cuya iniciativa corresponde fundamentalmente a entidades como las descritas anteriormente gubernamentales o no gubernamentales, Propiciándose la participación Ciudadana.

RECOMENDACIONES

En primera instancia el consultor ve la imperiosa necesidad de recomendar que en el Municipio de Soledad se inicie un programa de Educación ambiental dirigido a Líderes Comunitarios, que después de capacitados hagan las veces de multiplicadores en cada uno de sus Barrios y realizar acciones de control para verificar la eficiencia del programa; además se debe favorecer la formación de una conciencia encaminada a la protección ambiental de los recursos naturales de la zona. Se recomienda que la secretaria de educación exija la presencia de un área ambiental en el curriculum de todos los niveles de educación del Municipio.

Se deben clausurar todos y cada uno de los Botaderos a cielo abierto que existen en el Municipio, El consultor considera que se debe diseñar un plan para la gestión integral de los residuos sólidos urbanos que debe tener como mínimo lo siguiente:

- ❖ Diagnostico de los residuos sólidos producidos en el Municipio de Soledad en los sectores residencial, comercial e industrial.
- ❖ Diagnostico del manejo actual de los residuos sólidos en el Municipio de Soledad.
- ❖ Determinación de los tratamiento y las tecnologías aplicables para la mayor aprovechabilidad de los residuos sólidos de Soledad.
- ❖ Estudio de mercado para los residuos aprovechables.
- ❖ Estudio de factibilidad para la ubicación del sitio y selección del sistema de disposición final de los residuos sólidos.

- ❖ Plan para la gestión Integral de los residuos sólidos de Soledad, el cual contendrá:
 - ❖ Políticas
 - ❖ Estrategias
 - ❖ Proyectos
 - ❖ Acciones

- ❖ Metas
- ❖ Indicadores de gestión

Se deben eliminar todos y cada uno de los vertimientos de aguas residuales domésticas e industriales que llegan a los arroyos. El consultor considera que se debe implementar en el Municipio un sistema de Depuración de aguas residuales antes de que estas lleguen al caño o al mismo río Magdalena. La planta de tratamiento anaeróbica ubicada en la calle 30 que se encuentra en la actualidad inactiva, debe ser rediseñada aumentando el caudal a tratar y cambiando el sistema de tratamiento de anaeróbico a aeróbico con la finalidad de lograr remociones de contaminación más altas y evitar olores ofensivos.

Se recomienda que la Secretaria de Medio Ambiente de Soledad solicite a la CRA los planes de manejo y obligaciones impuestas a las industrias ubicadas en el Municipio y a partir de esta información diseñar un programa para realizarle un seguimiento a estas obligaciones con el fin de controlar los impactos que se están ocasionando a los suelos, agua y atmósfera por parte de este sector.

Se deben fomentar programas de reforestación; el consultor recomienda reforestar todas las microcuencas del Municipio y áreas deforestadas y con problemas de erosión. La reforestación debe hacerse con especies nativas del Municipio, se recomienda igualmente la recuperación de las zonas verdes del Municipio a través de arborización y empradización.

Se deben eliminar los riesgos a que están expuestas las familias que habitan en cercanías de arroyos, torres de interconexión eléctrica, tuberías de gas a alta presión, basureros, áreas inundables, área de influencia del aeropuerto; para ello el consultor recomienda la realización de un Censo y la reubicación de estas personas en sitios aptos para vivir.

Se recomienda la canalización de los arroyos el Salao y el Platanal del Municipio, la recuperación del espacio Público, el desmonte de publicidad que no cumpla con las normas y la eliminación de avisos que producen contaminación visual.

Se recomienda la implementación de medidas tendientes a minimizar los impactos producidos por la emisión de gases del parque automotor de Soledad, el ruido de altoparlantes y la comercialización de fauna y flora. Entre estas medidas debe implementarse la revisión técnico-ambiental y operativos destinados al control del ruido en los sitios más críticos.

Se debe crear una fundación pro-mejoramiento del medio ambiente y fortalecer la gestión de servicios públicos

Se pretende con lo que se plantea seguidamente, buscar soluciones a la problemática identificada por el grupo interdisciplinario a través del diagnóstico realizado y la síntesis presentada.

1.2.2 Proyectos propuestos :

PROYECTO: EDUCACIÓN AMBIENTAL

Dirigido a :

Lideres Cívicos y Docentes en los diferentes Barrios del Municipio de Soledad.

OBJETIVO

Que los sujetos que componen la comunidad sean capaces de participar en el reconocimiento del estado del ambiente del barrio en el cual viven, se les despierte la sensibilidad por la protección del entorno y que a su vez sean multiplicadores de este programa.

JUSTIFICACIÓN

Los bajos niveles que en materia de educación ambiental poseen los habitantes del Municipio de Soledad son en parte responsables de la problemática ambiental que vive el mismo.

Se justifica adelantar un programa de educación ambiental por que a través de él, se contrarrestaría el bajo grado de conocimiento que posee el Municipio en materia de medio ambiente y además se iniciaría un proceso de sensibilización, clave para alcanzar el tan anhelado desarrollo sustentable.

DESCRIPCIÓN

El programa debe contener desde los principios elementales de ecología, hasta los aspectos más relevantes de la legislación actual que nos cobija en materia de medio ambiente.

ACTIVIDADES

Realización de talleres participativos

Preparación de líderes comunitarios y docentes municipales

Incorporación de una cátedra ambiental en los pensum educativos del Municipio, a través de la secretaria de Educación.

ACCIONES

Los talleres dirigidos a la capacitación de líderes deberán contemplar las siguientes temáticas:

Urbanización y medio ambiente

- Determinar la interrelación dinámica entre El municipio y el medio ambiente.
- Fijar criterios de acciones encaminadas a la preservación de un ambiente sano.

Conceptos de ecología

- Elementos del ecosistema: Bioticos, Abioticos
- Gestión ambiental
- Legislación Ambiental
- Organización estatal en materia ambiental
- Acciones desequilibrantes de un ecosistema

MECANISMOS

- Promover la realización de jornadas ambientales.
- Con base en la actividad descrita en el punto anterior, elaborar inventarios de recursos naturales y diagnósticos ambientales que sirvan de sustentación para formular proyectos o solicitudes a las autoridades competentes.

- Convocar a la comunidad a audiencias públicas en las cuales se expongan, examinen y debatan problemas ambientales que afectan el Municipio.

TIEMPO

Doce meses.

VALOR

El proyecto tiene un costo aproximado de \$ 56´000.000.oo

**PROYECTO: ESTUDIO DE ALTERNATIVAS PARA LA PROTECCIÓN AMBIENTAL DE
LA ZONA DE HUMEDALES**

OBJETIVO

Recuperación y protección ambiental de los cuerpos de agua del Municipio de Soledad.

JUSTIFICACIÓN

El vertimiento incontrolado de aguas residuales y residuos sólidos a los cuerpos hídricos de Soledad, han venido diezmando su capacidad de autodepuración, hecho que se evidencia en la proliferación de plantas acuáticas y disminución de la pesca.

Es justo adelantar este proyecto por que con el se recuperaría los cuerpos de agua del Municipio y además se podría darle una explotación racional ecoturística.

DESCRIPCIÓN

El Estudio de diagnostico inicial debe presentar todas y cada una de las alternativas tendientes a la recuperación ambiental del sistema de humedales, luego se deben indicar los programas y medidas destinadas para la protección y aprovechamiento sostenible de este ecosistema.

ACTIVIDADES

- Diagnostico del Estado actual del sistema de humedales
- Caracterización físico-química y bacteriológica de los cuerpos hídricos.
- Presentación de alternativas para la protección y aprovechamiento del recurso.
- Diseño de programas para el aprovechamiento sostenible de este recurso

ACCIONES

Levantamiento Topográficos

Batimetría

Caracterización fisicoquímica de las aguas.

Caracterización de Fauna y Flora del cuerpo de agua

Inventario de fuentes de vertimientos líquidos

Ubicación de vertimientos de residuos sólidos

TIEMPO

Seis (6) meses.

VALOR DEL PROYECTO

Aproximadamente \$ 70'000.000.oo

**PROYECTO: DISEÑO E IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN INTEGRAL DE LOS
RESIDUOS SÓLIDOS GENERADOS EN EL MUNICIPIO DE SOLEDAD**

OBJETIVO

Evaluar y planificar las actividades asociadas a la gestión de residuos sólidos, desde el punto de vista de generación, hasta la evacuación final.

JUSTIFICACIÓN

La problemática que en materia de Manejo y disposición de residuos sólidos presenta soledad, es crítica y ello se refleja en el disparo de enfermedades transmitidas por

vectores que tienen su hábitat en basureros a Cielo abierto, los cuales son muchos en comparación a la densidad de la población.

Este plan se justifica en lo ambiental por que minimizará el impacto que la mala disposición de residuos está causando. En lo social por que le permitirá a la comunidad de vivir en un ambiente sano y en lo económico permitirá conocer la factibilidad de programas de reciclaje. De igual manera es importante la realización de este proyecto porque le permitiría al gobierno municipal realizar el manejo de los desechos sólidos dentro de lo exigido por la legislación ambiental colombiana para la recolección, transporte y disposición final de desechos sólidos (Decreto 605

DESCRIPCION

El estudio tendrá los siguientes alcances:

1 Diagnostico de los residuos sólidos producidos en el Municipio de Soledad en los sectores residencial, comercial e industrial.

- Clasificar y cuantificar los residuos sólidos que produce la ciudad, según su procedencia, su naturaleza.
- Especificar sus características fisicoquímicas y sus densidades (Kilogramos/Metro cúbico)

2. Diagnostico del manejo actual de los residuos sólidos en el Municipio de Soledad.

- Evaluar el manejo de los desechos sólidos de Soledad en las etapas de recolección, transferencia (Centros de Acopio), transporte y disposición final de residuos sólidos.
- Determinar los principales riesgos (Amenaza vulnerabilidad) originados por el mal manejo de los residuos sólidos y el impacto de estos en el entorno urbanístico, paisajístico y ambiental del Municipio de Soledad.
- Identificar las áreas críticas del proceso de manejo de residuos sólidos para aplicar la política.

3. Determinación de los tratamiento y las tecnologías aplicables para la mayor aprovechabilidad de los residuos sólidos de Soledad.

- Clasificar los residuos aprovechables, según la necesidad de tratamiento para su recuperación.
- Determinar las tecnologías para su aprovechamiento.

4. Estudio de mercado para los residuos aprovechables.

- Analizar la oferta y demanda para los productos separados
- Plantear mecanismos para intensificar y crear nuevos canales de comercialización de los productos
- Realizar el análisis de costos de recuperación para determinar los precios de mercado de los productos
- Proponer acciones para fortalecer las cadenas de reciclaje con la creación de nuevos programas y apoyo a los existentes.

5. Estudio de factibilidad para la ubicación del sitio y selección del sistema de disposición final de los residuos sólidos.

Diseñar el plan para la gestión Integral de los residuos sólidos de Soledad, el cual contendrá:

- ❖ Políticas
- ❖ Estrategias
- ❖ Proyectos
- ❖ Acciones
- ❖ Metas
- ❖ Indicadores de gestión

ACTIVIDADES

- Recopilación de información
- Diagnostico

- Selección, muestreo y análisis de los diferentes tipos de residuos
- Elaboración de un plan integral.

ACCIONES

- Trabajo de campo
- Caracterizaciones
- Estudios de suelo
- Topografía

TIEMPO

Diez (10) meses

VALOR DEL PROYECTO

Aproximadamente \$ 200'000.000.00

PROYECTO: DISEÑO DE ALTERNATIVAS PARA LA DEPURACIÓN DE LAS AGUAS RESIDUALES DEL MUNICIPIO DE SOLEDAD

OBJETIVO

Diseñar y construir un sistema de tratamiento de aguas residuales y optimizar el existente acorde las exigencias de la legislación ambiental vigente (decreto 1594 de 1984).

JUSTIFICACIÓN

La descarga de aguas residuales sin tratamiento previo a un cuerpo de agua, merman en este su capacidad de autodepuración.

Este proyecto se justifica en lo ambiental por que minimizará el impacto que causa el vertimiento indiscriminado de las aguas residuales a los causes de arroyos, río Magdalena, Ciénaga de la Bahía y Caño de Soledad, en lo social por que le permitirá a la comunidad de vivir en un ambiente sano. Además se justifica en lo ambiental para cumplir con las políticas nacionales dirigidas a la recuperación y protección de los recursos hídricos del País.

.

DESCRIPCIÓN

El estudio debe evaluar diferentes alternativas de sistemas de tratamiento y realizar su respectiva comparación, teniendo en cuenta los costos y los impactos ambientales ocasionados, para seleccionar la más adecuada desde el punto de vista económico y ambiental, además deberá seleccionar el sitio donde se instalara la planta de tratamiento. De la alternativa seleccionada deberá entregar memorias de calculo, planos en planta, corte y estructuras de diseño, caracterización de las aguas residuales y procesos y tecnologías seleccionadas. La construcción del sistema de tratamiento se realizara siguiendo las especificaciones técnicas resultantes del diseño.

ACTIVIDADES

- Recopilación de información
- Caracterización de aguas residuales
- Estudios topográficos

ACCIONES

- Trabajo de campo
- Caracterizaciones
- Estudios de suelo
- Topografía.
- Construcción de obras civiles

TIEMPO

Catorce (14) meses

VALOR DEL PROYECTO

Aproximadamente \$ 200'000.000.00

PROYECTO: DISEÑO E INSTALACIÓN DE ALCANTARILLADO Y COLECTORES FINALES

OBJETIVO

Diseñar e implementar el plan maestro de alcantarillado de Soledad

JUSTIFICACIÓN

Es importante la ejecución de este proyecto por la problemática ambiental que genera el vertimiento de aguas negras en arroyos, dársena del acueducto de Soledad, a las calles al presentarse constantemente rebose de registros debido a que las conducciones primarias y secundarias se encuentran colmatadas y han cumplido su vida útil, además que la capacidad para transportar el caudal actual de aguas residuales es insuficiente, de igual manera la falta de alcantarillado en grandes sectores del Municipio han conllevado a que se generen arroyos y estanques de aguas negras en las calles y sectores aledaños a urbanizaciones.

.

DESCRIPCIÓN

El estudio debe presentar Diseño de redes primarias y secundarias, Colectores y emisarios finales, obras hidráulicas para aguas residuales como manholes, vertederos, disipadores de energía, memorias de calculo, planos y especificaciones particulares, el mismo debe definir el horizonte del proyecto más conveniente para el Municipio de Soledad. El contratista instalara el alcantarillado conforme a las especificaciones técnicas de los diseños.

ACTIVIDADES

- Levantamiento topográfico
- Estudio de Suelos

- Estudio ambiental
- Excavaciones de zanjas
- Instalación

ACCIONES

Buscar financiación con entidades como FINDETER, FONADE, MINDESARROLLO, BANCO MUNDIAL, CORMAGDALENA.

MECANISMOS

- Implementar el plan Maestro del Sistema de Alcantarillado en el Municipio de Soledad.

PROYECTO: ERRADICACIÓN DE BASUREROS

OBJETIVO

Erradicar todos los basureros a Cielo abierto existentes en el Municipio de Soledad.

JUSTIFICACIÓN

Una de las practicas que más problemas ambientales les crea a la población de Soledad es el manejo de los desechos sólidos municipales, tanto en sus etapas de recolección y transporte como en la disposición final. Este manejo inadecuado conlleva a la proliferación de un gran número de basureros a cielo abierto en zonas residenciales y a orillas de cuerpos hídricos, lo que origina una serie de vectores transmisores de enfermedades virales y bacteriales, en sectores residenciales, lo cual incrementa el porcentaje de morbilidad en la población del área de influencia del proyecto y aumenta los gastos en salud del sector publico, por todo lo anterior es importante la realización de este proyecto por que con él por un lado se minimiza el impacto negativo generado y por el otro el Municipio entra dentro de los lineamientos nacionales para el manejo de los desechos sólidos urbanos (Decreto 605).

DESCRIPCIÓN

El proyecto de erradicación debe iniciarse con la erradicación de vectores (ratas, cucarachas Moscas, etc) , luego la remoción del material a través de maquinaria apropiada para dicha gestión.

ACTIVIDADES

- Levantamiento de botaderos
- Remoción del material
- Eliminación de vectores.

ACCIONES

El Programa debe ser emprendido por Planeación Municipal en coordinación con participación ciudadana y Secretaria de Medio ambiente Municipal.

MECANISMOS

- Implementar el plan de erradicación de basureros

TIEMPO

Seis (6) meses

COSTOS

El valor aproximado es de \$ 300'000.000.00

PROYECTO: PROGRAMA DE REUBICACION DE VIVIENDAS EN ZONAS DE ALTO RIESGO

OBJETIVO

Reubicar a las familias que viven en las viviendas apostadas en zonas de alto riesgo.

JUSTIFICACIÓN

Existen en Soledad Zonas de alto Riesgo en la cual el peligro inminente con vive con familias apostadas en ella, la falta de planificación, la pobreza absoluta y muchos otros factores han generado esta problemática, y se justifica un programa de reubicación debido a que la constitución contempla el derecho de vivir en un ambiente sano y en una vivienda digna.

DESCRIPCIÓN

La oficina de participación ciudadana o la de prevención de desastres debe censar todas y cada una de las familias apostadas en los causes de los arroyos, corredor eléctrico, tuberías de conducción de gas y zonas del área de influencia del Aeropuerto, para conocer el numero de personas a ser reubicadas.

ACTIVIDADES

-Censo

ACCIONES

El Programa debe ser emprendido por Participación Ciudadana o prevención de desastres y sector industrial

MECANISMOS

- Implementar el programa.

TIEMPO

Tres (3) años

**PROYECTO: Diseño de alternativa de intervención de los arroyos SALAO y
PLATANAL**

OBJETIVO

Recuperación ambiental de los arroyos SALAO y PLATANAL

JUSTIFICACIÓN

A través de los años el desbordamiento de los arroyos El Salao y Platanal ha causado en el Municipio muchas pérdidas económicas y humanas, por ello surge la imperiosa necesidad de realizar un diseño de alternativas para recuperarlos ambientalmente y minimizar el impacto que están causando.

DESCRIPCIÓN

El proyecto debe enmarcar alternativas (obras civiles y ambientales) para la recuperación de los arroyos Salao y Platanal.

ACTIVIDADES

- Dragado
- Canalización
- Erradicación de descargas de aguas negras

ACCIONES

El proyecto debe ser enmarcado bajo los lineamientos de Planeación Nacional.

MECANISMOS

- **Implementar el diseño.**

-

-

- **PROYECTO: Programa de control a la contaminación atmosférica**

OBJETIVO

Iniciar un programa encaminado a la protección de la atmósfera en el Municipio de Soledad.

JUSTIFICACIÓN

El grave deterioro medioambiental ocasionado por la contaminación sonora y visual a los habitantes del Municipio de Soledad, amerita que se diseñen programas y medidas con fundamentos en la educación y el control policivo de esta contaminación.

DESCRIPCIÓN

El proyecto debe enmarcar el diseño de programas de educación y difusión de normas legales a los causantes de la contaminación, de igual manera la elaboración decretos y resoluciones Municipales fundamentados en legislación Colombiana para el control de la contaminación visual, además de programas de seguimiento y control.

ACTIVIDADES

- Conversatorios
- Talleres y conferencias
- Mimos
- Medición de niveles de ruido
- Evaluación de vallas publicitarias

ACCIONES

- Realizar un diagnostico de la contaminación sonora y visual.
- Diseñar programas de educación ambiental para su control.
- Elaborar Decretos y resoluciones Municipales para regular la publicidad y todo lo que tenga que ver con la contaminación visual.

TIEMPO:

Tres (3) meses

COSTOS:

\$ 35'000.000.00

**PROYECTO: Diseño de alternativa de intervención de los arroyos Urbanos del
Municipio de Soledad**

OBJETIVO

Determinar caudales y diseñar las obras necesarias para el mitigar los impactos ocasionados por la crecida de los arroyos.

JUSTIFICACIÓN

A través de los años los arroyos urbanos han causado en el Municipio muchas pérdidas económicas y en algunos casos riesgos de perdidas de vidas humanas, por ello surge la

imperiosa necesidad de realizar el diseño de obras hidráulicas para controlar y minimizar el impacto que están causando.

.

DESCRIPCIÓN

El proyecto debe enmarcar alternativas (obras civiles y ambientales) para el control de los arroyos urbanos.

ACTIVIDADES

- Estudios de topografía
- Calculo de caudales
- Diseño de obras

ACCIONES

El proyecto debe ser enmarcado bajo los lineamientos de Planeación Nacional.

MECANISMOS

- Implementar el diseño.

COSTOS

70.000.000.00

TIEMPO

6 MESES

ZONAS DE PROTECCIÓN

Definido por la ley como aquellas localizado dentro de cualquiera de las anteriores clases de suelos que, por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras, para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse. En lo que respecta al POT, el suelo de protección se localiza en las áreas identificadas en el **Plano No D.T.C.E 7 Clasificación General del suelo** , además, se establece lo siguiente:

- **REUBICACIÓN DE LA POBLACIÓN UBICADA EN ZONA DE ALTO RIESGO.**

Dentro del territorio de Soledad existen 30.2 hectáreas de áreas de servidumbre de las líneas de alta voltaje, de las cuales 9 hectáreas afectan directamente áreas residenciales ubicadas bajo esta área de influencia. En la actualidad estén siendo utilizados como áreas residenciales. Algunas de carácter sub-normal (invasiones o similares) y otras en áreas normales pero localizadas dentro del área de influencia de un riesgo.

Con relación a las áreas residenciales ubicadas en zonas con riesgo de inundaciones, se ha establecido que existen 36.78 de afectación directa y en total son 123 hectáreas, que en su recorrido afectan los dos arroyos principales del municipio.

En total en el municipio de Soledad, se encuentran 718.49 hectáreas afectadas por algún tipo de riesgo medio ambiental, Por lo que se hace necesaria la Reubicación de las zonas residenciales localizadas en estas áreas, hacia zonas adecuadas, y fuera de todo riesgo ambiental, por lo que el plan de ordenamiento territorial, determinará las zonas a intervenir.

Las áreas intervenidas, se destinarán, una vez reubicada la población, para zonas verdes y/o de recreación, para así impedir su nueva ocupación.

**PROYECTO: PROGRAMA DE REFORESTACIÓN Y RECUPERACIÓN DE ZONAS
VERDES**

OBJETIVO

Recuperación de zonas deforestadas y parques del Municipio

JUSTIFICACIÓN

La falta de vegetación protectora en las orillas de arroyos, Caño de Soledad, Ciénaga de la Bahía y Río Magdalena ocasiona problemas de erosión en los terrenos aledaños a estos cuerpos hídricos, de igual manera contribuye a la colmatación de sus lechos, fenómeno que origina problemas de desbordamiento en época de invierno, por otro lado en el Municipio se encuentran terrenos baldíos deforestados que en la actualidad se utilizan como basureros a cielo abierto, los cuales deben ser recuperados para aumentar las zonas verdes y de esta manera disminuir la deficiencia de estas zonas en el Municipio.

DESCRIPCIÓN

El proyecto debe tender a recuperar todas y cada una de las zonas deforestadas en la parte rural y urbana del Municipio de Soledad, además se deben recuperar los parques, los cuales en la actualidad presentan un estado deplorable. Los árboles a sembrar se seleccionaran teniendo en cuenta la ubicación de la zona a reforestar y deben ser nativos de la región y el tamaño no inferior a dos metros de altura.

ACTIVIDADES

Seleccionar los sitios a reforestar y especies a utilizar.

Calcular el número de árboles por hectárea.

Siembra de árboles

Mantenimiento.

TIEMPO

Dos (2) años

COSTOS

• \$

300'000.000.00

1.3 . DEL PATRIMONIO HISTÓRICO, CULTURAL Y ARQUITECTÓNICO.

Se hace necesario ejecutar un conjunto de acciones correctivas de reanimación de sectores, que involucren patrones de rehabilitación, que al ser aplicadas sobre el área urbana ya consolidada, induzcan la recuperación el espacio publico, mejoren la accesibilidad y eleven la calidad de vida. Entre los sectores que serán sujetos a estas acciones esta el sector central, **área de la alcaldía actual**.

1.3.1. Edificaciones y espacios públicos patrimonio cultural.

El municipio de Soledad cuenta con un conjunto de espacios y edificios de **valor histórico** como lo son:

La casa de BOLIVAR (Sede de la Alcaldía municipal).

La iglesia SAN ANTONIO DE PADUA

Las Ruinas de la familia Domínguez.

La Biblioteca Melchor Caro.

Sala Teatro Olimpia.

La casa Cural.

Además de un conjunto de edificios republicanos, algunos de ellos oficiales y otros de propiedad privada, los cuales se encuentran localizadas en la zona central del municipio, próximas al templo, y otras en el entorno antiguo habitacional.

Las determinaciones adoptadas por el Plan de Ordenamiento respecto del patrimonio urbanístico y arquitectónico del municipio, representan para la ciudad, y su comunidad, la preservación de la memoria urbanística - constructivo colectiva, reflejo de las diferentes épocas y estilos de ocupación del territorio y las formas de construir que asumieron sus habitantes. Desde este punto de vista, la ciudad presenta dos componentes físicos sujetos a conservación, como son la disposición y trazado urbanístico del sector localizado en los alrededores de la plaza principal del municipio y de construcciones aisladas ubicadas en el mismo sector.

El POT incorpora y asigna, en virtud de las restricciones que genera la decisión de conservación en materia de derechos de construcción y desarrollo sobre determinados inmuebles, los fundamentos legales derivados del Decreto 151 del 22 de enero de 1998, mediante el cual se establecen compensaciones especificadas, entre otras, como los “derechos transferibles de construcción” en la estructura del Estatuto Urbano, así como los sectores receptores de los mismos. Los propietarios de terrenos e inmuebles determinados en los planes de ordenamiento territorial o en los instrumentos que los desarrollen como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, deberán ser compensados por esta carga derivada del ordenamiento, mediante la aplicación de compensaciones económicas, transferencias de derechos de construcción y desarrollo, beneficios y estímulos tributarios u otros sistemas que se reglamenten.

1.3.2 Protección de los bienes inmuebles de valor patrimonial.

En los inmuebles inventariados en el territorio municipal como valor patrimonial es necesario garantizar su conservación y protección deberes que se derivan de la gestión municipal y los respectivos propietarios. La administración municipal, será la encargada de identificarlos, catalogados y normalizados, los segundos serán responsables de garantizar su seguridad, salubridad y mantenimiento.

Cualquiera que destruya intervenga o demuela inmuebles de conservación sin perjuicio de las sanciones normativas, restituirá los elementos alterados.

1.3.3 Sistema de protección patrimonial

Se impulsara la creación en el Municipio de Soledad de un plan especial de protección patrimonial con el fin de identificar, valorar, proteger, conservar y asegurar la protección y permanencia de los bienes culturales.

En el Plan se podrán incluir edificaciones y sectores de interés cultural al inventario registrado en el Plan de Ordenamiento Territorial, también delimitará su zona de influencia, implicación urbanística, obras permitidas y los mecanismos para el tramite de licencias.

El plan especial de protección patrimonial se realizará en un plazo no mayor de 6 meses contados a partir de la aprobación de presente Acuerdo y será aprobado mediante Acuerdo Municipal.

1.3.4. Definición del área de influencia de las edificaciones de patrimonio cultural

Como área de influencia inmediata de las edificaciones de patrimonio cultural, se establece la zona rural o urbana y el predio o los predios que rodean por todos los costados al inmueble declarado. Se orientan prioritariamente a destacar las condiciones volumétricas y formales del inmueble, sector o espacio público declarado como monumento, la recuperación y la preservación de las características del entorno en relación con el inmueble declarado, en los aspectos ambientales, paisajísticos y constitutivos del espacio público, controlando a través de la normalización el trazado urbano, paramentos, alturas y volumetrías, arborización amoblamiento urbano y las visuales desde y hacia el monumento.

Los nuevos proyectos a realizarse en las zonas de influencia de las edificaciones de bienes culturales de interés nacional o municipal deberán cumplir con las siguientes normas:

1. En lo referente a la altura de las edificaciones, estas no podrán sobrepasar al inmueble declarado monumento. Las edificaciones existentes con altura superior a la máxima permitida no se les autorizarán adiciones en altura.
2. Los nuevos proyectos en predios de la zona de protección deberán tener como premisa de diseño la armonía y correspondencia con los elementos volumétricos y de fachada del inmueble, es decir: ritmo, tipología, y proporción de vanos, remates, cubiertas, voladizos, materiales y colores.
3. Se prohíbe la instalación de antenas parabólicas en sitios visibles desde el exterior. Los volúmenes y elementos como tanques y cuartos para tanques, deberán ser partes integrantes de las edificaciones y se introducirán al interior de la cubierta, al igual que la instalación de vallas y avisos que no cumplan con la normatividad que elabora la administración municipal.

4. El Ministerio de Cultura aprobará la delimitación de las áreas de influencia inmediata para los bienes de interés cultural de la nación y sus normativas particulares propuestas por la Secretaria de Planeación o modificadas por el Plan de protección patrimonial.

1.3.5. Tipos de intervención permitidos en bienes inmuebles de patrimonio cultural

Con base en el valor de, los inmuebles y ligados a los niveles de conservación se permitirá:

1. **Intervención de restauración:** pretende conservar y revelar los valores estéticos e históricos de un monumento y tiene como propósito el respeto hacia los elementos antiguos y las partes auténticas.
2. **Intervención de consolidación Arquitectónica.** Con ella se busca detener y neutralizar las causas de deterioro del inmueble en condiciones de funcionamiento e higiene.
3. **Intervención de consolidación estructural:** tiene por objeto la restitución de las condiciones de resistencia, durabilidad y el mantenimiento de las condiciones de seguridad y estabilidad estructural de la edificación.
4. **Adecuación:** Es el acondicionamiento parcial o total de la edificación al uso que se destine, respetando el valor patrimonial.
5. **Intervención de ampliación:** Se realiza para aumentar o reformar el área construida de la edificación, bien sea mediante el aumento del área de ocupación en planta o el incremento del número de pisos.
6. **Intervención de mantenimiento:** con ella se garantiza el adecuado funcionamiento de las edificaciones, en lo referente a la reparación de elementos existentes.

1.4 ACTIVIDADES, INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS BÁSICOS

Para garantizar las adecuadas relaciones funcionales entre los asentamientos y zonas urbanas y rurales, en el Plan se localizan las siguientes actividades, infraestructuras y equipamientos:

1.4.1. Administrativas-participativas.

- La gobernabilidad para el manejo del territorio del municipio debe fortalecerse a través de la descentralización de las decisiones de la Administración, en este sentido se implantará en el municipio un sistema que establezca una adecuada distribución social de los beneficios comunitarios.
- Fortalecer la Secretaria de Planeación del municipio, para asumir la dirección del nuevo Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad. En particular, en aspectos asociados con la definición de los instrumentos de gestión que precise el plan para su adecuada ejecución.

1.4.2. Sociales.

- En este primordial aspecto se incluyen acciones de implementación de Equipamientos sobre los sectores ubicados entre el Río y la calle 18. El compromiso de la presente administración de resolver los problemas de estos sectores los coloca como una prioridad social inaplazable adoptada en este Plan de Ordenamiento Territorial y el Plan de Desarrollo del municipio de Soledad.
- En estos mismos sectores se localizan las acciones para incrementar los niveles calidad de vida que comprenden, también, las actividades relacionadas con el deporte, la recreación y las actividades culturales.
- Así mismo se realizarán acciones en estos sectores que conlleven a la racional distribución de los servicios públicos domiciliarios y el acceso a la vivienda.

La localización específica y el dimensionamiento definitivo de los equipamientos colectivos y el desarrollo de los cálculos de áreas necesarias para determinar la demanda de la población en salud, educación y espacio público se establecerán a través de Planes Parciales que realizara la Administración Municipal en cabeza de la Secretaria de Planeación Municipal. Para lo anterior se definen cuatro zonas estratégicas de desarrollo para el Municipio: Zona sur oriente, Zona nor oriente, Zona sur occidente y Zona nor occidente.

1.4.3. Económicas.

- El modelo de desarrollo territorial propende, como dimensión espacial de la planificación del desarrollo económico del municipio, por la consolidación en el territorio de las actividades industriales y portuarias estableciendo para tal efecto, las áreas especializadas requeridas.
- Así mismo se establecen las áreas, destinadas al intercambio comercial y a los servicios endógenos y exógenos, base fundamental del potenciamento del desarrollo municipal, provisiones que se apoyan en la recuperación de la navegabilidad del Río, la construcción del Puerto Alterno, que posibilite la localización de nuevas industrias en el municipio.

1.4.4. Medio ambientales

- Definición de los Proyectos Ambientales, los cuales están definidos en el numeral 1.2 MEDIDAS PARA LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y ZONAS DE ALTO RIESGO, del punto 1. ESTRUCTURA URBANA-RURAL E INFRAURBANA, del CAPITULO II. COMPONENTE ESTRUCTURAL, de la SEGUNDA PARTE. COMPONENTE GENERAL.

1.5 LA CLASIFICACION DEL TERRITORIO EN SUELO URBANO, DE EXPANSION URBANA Y RURAL

(Ver Plano N° D.T.C.G. 5 Clasificación General del Suelo)

- El modelo de desarrollo territorial clasifica el territorio en las siguientes categorías: **Suelo Urbano**
- Suelo de Protección en Suelo Urbano
- **Suelo de Expansión Urbana**
- **Suelo Rural de la Llanura Fluvio -Deltaica**

- Suelo de Protección en Suelo Rural de la Llanura Fluvio -Deltaica
- Suelo Rural de la Llanura eólica
- Suelo de Protección en Suelo Rural de la Llanura eólica

1.5.1 SUELO URBANO

Es el área del territorio constituido por los predios destinados a usos urbanos, que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de servicios públicos, de energía, acueducto y alcantarillado posibilitando su urbanización y edificación, el cual esta limitado por el siguiente perímetro urbano: Partiendo del punto 1: Situado en la margen occidental del Río Magdalena en la intersección de las coordenadas $X= 1.702.100$ $Y = 925.430$, en límites con el Distrito de Barranquilla, tomando un sentido NOROESTE por el cauce del Arroyo Don Juan, hasta interceptar, en el eje de la Avenida Boyacá (Calle 30), las coordenadas $X = 1.701.350$ $Y = 922.970$ en el punto No. 2; A partir de este punto y tomando sentido NOROESTE por todo el cauce del arroyo Don Juan en línea quebrada hasta interceptar en el punto No. 3, las coordenadas $X= 700.250$ $Y=921.320$ a partir de este punto y en sentido Oeste, en línea quebrada hasta interceptar las coordenadas $X=1.699.850$ $Y= 921.150$ en el punto No. 4: A partir de este punto y en el mismo sentido en línea quebrada hasta interceptar en el punto No. 5 las coordenadas $X = 1.699.670$ $Y = 920.380$. Desde este punto y en sentido Oeste en línea quebrada hasta interceptar las coordenadas $X =1.699.600$ $Y =920.000$ en el punto No. 6. Desde éste y en el mismo sentido en línea quebrada hasta interceptar las coordenadas $X= 1.699.660$ $Y=919.750$ en el punto No. 7; A partir de este punto y en sentido Oeste, paralelo a la línea circunvalar del Distrito de Barranquilla en línea quebrada hasta interceptar las coordenadas $X = 1.699.600$ $Y = 919.300$ en el punto No. 8. Desde este punto y en sentido Nor Oeste hasta interceptar las coordenadas $X = 918.563$ $Y = 1.698.927$ en el punto No. 9. Desde este punto, en sentido Este, en línea recta bordeando la urbanización Los Almendros hasta interceptar las coordenadas en el punto No. 10 $X = 919.745$ $Y = 1.698.537$. Desde este punto y en sentido Sur, en línea recta hasta interceptar las coordenadas $X = 919.694$ $Y = 1.698.420$ en el punto No. 11. A partir de este punto tomando un sentido Oeste, en predios de la urbanización Villa Angelita, en línea Recta hasta interceptar las coordenadas $X=920.699$ $Y= 1.698.000$ en el punto No. 12. a partir de aquí, tomando un sentido Sur, en línea Recta, bordeando el lado Oeste del predio 02-000-0095 hasta interceptar las coordenadas $X= 920.591$ $Y = 1.697796$ en el punto No. 13. A partir de

este punto en sentido Oeste, en línea recta hasta interceptar las coordenadas $X= 919.380$ $Y = 1.697.796$ en el punto No. 14. Partiendo de este Punto con sentido Sur, en línea recta hasta interceptar las coordenadas $X=91938$ $Y = 1.697.110$ en el punto No. 15. A partir de este punto, con sentido Sur Este, en Línea recta hasta interceptar las coordenadas $X = 919.893$ $Y = 1.696.750$ en el Punto No. 16. A partir de este punto, con sentido Sur, en Línea recta hasta interceptar las coordenadas $X = 919.893$ $Y = 1.696.344$ en el Punto No. 17. A partir de este punto, con sentido Sur Oeste, bordeando el barrio La Central, en Línea recta hasta interceptar las coordenadas $X = 919.730$ $Y = 1.696.006$ en el Punto No. 18. A partir de este punto, con sentido Este, en Línea recta hasta interceptar las coordenadas $X = 919.898$ $Y = 1.695.945$ en el Punto No. 19. A partir de este punto, con sentido Sur, en Línea recta hasta interceptar las coordenadas $X = 919.899$ $Y = 1.695.113$ en el Punto No. 20. en Límites con el Municipio de Malambo. A partir de este punto, con sentido Este, en Línea recta y coincidiendo con el límite municipal hasta interceptar las coordenadas $X = 920.158$ $Y = 1.695.147$ en el Punto No. 21. A partir de este punto, con sentido Norte, en Línea quebrada en límites con el municipio de Malambo hasta interceptar las coordenadas $X = 920.384$ $Y = 1.695.747$ en el Punto No. 22. A partir de este punto, con sentido Sur Este, en Línea recta, en límites con el Municipio de Malambo hasta interceptar las coordenadas $X=920.960$ $Y = 1.695.221$ en el Punto No.23. A partir de este punto, con sentido Noreste, en Línea recta hasta interceptar en el barrio La Candelaria, las coordenadas $X = 922.186$ $Y = 1.696.238$ en el Punto No. 24. A partir de este punto, con sentido Norte, en Línea recta bordeando las urbanizaciones La Candelaria y Villa Sol, hasta interceptar las coordenadas $X = 921.992$ $Y = 1.696.894$ en el Punto No. 25. A partir de este punto, siguiendo el camino de Manuela Beltrán con sentido Este, en Línea quebrada hasta interceptar las coordenadas $X = 922.500$ $Y = 1.697.080$ en el Punto No. 26. Desde este y con sentido Sur en Línea recta hasta interceptar las Coordenadas $X = 922.500$ $Y = 1.696.429$ en el punto No. 27. A partir de este punto, con sentido Noreste, en Línea quebrada, bordeando la urbanización Villa del Rey y empalmando con la vía Manuela Beltrán hasta interceptar las coordenadas $X = 923.790$ $Y = 1.697.971$ en el Punto No. 28. A partir de este punto, con sentido Sur Este, en Línea recta hasta interceptar las coordenadas $X = 924.132$ $Y = 1.697.540$ en el Punto No. 29. A partir de este punto, con sentido Sur Oeste, en Línea recta bordeando el límite de la pista al Aeropuerto Ernesto Cortizos, hasta interceptar las coordenadas $X = 926.969$ $Y = 1.694.457$ en el Punto No. 30. A partir de este punto, en Línea quebrada con sentido Este, coincidiendo en límites con el municipio de Malambo hasta interceptar las coordenadas X

= 924.342 Y = 1.695.125 en el Punto No. 31. Desde este punto, con sentido Norte, en Línea quebrada y en el borde Este de la Autopista al Aeropuerto (Calle 30) del Distrito de Barranquilla hasta interceptar las coordenadas X = 924.344 Y = 1.696.155 en el Punto No. 32; A partir de este punto, con sentido Este, en Línea quebrada hasta interceptar las coordenadas X = 924.612 Y = 1.696.165 en el Punto No. 33. A partir de este punto, con sentido Norte, en Línea quebrada hasta interceptar el cauce del Arroyo EL Platanal las coordenadas X = 924.943 Y = 1.698.324 en el Punto No. 34. A partir de este punto, y tomando con sentido Este, por todo el cauce del arroyo El Platanal hasta interceptar en el cauce del Arroyo Soledad las coordenadas X = 925.307 Y=1.698.214 en el Punto No. 35. A partir de este punto, con sentido Nor Este, avanzando por todo el cauce del arroyo Soledad, hasta interceptar las coordenadas X = 925.896 Y = 1.699.072 en el Punto No. 36 en el cauce I del Caño Brazuelo de Cabica. Partiendo de este punto con un sentido Nor Este en línea quebrada hasta interceptar en la margen occidental del Río Magdalena las coordenadas X=927.000 Y = 1.699.656 en el punto No. 37. A partir de este punto y bordeando la margen occidental del Río Magdalena, con un sentido Norte hasta interceptar las coordenadas X = 1.702.100 Y = 925.430 en límites con el Distrito de Barranquilla, punto de partida, para de esta forma, cerrar con el polígono del perímetro urbano del Municipio de Soledad.

El suelo urbano se clasifica de la siguiente forma:

1. **Suelo Urbano de desarrollo.** Son aquellos que disponen de infraestructura vial y redes primarias de acueducto, energía y alcantarillado, con posibilidades de urbanización, localizados dentro del perímetro urbano.

2. **Suelo Urbano de consolidación.** Son aquellos constituidos por predios urbanizados construidos o no, localizados dentro del perímetro urbano.
 - Pertenecen a la categoría de **Suelo Urbano de consolidación** aquellos sectores con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, definidas como áreas de mejoramiento integral en el presente Plan de Ordenamiento Territorial.
 - Así mismo en ambas categorías de **Suelo Urbano**, se presentan **Zonas urbanas de alto riesgo o de riesgo mitigable**, definidas como áreas urbanas amenazadas por inundación o deslizamientos que sean objeto de mitigación y que requieren de estudios detallados geológicos, geotécnicos y de aptitud urbanística para

determinar los niveles de riesgo y los costos económicos, sociales y ambientales para ser mejoradas y rehabilitadas, mediante el diseño y la ejecución de un Plan integral de control y protección de zonas de riesgo, que la administración debe realizar en un plazo no superior a un año a partir de la probación del presente acuerdo.

- También se identifican las zonas urbanas de protección ambiental, es decir las definidas como áreas urbanas de protección a los ecosistemas estratégicos que se localizan o cruzan el suelo urbano.
- EL sector de valor patrimonial correspondiente al **área de la Alcaldía**, constituido por elementos construidos, en sus expresiones arquitectónica, urbanística y paisajista, se definen en el presente Plan de Ordenamiento para su protección.

1.5.2. SUELO DE EXPANSION

Comprende las áreas destinadas a consolidarse como urbanas en el tiempo de vigencia del Plan de Ordenamiento Territorial; se clasifican de la siguiente forma:

1. **Suelo de Expansión Urbana de desarrollo.** Son aquellos que disponen de infraestructura vial y redes primarias de acueducto, energía y alcantarillado, con posibilidades de urbanización, localizados dentro del límite de Expansión.
 2. **Suelo de Expansión Urbana de consolidación.** Son aquellos constituidos por predios urbanizados construidos o no, localizados dentro del límite de Expansión.
- Dichos suelos serán urbanizados y construidos, para dotarlos de infraestructura vial, de servicios públicos, de transporte, equipamientos comunitarios, utilizando cualquiera de los mecanismos de gestión urbana que define la Ley 388 de 1997.
 - El suelo de expansión se incorporará progresivamente al suelo urbano, una vez hayan sido urbanizados

1.5.3 SUELO RURAL

Corresponde a los terrenos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad y por su destinación de explotación de recursos naturales y actividades análogas. El suelo rural se clasifica en:

1. Suelo Rural de la Llanura fluvio-deltaica

Corresponde a los terrenos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad y por su destinación de explotación de recursos naturales y actividades análogas tales como, actividades ecoturística, se permitirán máximo 3 viviendas por hectárea.

2. Suelo Rural de la Llanura eólica

Corresponde a los terrenos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad y por su destinación de explotación de recursos naturales y actividades análogas, tales como siembras de pancoger, se permitirán máximo 1 viviendas por hectárea.

**TERCERA PARTE
COMPONENTE URBANO-RURAL**

**CAPITULO I
COMPONENTE URBANO**

1. LAS POLÍTICAS DE MEDIANO Y CORTO PLAZO SOBRE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO Y DE LAS ÁREAS DE EXPANSIÓN.

El componente urbano del POT, oficia como medio efectivo para facilitar el manejo adecuado y racional del territorio, a partir del modelo estructural implementado en el componente general, formulando acciones que especifiquen el modelo de reordenamiento, transformación y crecimiento espacial del municipio.

El Suelo Urbano del municipio está constituido por las 2925 hectáreas de áreas urbanas intervenidas, equivalente al 48 % del territorio municipal, incluidas 731.20 hectáreas por desarrollar previstas al interior del perímetro urbano establecido para el año 2009, cuya

delimitación puede observarse en el Plano de Usos del Suelo. Estas últimas se definen como áreas de nuevos desarrollos y se destinaron a cubrir las necesidades de incremento de la población en el corto y mediano plazo.

En lo que se refiere al Suelo de Expansión Urbana, el Plan incluye 618.70 hectáreas, equivalente al 10 % del territorio municipal, de las cuales 140.60 están intervenidas y las restantes 478.00 están sin intervenir, además se definen las características de integración de los ejes viales secundarios, tributarios de las redes semiarteriales y arteriales, el direccionamiento de la ubicación y cantidad del espacio público y las zonas verdes de protección y los criterios de localización del equipamiento urbano, que orienten las actuaciones urbanísticas públicas hacia la deseada distribución y ocupación del territorio.

Para fomentar las condiciones que propicien el modelo de ordenamiento territorial, moderno, competitivo y sostenible, planteado en el Objetivo General, el Plan adopta las siguientes políticas sobre el uso y la ocupación del suelo urbano y de sus áreas de expansión:

- Incorporación a las actividades estructurales de la administración municipal, de los instrumentos de gestión y financiación, establecidos en la Ley 388 de 1997.
- El POT reivindica la función articulante del espacio público, por lo cual se priorizan acciones específicas en materia de conservación del patrimonio, la recuperación de espacios abiertos naturales e inducidos.
- Control del proceso de expansión física de la ciudad hacia el suroeste. Como apoyo a esta determinación, se establece provisionalmente, como zona de desarrollo y construcción prioritaria, en los términos previstos en el Capítulo VI de la Ley 388 de 1997, artículos 52 al 57, la totalidad de los Predios ubicados dentro del Perímetro Urbano fijado por el POT.
- Incremento de las densidades habitacionales en todos los sectores residenciales del municipio, en especial los ubicados hacia el suroeste y direccionamiento del incremento en las alturas de las construcciones en el noroeste.
- Las previsiones de ocupación del suelo municipal, para el corto y mediano plazo, incluyen preferentemente requerimientos de áreas destinadas a los **Usos industriales**, sobre la orilla occidental del Río Magdalena y el corredor de la calle

30 entre la carrera 27 hasta el límite municipal con Malambo. Para la ubicación de industrias de gran tamaño, el municipio requiere generar opciones de localización en la escala metropolitana, que solucionen la poca oferta de grandes predios industriales que presenta Barranquilla.

- Establecer la organización del territorio a través del señalamiento de los Planes Parciales y procesos de Renovación Urbana, en los cuales, de acuerdo a la Ley 388, pueden participar agentes de los sectores público, privado y comunitario, lo que flexibiliza la ejecución del Plan de ejecuciones del POT.
- En la zona suroeste las acciones propuestas en el POT comprenden procesos de mejoramiento urbanístico integral.
- Cubrimiento progresivo hacia el año 2009 de las áreas territoriales hoy disponibles dentro del perímetro urbano establecido actualmente para el año 2004.
- Considera igualmente todos aquellos aspectos relacionados con el tratamiento y disposición de basuras y de los residuos sólidos para el municipio de Soledad, indispensables para reducir los niveles de contaminación de los cuerpos de agua existentes alrededor de la ciudad, en especial el Río Magdalena, y el incremento de áreas verdes (como espacios abiertos), parques y zonas recreativas y zonas de protección en cauces de arroyos y servidumbres en general. Al respecto y ante la inexistencia de tierras dispuestas para un proyecto de **disposición final de basuras**, es preciso considerar la prestación del servicio en la escala metropolitana, ubicándolo por fuera del perímetro del municipio.

2. EL SISTEMA VIAL, DE TRANSPORTE Y LA INTERCOMUNICACIÓN; LA DISPONIBILIDAD DE REDES PRIMARIAS Y SECUNDARIAS DE SERVICIOS PÚBLICOS; EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS Y ESPACIOS LIBRES PARA PARQUES Y ZONAS VERDES.

2.1 DE LA CLASIFICACIÓN VIAL

La clasificación vial establecida en el Estudio Integral de Transporte Urbano para la Región Metropolitana de Barranquilla es adoptada por el POT de la siguiente manera:

- **AUTOPISTA.** Vía especialmente diseñada para altas velocidades de operación, con los sentidos de flujo aislados por un separador central, sin intersecciones a

nivel y con el control total de accesos. Estructuralmente corresponden a vías con anchos, incluidas las calzadas, los separadores y los retiros laterales, que oscilan entre los 60 y 100 metros.

- **VÍAS ARTERIAS.** Vía de un sistema vial urbano con prelación de circulación de tránsito sobre las demás vías, con excepción de las vías Férrea y Autopista.
- **VÍAS SEMIARTERIAS.** Vía de un sistema vial con prelación de tránsito sobre las vías ordinarias. Funcionalmente distribuyen y canalizan el tránsito vehicular hacia o desde el sistema arterial hasta los sectores de actividad urbana, en forma directa o con intervención complementaria de las vías de servicio. Estructuralmente se encuentran entre los 22 y 35 metros y el retiro de antejardín no será inferior a 8 metros.
- **VÍAS COLECTORAS.** Vía de un sistema vial con tránsito subordinado a vías principales. Conjunto de vías vehiculares cuya función principal es facilitar el acceso directo a las propiedades o actividades adyacentes a la vía. Por este sistema de vías debe restringirse el transporte público y de carga, la velocidad de operación estará condicionada al desarrollo de las actividades y flujos peatonales existentes. Estructuralmente oscilan entre los 14 y 22 metros y el retiro mínimo del antejardín no será inferior a 6 metros.
- **VÍAS LOCALES.** Vía destinada al uso directo e interior de las urbanizaciones, permitiendo la interconexión con el sistema de vías colectoras. Pueden funcionar como vías interiores de conjuntos o agrupaciones residenciales o industriales cerrados. El retiro mínimo del antejardín no será inferior a 3 metros.
- **VÍAS PEATONALES.** Categoría vial de uso restringido vehicular, destinada únicamente a peatones, permitiéndose, en algunos casos, sólo acceso de vehículos menores para entrega de servicios. Estructuralmente oscilan entre los 8 y 14 metros. Los retiros de antejardín no serán inferiores a 1.50 metros.

2.2 COMPONENTES DEL PLAN VIAL

El plan vial se constituye en el elemento articulante y dinamizador del territorio, indispensable para facilitar los procesos de competitividad y globalización. Su desarrollo apoya y posibilita las estrategias del manejo de los usos del suelo estipulados en el modelo territorial, los ejes viales más importantes son los siguientes:

- **Vías de Alcance Metropolitano y Regional.** Son aquellos que manejan el tráfico generado por las vías de carácter regional, departamental y nacional hacia el interior del municipio, y se clasifican como vías arteriales.
- **Vía Arterial de Transición.** Es aquella cuyo derecho de vía colinda con terrenos destinados a nuevos desarrollos urbanos.
- **Estructuras Viales Sectoriales.** Están comprendidas por vías colectoras y locales correspondientes a los sectores suroccidental, suroriental, norte, etc., requeridas para la apropiada complementación con los componentes anteriormente descritos.

Forman parte del Plan Vial, cuya disposición sobre el territorio del municipio puede apreciarse en el **Plano del Plan Vial D.T.C.U 1 Propuesto**, las siguientes vías:

2.2.1 VÍAS ARTERIALES REGIONALES

- **Anillo circunvalar**

Esta vía corresponde al el anillo circunvalar que se inicia el distrito de Barranquilla, en la vía 40, sector de las Flores, y para el municipio de Soledad se inicia en el sector noroeste, urbanización los Robles. En su recorrido atraviesa la prolongación de Murillo y la autopista al aeropuerto, en la actualidad esta vía presenta las congestiones vehiculares muy complejas y constante que ameritan que se amplié, ya que esta vía permite comunicar a Soledad con la Carretera al Mar, la Cordialidad y por ende con las ciudades de Santa Marta y Cartagena en particular y con la región caribe en general

- **Autopista al Aeropuerto (Calle 30)**

Constituye uno de los principales ejes viales de integración metropolitana del municipio, el cual se extiende hasta los núcleos urbanos de los municipios situados sobre la carretera oriental en el Departamento del Atlántico, dentro de los que se cuentan Sabanagrande, Santo Tomás, Palmar de Varela, Ponedera, entre

otros, integrando un conjunto de centros urbanos sobre la ribera occidental del Río Magdalena con importantes potencialidades para la localización de proyectos de vivienda y de plantas industriales de gran tamaño. Debido al incremento del flujo de tráfico generado por el aumento de viajes de la población y el transporte de carga proveniente del interior del país, fue ampliada recientemente entre la salida del Aeropuerto Ernesto Cortissoz, en los límites entre Soledad y Malambo, hasta el municipio de Sabanagrande, con especificaciones iguales a las de los tramos existentes en la ciudad de Barranquilla.

- **Calle 63 - Prolongación de Murillo**

Con la Calle 30, constituye otro de los ejes viales importantes del territorio metropolitano. Partiendo de la carrera 54 con la Vía 40 en Barranquilla, atraviesa la ciudad en sentido norte - sur, hasta empalmar, en el Municipio de Malambo, con la transversal de Caracolí, conocida también como la sexta entrada, tramo éste que une las carreteras de la Cordialidad con la Oriental. El alto número de barrios y los servicios metropolitanos ubicados en su área de influencia, Terminal de Transporte y Central de Abastos, su sentido de continuidad territorial, especificaciones y sección, dos carriles con separador central, dan lugar a flujos vehiculares de igual magnitud a los del Corredor de la 30, aun cuando en materia de composición de tráfico comprende sólo transporte público urbano, intermunicipal e interdepartamental y vehículos particulares. Los usos predominantes son los comerciales, residenciales, transporte, nuevas sedes industriales y abastos de escala metropolitana y regional. De continuarse con el uso múltiple comercial del sur en la escala metropolitana, puede generarse, tal como lo recomienda el Estudio del Plan Integral de Transporte Metropolitano, un sub-centro comercial que tome como punto de partida la Terminal de Transportes y la Central de Abastos. Esta acción se enmarca en nuevos desarrollos urbanísticos.

2.2.2 VÍAS ARTERIALES METROPOLITANAS

- **Calle 18.**

Este eje vial empalma con la calle 17 en el distrito de Barranquilla y recorre al municipio de Soledad norte-sur y se intercepta con la autopista al aeropuerto en el sector conocido como la Virgencita. Sobre esta vía se presentan algunas áreas de usos industriales, de servicios asociados al sector eléctrico y área de actividad múltiple, presenta problemas de congestión vehicular debido a la alta concentración de rutas de servicios de transporte público y por su diseño geométrico de dos calzadas. Por lo anterior se debe contemplar la ampliación a cuatro calzadas y la posibilidad de alternar un parcial en sectores donde por viabilidad técnica y económica no es posible esta ampliación

2.2.3 VÍAS SEMIARTERIALES METROPOLITANAS

- **Vía Soledad 2000**

Esta vía es la única transversal que cuenta el municipio, motivo por el cual también presenta problemas de congestión vehicular se empalma con la autopista al aeropuerto y termina en la calle 54, sin embargo esta vía puede continuar hasta la calle 63 (Prolongación de murillo), por el Camino de los Cusules, Por lo anterior se debe garantizar esta continuidad, con las actuales especificaciones técnicas

- **Camino de Sevilla**

Esta es una de las vías transversales que se encuentra obstruida por un basurero de gran magnitud aproximadamente 15.000 M3 de residuos sólidos sobre la vía que recorre de este a oeste desde la autopista al aeropuerto hasta la carrera 24 sector de Las Moras empalmándose con la calle 63 (Prolongación de la vía Murillo), lo cual obligaría en primera instancia la erradicación del basurero y la rehabilitación de la misma para servir de vía alterna a la vía de Soledad 2000.

- **Vía Manuela Beltrán**

Esta vía transversal une a la autopista al aeropuerto con la prolongación de Murillo (calle 63) tiene como función principal servir de enlace a la Central de Abastos del Caribe con la carretera oriental a y de vía alterna a la vía de Soledad 2000 al igual que él la vía del Camino de Sevilla se encuentra subutilizada en varios tramos Por lo anterior se debe garantizar el tránsito vehicular en todo el recorrido de la vía.

(Ver Perfiles viales propuestos , Anexo D.T. C.U. A. 1)

2.3 LA DISPONIBILIDAD DE REDES PRIMARIAS Y SECUNDARIAS DE SERVICIOS PÚBLICOS

El municipio de Soledad se encuentra formalizando y legalizando el proceso tendiente a entregar en concesión a la empresa de servicios domiciliarios Triple A, los servicios de Acueducto y Alcantarillado, de concretarse esta operación se adopta el Plan de Acción y términos de referencia que la Administración Municipal acuerde con dicha empresa para así optimizar los servicios de Acueducto y Alcantarillado sanitario de una manera eficaz y eficientemente para el territorio urbano, de expansión urbana y rural, todo lo anterior dentro del marco legal vigente, en especial la Ley 142 de 1994.

2.4 DEL ESPACIO PÚBLICO Y EL EQUIPAMIENTO URBANO

(Ver Plano N° D.T.C.U. 2 Infraestructura y Equipamiento)

El Espacio Público es el elemento articulante de todo territorio intervenido por el hombre, es el escenario de tránsito, encuentro y esparcimiento de la colectividad, en el proceso de Urbanización de la Conquista, era el espacio donde se iniciaba la población, con la indispensable plaza pública, actualmente es considerado como el elemento más importante del Ordenamiento urbano y materia de las siguientes disposiciones:

- Código Civil, en sus artículos 674, 675, 678 y 680.
- Ley 4ª de 1913, artículo 208 y 338.
- Ley 97 de 1913, artículo 4º.
- Ley 113 de 1928, artículo 10º.
- Decreto 640 de 1937, artículo 1º.

- Ley 9ª de 1989, Capítulo II.
- Constitución Política de 1991.
- Ley 388 de 1997 (Planes de Ordenamiento)
- Decreto Reglamentario 1504 del 4 de agosto de 1998.
- Decreto reglamentario 879 de 1998.

Según este último, el espacio público está conformado por elementos constitutivos y complementarios, correspondiendo a los primeros los espacios naturales y los artificiales o contruidos, mientras el segundo incluye aspectos como los siguientes: vegetación natural o intervenida, amoblamiento urbano, señalización, nomenclatura urbana, entre otros.

Como bien público dentro de la estructura del POT, el espacio público constituye una dimensión que es objeto de intervención especial por conducto del Estatuto Urbano, en tanto implica la intervención constructiva del urbanismo y la edificación civil a través de la regulación y la disposición sobre retiros de las edificaciones sobre las vías, las áreas de cesión para urbanizaciones y disposiciones para su ubicación, andenes, antejardines y procedimientos para enlazar áreas verdes que permitan generar parques de escala zonal, elementos para el amoblamiento y la publicidad visual exterior, entre otros aspectos. Señala, igualmente, las garantías para la accesibilidad de todos los ciudadanos a estos espacios, incluidos los discapacitados. Adicionalmente, establece normas para el uso público de la orilla occidental del Río Magdalena, delimitándola conforme lo establece el Código de Recursos Naturales, y las áreas de protección y reserva de la zona occidental del municipio. De igual forma establece, para aquellas zonas de riesgo actualmente ocupadas pero sujetas a procesos de reubicación, áreas potencialmente hábiles para espacios abiertos o recreativos pasivos. El Estatuto Urbano incluye las posibilidades de generar espacios públicos recreativos o abiertos mediante compensaciones o transferencias de derechos de construcción, este último instrumento aplicable especialmente para aquellas zonas sujetas a preservación del patrimonio histórico y arquitectónico, como también señala restricciones normativas destinadas a evitar los cambios de uso de los espacios públicos, de la siguiente manera:

- GENERACIÓN DE ESPACIO PUBLICO. El Municipio, con el fin de atender la necesidad de generar espacio público en los términos previstos en el

decreto reglamentario 1504 de 1998 en áreas que estén sujetas a Planes de Renovación Urbana o Planes Parciales, podrá determinar áreas receptoras de derechos transferibles de construcción y desarrollo, para ser incorporadas a los Planes que los desarrollen, de conformidad con lo establecido en el Decreto Ley 151 de 1998.

- VARIACIÓN DEL DESTINO DE LOS BIENES DE USO PÚBLICO: El destino de los bienes de uso público incluidos en el espacio público no podrá ser variado sino por el Concejo Municipal, previa participación y opinión de la comunidad afectada (Artículo 22 de la Ley 388 de 1997). y a través de los planes de ordenamiento territorial o de los instrumentos que los desarrollen aprobados por la autoridad competente, siempre que sean sustituidos por otros de características y dimensiones equivalentes o superiores. La sustitución debe efectuarse atendiendo criterios, entre otros, de: calidad, accesibilidad y localización (Artículo 4 del Decreto reglamentario 1504 de 1998).

Así mismo el Estatuto Urbano establece las zonas de Reserva Vial, las zonas Recreativas de Uso Público, las zonas de Reserva para Servicios Públicos y especialmente las Cesiones Obligatorias Gratuitas al Espacio Público, así:

- CESIONES OBLIGATORIAS GRATUITAS AL ESPACIO PÚBLICO: Las Cesiones Obligatorias Gratuitas son formas de producir espacio público a partir del desarrollo de terrenos, ya sea por urbanización o por construcción, y son las siguientes:
 - a) Todas aquellas cesiones al espacio público que determinan la viabilidad de un proyecto urbanístico específico, como son las vías locales, las cesiones para zonas verdes y comunales y las áreas necesarias para la infraestructura de servicios públicos del proyecto mismo, independientemente de si existen o no zonas de reserva en el predio, de las que se tratan los Artículos anteriores.
 - b) Las Zonas de Protección Ambiental de las vías del Plan vial en general, incluida las zonas de antejardín.

c) Una proporción del área bruta del terreno a urbanizar, para el trazado de vías arterias y principales o semiarterias, hasta del 7% cuando así se requiera.

➤ PROPUESTA PARA PROYECTOS DE ZONAS RECREATIVAS A ESCALA MUNICIPAL Y METROPOLITANA

Dada la alta concentración de vivienda que presenta el municipio, y ante la escasa oferta de espacio público que es muy pobre y está por debajo de los estándares internacionales, se proponen algunos proyectos como alternativas de creación de espacios abiertos, de fácil acceso, que se constituyen en punto de confluencia, de encuentro y de actividades de interés común, como espacios educadores a través de la lúdica y la recreación, con la idea de parque como soporte de la calidad de vida de los ciudadanos.

El programa incluye los siguientes frentes de acción:

➤ PARQUE MUVDI (Existente)

Este parque el cual se convierte en el principal centro recreativo en el Municipio de Soledad, está dotado de piscinas, actividades acuáticas complementarias. Se propone fortalecer y consolidar este parque para asó, aumentar su cobertura.

➤ AREA DE CESIÓN FAMILIAR MUVDI

Sobre el Globo de terreno ubicado en la margen sur de la vía circunvalar, frente a la nueva sede Escuela de Policía Seccional Antonio Nariño, proponemos la creación de un Parque Recreativo, con amplias zonas verdes, abundante arborización, juegos infantiles, canchas deportivas (ciclovías, patinódromo, Basketball, minifutboll), que sirva de apoyo a los diferentes planteles educativos ubicados en la (zona de educación tecnológica)

- Aprovechando el proyecto del canal interceptor, que conduciría las aguas arriba de los arroyos del Salao hacia el platanal, se propone la creación de un corredor verde en los laterales del canal siendo esta; según diseños existentes, los cuales comprenden andenes y zonas verdes con una generosa arborización, creando una franja verde de carácter recreacional, paisajístico y lúdico.
- Sobre la Calle 30, aledaño al Parque Didáctico del Tránsito Departamental, el Lote Fonvisocial Barranquilla, un terreno ideal para proyectar un polideportivo, o escenario múltiple, para encuentros deportivos, culturales y artísticos del que adolece el municipio. La ubicación estratégica del Lote, proporciona ventajas de gran accesibilidad y de cobertura a la población del municipio, definiendo un espacio de encuentro, recreación, deporte y zonas verdes que le hace falta al municipio en el sector central.
- En el Lote de Terreno del antiguo matadero de Ingral, ubicado en la zona de desarrollo Prioritario del presente POT, considerando también la ampliación de la calle 18 a una vías de dos carriles con separador, bien podría estudiarse la construcción de un gran parque municipal, que combine la recreación pasiva (zonas verdes, bancas, plazoletas), con canchas deportivas como serían un escenario de fútbol, una cancha de béisbol y juegos infantiles, que contribuyan al desarrollo humano y a la formación del nuevo ciudadano, objetivo central de POT.
- Sobre la calle 18, en donde actualmente se encuentra localizada el basurero, de la concepción el cual urgente erradicación, proponemos la creación de un parque ecológico, en donde además de las zonas verdes, lo fundamental sea la educación y formación de los principios ecológicos de la población del municipio. En alianza con la zona industrial aledaña, se implementarían las campañas educativas afines al control ambiental y las prácticas ecológicas, que integren el disfrute del espacio público y la formación ciudadana a la educación ambiental.

- Vecino al puerto alterno, y como protección a los orillales de la Rivera del Río, planteamos la posibilidad de desarrollar un parque Ecológico, que destaque la importancia del Río. El carácter cultural de la identidad ribereña como cuna del municipio y dé realce a toda su historia. El resultado sería una red de integración ambiental de interés metropolitano e igualmente de formación ciudadana. Podría instalarse el proyecto conjunto de Jardín Botánico como de conocimiento, conformando el conjunto un gran parque forestal, que forme y capacite en la defensa de los valores ecológicos, paisajísticos y culturales como forjadores de identidad local.
- Construcción del Estadio de Fútbol Municipal con áreas complementarias para la recreación activas y pasivas de connotación urbana. Para lo cual la administración municipal realizara los estudios correspondientes para llevar a cabo este proyecto, el cual deberá tener una ubicación estratégica, que sirva fundamentalmente al nuevo desarrollo urbanístico del Municipio, y que se articule al desarrollo del área metropolitana de Barranquilla, Soledad y Malambo. Sería de carácter mixto: áreas verdes recreativas, zonas de vegetación y canchas deportivas, en donde se desarrollen una serie de actividades lúdicas, pedagógicas y reflexivas.
- Polideportivo Soledad 2.000. Se propone realizar programas de recuperación de espacios públicos entre este polideportivo, adecuar sus canchas deportivas y dotarlo con un mobiliario urbano que garantice a la comunidad en general una gran zona de esparcimiento y recreación que solucionen sus necesidades en el área de recreación y deporte.
- Programa para ampliación, adecuación y equipamientos de Parques, Plazas y Zonas Verdes. Con la meta de mejorar la calidad y cantidad de las áreas de zonas verdes y deportivas existentes en el municipio de Soledad la Secretaria de Planeación realizará los estudios y proyectos pertinente donde se identificarán los terrenos y áreas necesarias a afectar así como también las especificaciones generales y fuentes de financiación.

➤ Los elementos del espacio público, identificados por el POT, el municipio de Soledad son los siguientes:

- Plaza Municipal
- Parque de la Alcaldía
- Parque Cementerio Central
- Parque Cementerio Autopista al Aeropuerto
- Polideportivo de Soledad 2000
- Cancha de Fútbol del Hipódromo
- Campo de Béisbol menor del Hipódromo
- Parque de Salamanca
- Parque los Arrayanes
- Parque del Hipódromo
- Bulevar de Simón Bolívar
- Cancha de Fútbol de Costa Hermosa
- Parque Urbanización el Río
- Parque de Costa Hermosa
- Parque del Porvenir
- Paso del Libertador
- Parque del Centenario
- Parque la María
- Cancha de Microfútbol del Oriental
- Parque el Nacional
- Parque el Cachimbero
- Parque de San Antonio
- Parque la Loma (Antiguo Matadero)
- Parque Urbanización el Parque
- Parque Urbanización las Gaviotas
- Parque de los Balcanes
- Bulevar Avenida de las Torres
- Parque las Gaviotas II
- Parque Urbanización Muvdi

- Parque las Moras
- Parque Urbanización Villa de las Moras
- Parque Villa Catanga
- Parque Villa Catanga II
- Parque los Cusules I y II
- Parque Ciudadela Metropolitana I, II, III y IV
- Cancha de Microfutbol Ciudadela Metropolitana
- Parque Villa Mónaco
- Parque las Nubes
- Parque las Farrucas
- Parque Tajamar
- Parque Barrio la Fe
- Parque Barrio el Oasis
- Parque Barrio Bonanza
- Parque Urbanización la Candelaria I y II
- Parque Villa Sol I y II
- Parque Villa Maria I y II
- Parque La Central I , II y III
- Parque Terranova I
- Parque Terranova
- Parque los Almendros I ,II ,III y IV
- Parque los Robles I, II, III y IV
- Parque Villa Estadio I, II, III y IV
- Parque Jardines de Villa Estadio
- Parque Villa Estadio Lote N
- Parque Urbanización los Cedros I y II
- Parque Villa Angelita i, II y III
- Parque Urbanización Estadio
- Parque Moras Norte
- Puente Vehicular Autopista Aeropuerto- Circunvalar
- Puente Vehicular Autopista Aeropuerto- Prolongación calle 18
- Proyecto Vivero Municipal (Vía Circunvalar)

- Proyecto Parque Recreacional Regional (Vía Circunvalar)
- Proyecto Corredor verde- Arroyos el Salao, el Platanal y Canal Interceptor

3. AREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES, PAISAJISTICOS, CONJUNTOS URBANOS, HISTORICOS, CULTURALES Y AREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES.

3.1 AREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES.

Las principales áreas de recuperación en el municipio de Soledad son:

3.1.1 Caños de soledad.

En la etapa del diagnostico se pudo constatar que uno de los problemas más complejos para el Municipio, es la contaminación de sus cuerpos de agua, en especial la del caño de Soledad, por los vertimientos de aguas servidas de uso domestico, que afectan la capacidad de autodepuracion de esta microcuenca, motivo por el cual se debe plantear el diseño y construcción de proyectos estratégicos, que permitan el transporte y tratamiento de las aguas servidas, los cuales se complementaran con el proyecto del canalización del arroyo el Platanal y el Salao. Así mismo se propone realizar actividades complementarias al proyecto del puerto alterno fluvial, como son; ejecutar un plan de dragado de las áreas de caño , mantener controles batimétricos en los sitios de mayor conflictos del caño , y por ultimo integrar el proyecto del mercado publico de Soledad .

3.1.2 Manejo de las zonas de riesgo rurales

Las zonas caracterizadas como de riesgo, se delimitarán e identificarán como áreas recuperables y serán objeto de programas de recuperación y protección

- El manejo de estas áreas. Así como las obras que se requieran para su recuperación, están condicionadas a las características particulares de cada una a partir de las siguientes acciones:
 1. Delimitación y caracterización de las áreas.
 2. Censos de población y viviendas, diagnóstico de la calidad y estado

de las edificaciones existentes.

3. Definición de las obras necesarias para la mitigación del riesgo.
4. Realización de procesos de concertación con propietarios y ocupantes para lograr actitudes favorables para el control, la mitigación y la protección.

3.1.3 Áreas de conservación urbanística, arquitectónica e histórica del sector aledaño a plaza del centro.

- Para esta área de conservación urbanísticas, arquitectónica e histórica, se debe realizar acciones para conservar los siguientes inmuebles:

La casa de BOLIVAR (sede de la Alcaldía municipal).

La Iglesia Parroquial

Las Ruinas de la familia Domínguez.

La Biblioteca Melchor Caro.

Sala Teatro Olimpia.

La Casa Cural.

Las obras que se requieran para la conservación de este sector están condicionadas a las características particulares de cada inmueble seleccionado a partir de las siguientes acciones:

1. Delimitación y caracterización del inmueble
2. Diagnóstico de la calidad y estado de las edificaciones existentes.
3. Definición de las obras necesarias para su conservación
- 4 Realización de procesos de concertación con propietarios y ocupantes para lograr actitudes favorables , que garanticen la conservación de los inmuebles

3.1.4 Áreas de protección y rehabilitación.

Están constituidas por aquellas destinadas a preservar los ecosistemas del municipio de Soledad; son áreas de protección los cauces de los arroyos y los terrenos inestables, las de servidumbre de líneas de alta tensión y las de tendidos de redes matrices de

suministro de gas a la ciudad. Dentro de estas áreas se identifican las riberas sur, oeste, norte y parte del este de la Ciénaga de la Bahía.

4. AREAS OBJETO DE LOS DIFERENTES TRATAMIENTOS Y ACTUACIONES URBANÍSTICAS.

Son aquellas sobre las que se establecen usos e intensidades de usos del suelo, así como otras actuaciones dentro del perímetro urbano, para efecto del presente Plan llamaremos a ese conjunto de normas, **REGULACIÓN DEL DESARROLLO**, entendiendo que es la acción reglamentaria de adoptar y aplicar Normas Específicas Urbanísticas que implican un manejo diferenciado de las reglamentaciones urbanísticas por sectores al interior de las áreas urbanas y dentro de las zonas de las áreas de expansión urbanas que sean objeto de incorporación como nuevas áreas urbanas, (**Ver Plano N° D.T.C.U. 3 Regulación del Desarrollo**), las cuales se llevarán a cabo mediante la asignación de los siguientes tratamientos:

- **Tratamientos Generales y Tratamientos Especiales.**
- **Tratamientos generales.** Los Tratamientos Generales son aplicables a todas las áreas urbanas y de expansión urbanas que no están sometidas a los tratamientos especiales
- **Clasificación de los tratamientos generales.** Estos se clasifican en: Tratamiento General de Desarrollo y Tratamiento General de Consolidación.
 - ✓ **Tratamiento general de desarrollo.** Es el aplicable a los inmuebles urbanizables no urbanizados al interior de todas las áreas sin desarrollar que estén fuera del ámbito de las normas propias de los Tratamientos Especiales.
 - ✓ **Tratamiento general de consolidación.** Es el aplicable a los lotes edificables no edificados o a los lotes con edificaciones susceptibles de ser demolidas para su reedificación, o de obtener licencias de Adecuación, situadas al interior de todas las áreas desarrolladas para las cuales se adoptan en el presente Estatuto, normas específicas que difieren de las normas originales del sector o desarrollo.
- **Clasificación de los tratamientos especiales.** Estos se clasifican, así: para el Primer Nivel en tratamientos especiales de conservación Histórica, Arquitectónica

y Urbanística y para el Segundo Nivel, en Tratamientos Especiales de Renovación Urbana y de Reubicación de asentamientos localizados en zonas de alto riesgo.

- ✓ **Tratamientos especiales de conservación histórica, arquitectónica y urbanística.** Es el aplicable a las edificaciones, sectores o desarrollos que requieren la preservación de las características históricas propias de épocas vividas por la ciudad que permanecen como vestigios de ellas y la conservación de la arquitectura y características urbano-ambientales en desarrollos recientes o consolidados con rasgo generales (urbanos y arquitectónicos) de permanencia.
- ✓ **Tratamiento especial de renovación urbana.** El Tratamiento de Renovación Urbana se aplicara sobre aquellas áreas del municipio caracterizadas por presentar situaciones anómalas y disfuncionalidades en su proceso de desarrollo, las cuales se presentan asociadas a un alto grado de deterioro físico que genera desvalorizaciones y desestímulo a la inversión. Comprende, igualmente, aquellas acciones destinadas a recuperar espacios sobre los cuales recaen valores urbanísticos y paisajísticos para el municipio.
- ✓ **Tratamiento de mejoramiento integral.**
Es el proceso mediante el cual las áreas deterioradas del municipio son adecuadas o rehabilitadas, utilizando instrumentos que la ley permita para la normalización de estos sectores, para así lograr el incremento de la calidad urbanística, ambiental o arquitectónica
- ✓ **Tratamiento especial de reubicación.** Es el aplicable para la regulación específica de las distintas formas de desarrollo dentro de los sectores de las zonas de alto riesgo.

5. ESTRATEGIA PARA EL DESARROLLO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL

De acuerdo a lo dispuesto en el numeral 5 del Artículo 13 de la Ley 388 de 1997, la estrategia de mediano plazo para el desarrollo de programas de viviendas de interés

social, contemplando las de mejoramiento integral, incluye directrices y parámetros para la localización de los terrenos necesarios para atender la demanda de vivienda de interés social, y los instrumentos de gestión correspondientes. También comprende la identificación de mecanismos para la reubicación de los asentamientos en zonas de alto riesgo. Los desarrollos de Vivienda de Interés Social se harán teniendo en cuenta los conceptos cuantitativos y cualitativos, como niveles de acceso a los servicios públicos domiciliarios, equipamiento comunitario, servicios asistenciales y accesibilidad. Las áreas destinadas a Vivienda de Interés Social se encuentran señaladas en el **Plano No D.T.**

C.U. 4 Plan de vivienda de Interés Social.

5.1 ANTECEDENTES

En el análisis previo a la formulación de los programas de vivienda se tuvieron en cuenta los siguientes antecedentes y determinantes.

5.1.1 estratificación socioeconómica

En agosto de 1998 se concluyó el nuevo estudio de estratificación del Municipio de Soledad en su componente urbano, del cual se obtuvieron los siguientes resultados porcentuales:

ESTRATO 1	39.1%
ESTRATO 2	39.0%
ESTRATO 3	21.9%

Como se observa, las características socioeconómicas del municipio son bastante complejas por su alto nivel de pobreza (78.1% entre estratos 1 y 2),

5.1.2 Número de viviendas según localización y zonas Soledad 1998

	ZONA		
	URBANA	RURAL	TOTAL
	41.695	310	42.005

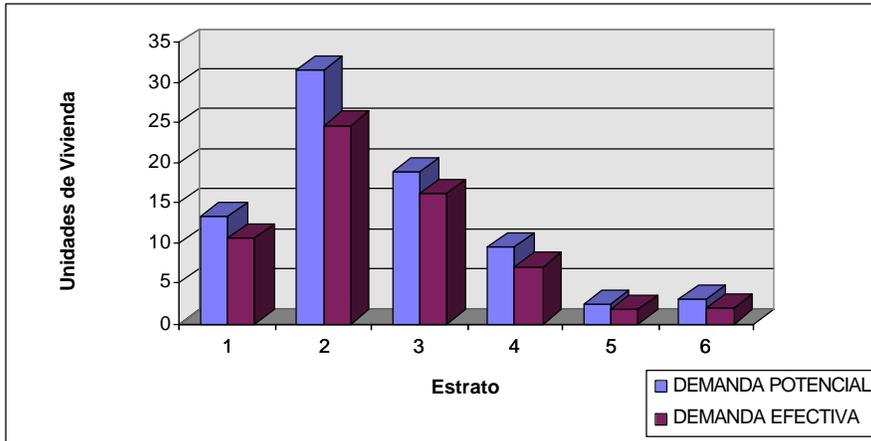
5.1.3 Demanda de Vivienda

Soledad, tanto en su crecimiento vegetativo como en el generado por las migraciones, ha mantenido con el tiempo una demanda permanente de vivienda, cada vez más creciente. Según estudio de Camacol, existen dos modalidades de demanda, la Demanda Potencial, conformada por todos los hogares residentes en el Área Metropolitana con carencia de vivienda y la Demanda Efectiva, conformada por los hogares interesados que disponen de los recursos necesarios para adquirir vivienda.

DEMANDA POTENCIAL Y EFECTIVA DE VIVIENDA EN EL AMB (1996)

ESTRATO	DEMANDA POTENCIAL	DEMANDA EFECTIVA	%	DIFERENCIA
1	13.340	10.694	17.18	2.646
2	31.551	24.644	39.59	6.907
3	18.883	16.261	26.13	2.622
4	9.489	7.09	11.39	2.399
5	2.399	1.727	2.77	692
6	2.982	1.826	2.93	1.156
TOTAL	78.644	62.242	100	16.402

DEMANDA POTENCIAL Y EFECTIVA DE VIVIENDA EN EL AMB (1996)



Fuente: CAMACOL, 1997

La mayor demanda potencial se observa en el estrato 2 con 40.21%, de los cuales sólo el 39.59% posee los ingresos suficientes para adquirir una vivienda, seguido por el estrato 3 con 24.01%, con una demanda efectiva de 26.13%, el tercer lugar lo ocupa el estrato 1 con 16.96% de los cuales sólo el 17.18% de la demanda efectiva tiene la capacidad para obtener una vivienda.

Las menores demandas se observan en los estratos 4,5 y 6, siendo los estratos que presentan las menores diferencias entre la demanda potencial y la efectiva.

La falta de recursos financieros, la inestabilidad económica, las altas tasas de interés de las corporaciones, agudizan el problema del acceso a una vivienda. Al comparar la demanda y la oferta de vivienda, de acuerdo al valor, se observa un déficit o demanda insatisfecha de 58.256 unidades (1996), el cual habrá que satisfacer en los próximos años, convirtiéndose en potencial para expandir o densificar áreas.

Es preciso añadir, a la demanda insatisfecha de vivienda en el contexto metropolitano, aquellas requeridas para atender los incrementos de población al 2020 en el Distrito de Barranquilla, previstas en 125.715 unidades, elevándose a 183.971 unidades.

VIVIENDAS DEMANDADAS POR EL INCREMENTO DE LA
POBLACIÓN DE SOLEDAD AL AÑO 2010

Ciudad	Población 1999	Población 2010	Diferencia	Viviendas Requeridas 5 hab./viv.	Déficit Viviendas 1999.	Demanda Vivienda 2010.
Soledad	350000	437909	87809	17561	11452	29013

Datos obtenidos a partir de las proyecciones de población de la Triple A para el AMB.

Censo de población y vivienda ajustada DANE 1993

Así mismo, incluyen la distribución de las viviendas requeridas para los Estratos 1, 2 y 3, correspondiéndoles un 100 % de cada uno de los escenarios

5.2 PLANEAMIENTO DE LOS PROGRAMAS VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

Como política básica se parte de la necesidad de densificar sectores, del municipio de Soledad desarrollados, de acuerdo a las condiciones de estos sectores en materia de infraestructura vial y de equipamiento social, además de la oferta de servicios públicos. Así mismo se atenderán programa de reubicación de viviendas, soluciones de mejoramiento integral de vivienda y entorno y programas de legalización de tierras.

5.2.1 programa de vivienda nueva.

La dinámica de la VIS estos últimos años ha sido liderada por la empresa privada, mientras que FONVISOCIAL ha sido inoperante, situación que se agrava porque los recursos que el actual gobierno ha destinado para subsidios de VIS son escasos, de hecho para el Atlántico, en el año 2001 son prácticamente inexistentes.

Por lo anteriormente señalado es necesario diseñar un proyecto sobre la base de:

La creación de un organismo de desarrollo urbano que reemplace a FONVISOCIAL, el cual tendrá por objeto la definición, el desarrollo y ejecución de programas de equipamiento comunitario, espacio público, servicios, infraestructura vial, y transporte

urbano, mediante la implementación de planes parciales, planes zonales, unidades de actuación urbanística y macroproyectos renovando y rehabilitando zonas afectadas por procesos de deterioro económico, social y físico, financiado por la participación correspondiente al VIS de la PLUSVALÍA.

Para tal efecto la actividad residencial se ha clasificado de acuerdo con las intervenciones definidas en el territorio, a las características socioeconómicas de su estratificación, de la población y a sus condiciones físico-espaciales, en especial lo referente a la tipología de vivienda, su estructura urbana y la división barrial.

La localización de las áreas de actividad residencial en sus diferentes categorías sobre el territorio se registran en el **plano de Zonificación de Usos del Suelo del Estatuto Urbanístico E. U. 1**. Dentro de estos se destacan los correspondientes al desarrollo de sus vacíos urbanos y los de expansión urbana. Los primeros se ubican en las áreas aún no ocupadas dentro del perímetro urbano del municipio y los segundos hacia el noroeste, entre el perímetro urbano y el área rural.

La estimación de la demanda de Vivienda de Interés Social (VIS), para el Municipio de Soledad, toma como base la Tabla de Distribución Territorial de la Población proyectada al 2010, cuyos elementos se muestran en la siguiente Tabla.

DISTRIBUCIÓN TERRITORIAL DE LA POBLACIÓN PROYECTADA

1	2	3	4	5
Año	Demanda vivienda de interés social VIS.	Atendible Mediante Incremento de Densidad. (20%)	Atendible a través de desarrollo de vacíos urbanos (60%)	Atendible a través de Áreas de expansión urbana (20%)

2010	29013	5802.6	17407	5802.6
------	-------	--------	-------	--------

Correspondiente a los estratos 1, 2 y 3 al 2010, que equivalen al 100% del total de las viviendas proyectadas.

Fuente: Datos obtenidos a partir de las proyecciones de población de la Triple A para el AMB. Proyecciones de población y vivienda. Censo Dane 1993

De acuerdo con lo anterior, la demanda total de vivienda proyectada para los estratos 1, 2 y 3 equivale a 29013 unidades al año 2010, lo cual representa el 100% del total de unidades (columna 2), distribuida territorialmente bajo las siguientes características: 5802.6 unidades (columna 3) se ubicarían en la zona urbanizada del Municipio de conformidad con la política de densificación establecida; en las zonas de desarrollo de los vacíos urbanos se ubicarán un total de 17.407 unidades (columna 4) y, en las zonas de expansión urbana, 5802.6 unidades (columna 5).

Para efectos de estimar las áreas requeridas para VIS en las áreas de nuevos desarrollos y de expansión urbana, se utiliza la siguiente metodología;

a) Área demandada para atender el 60 % de la demanda de VIS en las áreas de desarrollo de vacíos urbanos:

$60\% \text{ del número total de VIS requeridas (29013) = } 17407 \text{ viv.} / 40 \text{ (Viv/Ha } 1^{\text{er}} \text{ rango) = } 435 \text{ Ha.}$

Para lo cual se destina en el POT un área de 530 Ha

b) Área demandada para atender el 20 % de la demanda de VIS en las áreas de Expansión Urbana:

$20\% \text{ del número total de VIS requeridas (29013) = } 5802.6 \text{ viv.} / 40 \text{ (Viv/Ha } 1^{\text{er}} \text{ rango) = } 145 \text{ Ha.}$

Para lo cual se destina en el POT un área de 305Ha

5.2.2 programa de reubicación de viviendas.

Cuando los riesgos no puedan mitigarse, especialmente en los corredores de áreas localizadas debajo de las líneas de alta tensión (Plano D.A. 7) y áreas cercanas al aeropuerto internacional Ernesto Cortissoz; afectadas por la huella de simulación de sonido (Plano E.U.8) y superficies limitadoras de obstáculos (Plano E.U. 9), se debe contemplar la realización de un programa de reubicación para estas viviendas y no se permite ningún tipo de construcción ni desarrollo de proyectos.

El programa incluirá la reubicación de las viviendas localizadas en la trayectoria de los cauces de los arroyos y en las zonas inundables lo cual se puede hacerse acudiendo a los recursos especiales para desplazados y/o partidas gestionadas por parlamentarios. Igualmente a través del Inurbe se diligenciarán subsidios para postulantes que estén incorporados en programas reasentamientos de familias contempladas en el plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Soledad, por causas tales como alto riesgo no mitigable, obra pública, renovación urbana y reordenamiento urbano, y que les sea promovida y financiada en su totalidad la solución de vivienda nueva, mediante crédito puente, por FONVISOCIAL, o la entidad que haga sus veces, en tales casos el subsidio familiar de vivienda servirá para amortizar el valor de dicho crédito puente.

PROYECTO: PROGRAMA DE REUBICACIÓN DE VIVIENDAS EN ZONAS DE ALTO RIESGO

OBJETIVO. Reubicar a las familias que viven en las viviendas apostadas en zonas de alto riesgo.

JUSTIFICACIÓN. Existen en Soledad Zonas de alto Riesgo en la cual el peligro inminente con vive con familias apostadas en ella, la falta de planificación, la pobreza absoluta y muchos otros factores han generado esta problemática, y se justifica un programa de reubicación debido a que la constitución contempla el derecho de vivir en un ambiente sano y en una vivienda digna.

DESCRIPCIÓN. La oficina de participación ciudadana en asocio con FONVISOCIAL, o la entidad que haga sus veces, debe censar todas y cada una de las familias apostadas en los causes de los arroyos, corredor eléctrico, y zonas del área de influencia del Aeropuerto, para conocer el número de personas a ser reubicadas.

ACTIVIDADES

- Censo
- Compra de viviendas
- Reubicación.

ACCIONES. El Programa debe ser emprendido por participación Ciudadana, FONVISOCIAL, con el respaldo del Inurbe

MECANISMOS.

Implementar el programa.

TIEMPO: Tres (3) años

5.2.3 soluciones de mejoramiento integral de vivienda y entorno.

Es la solución de vivienda que permite la superación de una o varias carencias básicas de la vivienda, cuyo título de propiedad se encuentre inscrito en la oficina de registro de instrumentos públicos a nombre de uno cualquiera de los miembros del hogar de los postulantes, a excepción de las viviendas que hagan parte de programas municipales de legalización de urbanizaciones, en los términos establecidos en el artículo 48 de la ley 9ª de 1989, por presentar condiciones tales como carencias de redes secundarias y acometidas domiciliarias de acueducto y alcantarillado; carencia de baños y/o cocina; deficiencias en la estructura principal, cimientos, muros o cubierta; Construcción en materiales provisionales tales como latas, telas asfáltica y madera de desecho; existencia de hacinamiento crítico, cuando el hogar habita en una vivienda con más de tres personas por cuarto. Para tal efecto la oficina de participación ciudadana en asocio con

FONVISOCIAL, o la entidad que haga sus veces, debe censar todas y cada una de las familias con viviendas objeto del subsidio para mejoramiento de vivienda y entorno.

Se contempla así mismo la creación del Banco de materiales municipal el cual gestionara aportes nacionales e internacionales y otorgará préstamos representados en materiales de construcción a los residentes del sector para que estos bajo la supervisión técnica de FONVISOCIAL, o la institución que haga sus veces, mejoren, amplíen y/o construyan sus viviendas.

5.2.4 programa de legalización de tierras

FONVISOCIAL, o el organismo que haga sus veces, implementará el programa de legalización de tierras que, además de generar sentido de pertenencia, pueda obtener subsidios específicos para el tema, para tal efecto se realizar los procesos de censo pertinentes.

6. ESTRATEGIAS DE REGULACIÓN DEL CRECIMIENTO.

Dentro de la política de controlar el proceso de expansión física de la ciudad hacia el suroeste, se establece provisionalmente, como zona de desarrollo y construcción prioritaria, en los términos previstos en el Capítulo VI de la Ley 388 de 1997, artículos 52 al 57, la totalidad de los Predios ubicados dentro del Perímetro Urbano fijado por el POT. **(Ver Plano N° D.T.C.U. 5 Áreas de Desarrollo y Construcción Prioritaria)**. La Secretaria de Planeación municipal identificará los predios que se declararan definitivamente de desarrollo y construcción prioritaria, para lo cual cuenta con 120 días a partir de la adopción del presente POT, la declaratoria la hará el Alcalde por Decreto, según las siguientes determinantes:

- **DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA.** A partir de la fecha de vigencia del presente POT, habrá lugar a la iniciación del proceso de enajenación forzosa en pública subasta, por incumplimiento de la función social de la propiedad

sobre:

1. Los terrenos localizados en suelo de expansión, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario. que no se urbanicen dentro de los tres (3) años siguientes a su declaratoria
2. Los terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria.
3. Los terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de construcción prioritaria, que no se construyan dentro de los dos años siguientes a su declaratoria.

Lo anterior sin perjuicio de que tales inmuebles pueden ser objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación de que trata la ley 388 de 1997

- **DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA EN UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** En los casos en que la declaratoria de desarrollo o construcción prioritaria que se refieran a terrenos o inmuebles que conforman unidades de actuación urbanística, los plazos establecidos en el párrafo anterior se incrementarán en un cincuenta por ciento (50%). En los mismos eventos la enajenación forzosa se referirá a la totalidad de los inmuebles que conforman la unidad de actuación que no se hubieren desarrollado.

7. LA DETERMINACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICAS.

En apoyo a las políticas de renovación urbana, redesarrollo y mejoramiento integral de los sectores sometidos a esos Tratamientos, el presente POT adopta el mecanismo de las unidades de actuación urbanística, según las siguientes determinantes:

- El plan de ordenamiento territorial determina que las actuaciones de urbanización y de construcción, en suelos urbanos y de expansión urbana y de construcción en

tratamientos de renovación urbana y redesarrollo en el suelo urbano, podrán realizarse a través de unidades de actuación urbanística.

- Como Unidad de Actuación Urbanística se entiende el área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el Plan de Ordenamiento que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.
- Las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico que serán objeto del reparto entre los propietarios de inmuebles de una Unidad de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.
- Las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones.

8. AREA DE OPERACIÓN DEL MACROPROYECTO URBANO-RURAL.

8.1 PLAN PARA LA RIBERA OCCIDENTAL DEL RÍO MAGDALENA, LOS CUERPOS DE AGUA Y EL PUERTO FLUVIAL ALTERNO.

La ribera occidental subutilizada, razón por la cual se debe garantizar una mayor articulación que propenda por usos más equilibrados, que faciliten el disfrute de los ciudadanos de sus recursos ambientales, ecológicos, recreativos y turísticos, todo ello enmarcado en el valor estratégico del Río y los cuerpos de agua para el Municipio, el Área Metropolitana, la región y el país en los actuales ambientes de globalización e internacionalización de la economía nacional. La extensión urbanizada de la ribera, la complejidad y mezcla de los usos actuales, la Utilización económica exclusiva conferida al suelo y a la ribera, la degradación ambiental, la negación del paisaje natural y la ausencia de integración del Río a la trama urbana del Municipio son, entre otros, factores que requieren de un proceso de observación e intervención más detallado que, bajo una mirada de mayor articulación con el Municipio

El grado de complejidad urbana de la ribera presenta dos alternativas de análisis a la luz de los instrumentos con que cuentan los procesos de planificación, como son los proyectos integrales observados en una perspectiva de macroproyecto que involucre a toda la ribera o los correspondientes a planes parciales que pueden ser abordados por sectores. En este sentido, el POT recomienda la subdivisión de la ribera conforme a las características territoriales y grados de complejidad de la franja del Río Magdalena comprendida entre la desembocadura del arroyo Don Juan, límite de Soledad con el distrito de Barranquilla y el Caño Brazuelo de Cavica, de la siguiente manera:

SECTOR 1 SECTOR INDUSTRIAL Y PUERTO FLUVIAL ALTERNO:

La característica de este sector es de articular las actividades propias que se den por el uso industrial del sector de la calle 18 y las del proyecto del puerto fluvial alterno, el cual se desarrollara en una área de 10 Ha, La característica de este sector es de articular las actividades propias que se den por el uso industrial del sector de la calle 18 y las del proyecto del puerto fluvial alterno, el cual se desarrollara en una área de 10 Ha, ubicadas sobre el sector aguas arriba de la boca del caño de Soledad en el río Magdalena. **(Ver Plano Anexo N° D.T.C.U. A.2 Localización e Información General del Proyecto).** Todas las acciones e intervenciones que se desarrollen estarán sujetas a los planes de manejo ambientales debidamente autorizados por la C. R. A. Para así garantizar el desarrollo sostenible del sector.

SECTOR 2. SECTOR DE ECOTURISMO Y PROTECCION

Comprende el sector del caño de Soledad, el río Magdalena, el Brazuelo de Cavica y la ciénaga de la Bahía, este sector de acuerdo a la aptitud biopotencial física del suelo y al grado de susceptibilidad de fenómenos naturales se destinará a las actividades de manejo especialmente para ecoturismo y protección, y así conservar los ecosistemas estratégicos que se encuentran en este sector, cumpliendo así con las directrices de entidades como la C.R.A. y Cormagdalena

9. IDENTIFICACIÓN DE PLANES PARCIALES

Los Planes Parciales están establecidos en la ley como 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, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas. Para su presentación, aprobación y ejecución debe contarse con aspectos como los siguientes:

- Diseños urbanísticos, numeral 4 del artículo 19 de la Ley 388 de 1997, distribución de componentes según usos del suelo, modelos de edificabilidad, redes de servicios públicos, red vial principal y secundaria, equipamientos, asignaciones de espacios públicos y zonas verdes destinadas a parques, educación, salud, servicios religiosos y aquellos complementarios del contenido estructural del plan de ordenamiento.
- Caracterización estratégica del Proyecto en el marco del proceso de ordenamiento y en aspectos asociados con aprovechamiento de inmuebles; suministro, ampliación o mejoramiento del espacio público, calidad del entorno, alternativas de expansión, mejoramiento integral o renovación consideradas, estímulos a los inversionistas y propietarios, entre otros.

- .Determinación de las unidades de actuación urbanística, normas urbanísticas específicas elaboradas de acuerdo con la unidad de actuación considerada. Costos del proyecto y un plan de ejecución. Distribución de cargas y beneficios. Diseño de un plan financiero y del organismo ejecutor del proyecto.
- Establecido el direccionamiento industrial y portuario del municipio y los factores prospectivos asociados con el desarrollo de su territorio, es preciso definir los alcances de las principales acciones urbanas, consideradas a partir de su inserción en la estructura del modelo y de los tratamientos urbanos demandados por cada uno los subcomponentes territoriales, **pensadas en sentido global y con fines de integración social, económica, cultural y territorial**, formalizadas mediante la identificación de las intervenciones requeridas para la organización espacial urbanística, cuya naturaleza nutre el modelo de desarrollo territorial deseado; territorialmente, las acciones establecidas por componentes pueden observarse en el Plano No. **Nº D.T.C.G 5** , y están constituidas por las siguientes:
 - LA ZONA DEL MERCADO

Sobre este sector se continuará con las acciones de reorganización del territorio y la ampliación de las instalaciones.
 - DESARROLLO URBANO DIVERSIFICADO DE LA RIBERA OCCIDENTAL DEL RÍO MAGDALENA, CON PREDOMINIO DE USOS PORTUARIOS E INDUSTRIALES.

La función prioritaria de la franja ribereña, además de articular las actividades propias que se den por el uso industrial del sector de la calle 18 y las del proyecto del puerto fluvial alterno, es la de la recreación y el ecoturismo. Se establecen dos zonas industriales en el sector, la consolidada de intensidad alta y la situada sobre el sector aguas arriba de la boca del caño de Soledad en el río Magdalena, de intensidad media, la cual se plantea que se desarrolle mediante un Plan Parcial. Adicionalmente conforman este sector dos zonas institucionales, uno para el proyecto de la planta de tratamiento de aguas servidas y el otro para el Puerto Alterno.

La prospectiva territorial de la ribera occidental del Río Magdalena incluye diversos componentes, dentro de los cuales se destacan los siguientes:

1. Desarrollos portuarios y usos complementarios
 2. La Ciénaga de la Bahía como reserva ecológica y paisajística, fuente de actividad económica para los asentamientos urbanos adyacentes
 3. Los industriales con actividades portuarias y disponibilidad para ellas de zonas de servicios. Barrios con posibilidades de centralidad de servicios (turísticos, recreativos, etc.
 4. Áreas de reserva para desarrollo de proyectos asociados con comercio, negocios, recreación y servicios.
 5. Desarrollo e incremento de la actividad portuaria e industrial en la zona del Puerto Fluvial Alterno de Soledad.
- RENOVACIÓN URBANA Y REDESARROLLO DEL SECTOR CENTRAL DE SOLEDAD.

El Centro de la ciudad, conjuntamente con los barrios Centro, Doce de Octubre, Siete de Agosto, La Loma y Cachimbero entre otros contienen elementos urbanísticos y arquitectónicos de valor patrimonial para el municipio, mostrando una base arquitectónica - paisajista de importancia para la escasa memoria urbana local. El Centro, por otro lado, representa, por su dinámica, una fuente de atracción para los habitantes del municipio, circunstancia que ha propiciado su deterioro físico y ambiental. Los elementos prospectivos apuntan a la necesidad de reforzar las actividades financieras e institucionales, reorganizar el sistema de transporte, recuperar e incrementar los espacios verdes, recuperar la plaza, mejorar las condiciones del espacio público, como la señalización, la ornamentación urbana, los valores paisajísticos urbanos, y solucionar el problema de vendedores estacionarios, entre otros, resolver el problema de parqueos, conferir representatividad espacial e institucional a los Centros Administrativos

Locales, como la Iglesia y la Alcaldía, este escenario permitirían racionalizar aún más la disposición de los usos comerciales y de servicios del municipio.

- **PROTECCIÓN Y RESERVA ECOLÓGICA DE LA CIÉNAGA DE LA BAHÍA**

Las expectativas de la comunidad respecto de este importante elemento de la geografía del municipio van desde la recuperación ambiental integral hasta su uso potencial como recurso hídrico de subsistencia y turismo ecológico. La búsqueda de un razonable equilibrio entre todas estas aspiraciones constituye la base de la propuesta del POT, procurando el mantenimiento y sostenibilidad de las condiciones naturales de la misma. En esencia, la ribera occidental, está insertada en el imaginario portuario de la ciudad, lo que puede posibilitarse en la medida en que sus potenciales usuarios asuman el compromiso permanente de mantener las condiciones naturales de la Ciénaga.

- **MEJORAMIENTO INTEGRAL DE LAS ZONAS DETERIORADAS**

Es el proceso mediante el cual las áreas deterioradas del municipio son adecuadas o rehabilitadas, utilizando instrumentos que la ley permita para la normalización de estos sectores, para así lograr el incremento de la calidad urbanística, ambiental o arquitectónica, requiere mejoramientos importantes en la malla vial, el espacio público, zonas verdes y recreativas, servicios públicos, inducción de actividades comerciales y de servicios de escala zonal y acciones destinadas a incrementar los niveles de densidad poblacional y habitacional, así como los educativos y de salud. Dentro de este grupo identificamos los siguientes sectores:

- a. Primero de Mayo
- b. Villa Cecilia y Villa del Carmen
- c. Moras Occidente
- d. Villa Soledad, Villa Stefany y sectores aledaños
- e. Nuevo Triunfo
- f. Sal Si Puedes

- g. San Vicente
- h. Villa del Rey, Viña del Rey y sectores aledaños
- i. El Esfuerzo y Villa Gladis

10. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN: ACTUACIÓN URBANÍSTICA, PLUSVALÍA Y VALORIZACIÓN.

10.1 ACTUACION URBANÍSTICA PUBLICA.

Son actuaciones urbanísticas la parcelación, urbanización y edificación de inmuebles. Cada una de estas actuaciones comprenden procedimientos de gestión formas de ejecución que son orientadas por el componente urbano del Plan de Ordenamiento y deben quedar explícitamente reguladas por normas urbanísticas expedidas de acuerdo con los contenidos y criterios de prevalencia establecidos en los artículos 13, 15, 16 y 17 de la ley 388 de 1997.

Estas actuaciones podrán ser desarrolladas por propietarios individuales en forma aislada, por grupos de propietarios asociados voluntariamente o de manera obligatoria a través de unidades de actuación urbanística, directamente por entidades públicas o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado.

Cuando por efectos de la regulación de las diferentes actuaciones urbanísticas el municipio deba realizar acciones urbanísticas que generen mayor valor para los inmuebles, se establecerá la participación en plusvalía en los términos que se establece en el presente POT, igualmente, las normas urbanísticas establecerán específicamente los casos en que las actuaciones urbanísticas deberán ejecutarse mediante la utilización del reparto de cargas y beneficios tal como se determina en el artículo 38 de la ley 388 de 1997.

En el evento de programas, proyectos y obras que deban ejecutar las entidades públicas, como consecuencia de actuaciones urbanísticas que le sean previstas en el presente plan de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen, las entidades municipales competentes sin perjuicio de su realización material por particulares, podrán crear entidades especiales de carácter público o mixto para la ejecución de tales actuaciones,

de conformidad con las normas legales generales y con las especiales contenidas en la ley 388 de 1997 y en la Ley 142 de 1994.

10.1.1 Espacio publico en actuaciones urbanísticas.

Las reglamentaciones municipales determinarán, para las diferentes actuaciones urbanísticas, las cesiones gratuitas que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general, y señalarán el régimen de permisos y licencias a que se deben someter así como las sanciones aplicables a los infractores a fin de garantizar el cumplimiento de estas obligaciones, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el capítulo XI de la Ley 388 de 1997.

También deberán especificar si es el caso, las afectaciones a que estén sometidos por efectos de reservas de terreno para construcción de infraestructura vial, de transporte, redes matrices y otros servicios de carácter urbano o metropolitano. Para las actuaciones que lo requieran como la urbanización en terrenos de expansión y la urbanización o construcción en terrenos con tratamientos de renovación urbana, deberá señalarse el procedimiento previo para establecer la factibilidad de extender o ampliar las redes de servicios públicos, la infraestructura vial y la dotación adicional de espacio público, así como los procesos o instrumentos mediante los cuales se garantizará su realización efectiva y la equitativa distribución de cargas y beneficios derivados de la correspondiente actuación.

10.1.2 Reparto equitativo de cargas y beneficios.

En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados. Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito.

10.2 PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA (Ver Plano No D.T. C.U . 6 Y 7)

10.2.1 Noción.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 82 de la Constitución Política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones, esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como el mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal.

10.2.2 Hechos generadores.

Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía de que trata el artículo anterior, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8 de la ley 388 1.997, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el respectivo Plan de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen. Son hechos generadores los siguientes:

- 1 La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
- 2 El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
- 3 La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.
- 4 Cuando se ejecuten obras públicas previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial o los Planes Parciales o en los instrumentos que los desarrollen, y no se haya utilizado, en su financiación, la contribución de valorización, las correspondientes autoridades municipales ejecutoras podrán determinar el mayor valor adquirido por los predios en razón de tales (Artículo 2, numeral 4 del Decreto 1599 de 1998).

La Secretaria de Planeación elaborará, conjuntamente con el IGAC y a partir del plano de

identificación de hechos generadores insertado en el Acuerdo del POT, el Plano las zonas y subzonas, sectores y subsectores beneficiarios de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este numeral, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía, los derechos adicionales de construcción y desarrollo cuando fuere del caso.

Para los casos en que las decisiones emanadas del Consejo Consultivo propicien uno o varios de los hechos generadores de plusvalía descritos en el presente artículo, esta se aplicará conforme a la naturaleza y características de misma.

10.2.3 Efecto plusvalía como resultado de la incorporación suelo rural al de expansión urbana o de la clasificación de parte del suelo rural como suburbano.

Cuando se incorpore suelo rural al de expansión urbana, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas, sectores o subsectores beneficiarios, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía, esta determinación se hará una vez se expida el acto administrativo que define la nueva clasificación del suelo correspondiente.
2. Una vez se apruebe el plan parcial o las normas específicas de las zonas o subzonas, sectores o subsectores beneficiarios, mediante las cuales se asignen usos, intensidades y zonificación, se determinará el nuevo precio comercial de los terrenos comprendidos en las correspondientes zonas o subzonas, sectores o subsectores como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de zonificación, uso, intensidad de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.
3. El valor mayor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística, al tenor de lo establecido en los ítems 1 y 2 de este numeral. El efecto total de la plusvalía, para cada precio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie objeto de la participación en la plusvalía. El mismo procedimiento se aplicará para el evento de calificación de

parte del suelo rural como suburbano.

10.2.4 Efecto plusvalía resultado del cambio de uso.

Cuando se autorice el cambio de uso a uno más rentable, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas, sectores o subsectores beneficiarios, con características geoeconómicas homogéneas antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía.
2. Se determinará el nuevo precio comercial que se utilizará como base del cálculo del efecto plusvalía en cada una de las zonas o subzonas, sectores o subsectores consideradas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.
3. El mayor valor generado por metros cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística, al tenor de lo establecido en los items 1 y 2 de este numeral. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación en la plusvalía.

10.2.5 Efecto plusvalía resultado del mayor aprovechamiento del suelo.

Cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se determinará el precio comercial por metro cuadrado de los inmuebles en cada

una de las zonas o subzonas, sectores o subsectores beneficiarios, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. En lo sucesivo este precio servirá como precio de referencia por metro cuadrado.

2. El número total de metros cuadrados que se estimará como objeto del efecto plusvalía será, para el caso de cada predio individual, igual al área potencial adicional de edificación autorizada.

Por potencial adicional de edificación, se entenderá la cantidad de metros cuadrados de edificación que la nueva norma permite en la respectiva localización, como la diferencia en el aprovechamiento del suelo, antes y después de la acción generadora.

3. El monto total del mayor valor será igual al potencial adicional de edificación de cada predio individual multiplicado por el precio de referencia, y el efecto plusvalía por metro cuadrado será equivalente al producto de la división del monto total por el área del predio objeto de la participación en la plusvalía.

10.2.6 Efecto plusvalía resultado de la ejecución de obras publicas.

En desarrollo del artículo 87 de la ley 388 de 1997, cuando la participación por plusvalía obedezca a la ejecución de obras públicas:

1. El efecto plusvalía se estimará antes, durante o después de cumplidas las obras.
2. El efecto plusvalía no estará limitado por el costo o real de la ejecución de las obras.
3. La administración mediante acto producido dentro de los 6 meses siguientes a la conclusión de las obras determinará el valor promedio de la plusvalía estimada que se produjo por metro cuadrado de suelo, y definirá las exclusiones a que haya lugar, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 y demás normas que la reglamenten.
4. Para efectos de lo anterior, se establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de suelo antes de la realización de la obra respectiva en cada una de las zonas o sub- zonas beneficiarias con características geoeconómicas homogéneas. Posteriormente se establecerán los nuevos precios comerciales por metro cuadrado

de suelo luego de la ejecución de las obras. La diferencia entre estos dos precios será el efecto plusvalía. El monto total del efecto plusvalías por predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación.

5. Cuando la administración municipal opte por calcular el efecto plusvalía antes o durante la ejecución de las obras, deberá revisar el cálculo una vez construidas éstas, dentro de un plazo no superior a seis (6) meses. La participación en plusvalía estimada inicialmente deberá ajustarse en función de los resultados de los avalúos realizados luego de la conclusión de la obra.

10.2.7 Área objeto de la participación en la plusvalía.

El número total de metros cuadrados que se considerará como objeto de la participación en la plusvalía será, para el caso de cada inmueble, igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas, contempladas en el plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollan.

10.2.8 Monto de la participación.

La tasa de la participación que se imputara a la plusvalía generada será equivalente al treinta (30%) del mayor valor por metro cuadrado. Cuando sobre un mismo inmueble se produzcan simultáneamente dos o más generadores en razón de las decisiones administrativas detalladas en los artículos precedentes, en el cálculo del mayor valor por metro cuadrado se tendrán en cuenta los valores acumulados, cuando a ello hubiere lugar.

En razón de que el pago de la participación en la plusvalía al municipio se hace exigible en oportunidad posterior, de acuerdo con lo determinado por el artículo 83 de la de 1997,

el monto de la participación correspondiente a cada predio se ajustará de acuerdo con la variación de índices de precios al consumidor (IPC), a partir del momento en que quede en firme el acto de liquidación de la participación.

Atendiendo el principio de equidad, la tasa de participación será uniforme al interior de las zonas geo-económicas homogéneas, y las variaciones entre dichas zonas sólo podrán darse cuando se constate, mediante estudios debidamente sustentados, que ello no causará distorsiones en factores como:

1. Las calidades urbanísticas y las condiciones socioeconómicas de los hogares propietarios de los inmuebles.
2. La renta de los beneficios derivados de la valorización para los propietarios de la tierra.
3. La dinámica del desarrollo de distintas zonas del municipio.

10.2.9 Procedimiento de cálculo del efecto plusvalía.

El instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o los peritos técnicos debidamente inscritos en las Lonjas inmobiliarias, establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de los inmuebles, teniendo en cuenta su situación anterior a las acciones urbanísticas; y determinará el correspondiente precio de referencia tomando como base de cálculos los parámetros establecidos en los artículos 75, 76 y 77 de la de 1997.

Para el efecto, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial, y de los instrumentos que lo desarrollan en el cual se concretan las acciones urbanísticas de la participación en la plusvalía, el alcalde solicitará se proceda a estimar el mayor valor por metro cuadrado en cada una de las zonas o subzonas, sectores o subsectores considerados.

Una vez recibida la solicitud proveniente del alcalde, el IGAC o la entidad correspondiente o el perito evaluador, contarán con un plazo inmodificable de sesenta (60) días hábiles para ejecutar lo solicitado. Transcurrido este término, y sin perjuicio de las sanciones legales a que haya lugar por la morosidad del funcionario o los funcionarios responsables, y de la responsabilidad contractual en el caso del perito privado, la administración

municipal podrá solicitar un nuevo peritazgo que determine en el mayor valor o monto de la plusvalía de acuerdo con los procedimientos y parámetros instituidos en este mismo artículo.

En el cálculo del efecto plusvalía el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la persona que sus veces o los peritos afiliados a las lonjas, se sujetarán a los procedimientos señalados en el decreto 1420 de 1998.

Los avalúos que se realicen para establecer el valor comercial del suelo antes de la acción urbanística en desarrollo del cálculo del efecto plusvalía por incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o a suelo suburbano, estarán vigentes durante todo el proceso de cálculo, liquidación y cobro de la participación en plusvalía correspondiente.

Los Curadores Urbanos quedan habilitados para la expedición de licencias de construcción en todas sus modalidades mientras se surtan los procedimientos técnicos descritos en el presente artículo. Una vez definida la estructura de participación por plusvalía estos deberán incorporar, dentro de las exigibilidades para expedir las licencias, la constancia de pago de la plusvalía si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud de licencia se encuentra afectado por la misma.

10.2.10 Liquidación del efecto de plusvalía.

Con base en la determinación del efecto de plusvalía por metro cuadrado calculado para cada una de las zonas o subzonas objeto de la participación como se indica en el artículo precedente, el Alcalde del municipio liquidará, dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes, el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma y aplicará las tasas correspondientes de conformidad con lo autorizado por el Concejo municipal.

A partir de la fecha en que la administración municipal disponga de la liquidación del monto de la participación correspondiente a todos y cada uno de los predios beneficiados con las acciones urbanísticas, contará con un plazo de treinta (30) días hábiles para expedir el acto administrativo que la determina, y para notificarlo a los propietarios o poseedores, lo cual procederá mediante tres (3) avisos publicados en ediciones

dominicales de periódicos de amplia circulación en el municipio, así como a través de edicto fijado en la sede de la alcaldía. Contra estos actos de la administración procederá exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos previstos para el efecto en el Código Contencioso Administrativo.

Para los fines de publicidad frente a terceros, una vez en firme el acto administrativo de liquidación del efecto plusvalía, se ordenará su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles. Para que puedan registrarse actos de transferencia del dominio sobre los mismos, será requisito esencial el certificado de la administración en el cual se haga constar que se ha pagado la participación en la plusvalía correspondiente.

A fin de posibilitar a los ciudadanos en general y a los propietarios y poseedores de inmuebles en particular disponer de un conocimiento más simple y transparente de las consecuencias de las acciones urbanísticas generados del efecto plusvalía, la administración municipal divulgará el efecto plusvalía por metro cuadrado para cada una de las zonas o subzonas, sectores o sub-sectores geoeconómicos homogéneos beneficiarios.

10.2.11 Revisión de la estimación del efecto de plusvalía.

Cualquier propietario o poseedor de un inmueble objeto de la aplicación de la participación en la plusvalía, podrá solicitar, en ejercicio del recurso de reposición, que la administración revise el efecto plusvalía estimado por metro cuadrado definido para la correspondiente zona o subzona, sector o subsector en la cual se encuentre su predio y podrá solicitar un nuevo avalúo.

Para el estudio y decisión de los recursos de reposición que hayan solicitado la revisión de la estimación del mayor valor por metro cuadrado, la administración contará con un plazo de un mes (1) calendario contando a partir de la fecha del último recurso de reposición interpuesto en el cual se haya pedido dicha revisión. Los recursos de reposición que no planteen dicha revisión se decidirán en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.

10.2.12 Exigibilidad y cobro de la participación.

La participación en la plusvalía sólo será exigible en el momento en que se presente para el propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya declarado un efecto de plusvalía, una cualquiera de las siguientes situaciones:

1. Solicitud de licencia de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 378 del presente Estatuto.
2. Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.
3. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que tratan los numerales 10 y 30 del referido artículo 74 de la Ley 388 de 1997.
4. Mediante la adquisición de los títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos que se establece en los artículos 88, 89 y 90 de la Ley 388 de 1.997.

En el evento previsto en el numeral 10, el efecto plusvalía para el respectivo inmueble podrá recalcularse, aplicando el efecto plusvalía por metro cuadrado al número total de metros cuadrados adicionales objeto de la licencia correspondiente.

Para solicitar el recálculo el interesado deberá presentar copia de la solicitud de licencia radicada ante la autoridad competente. En este caso, el trámite de la solicitud de licencia se suspenderá hasta cuando el interesado acredite el pago de la participación en plusvalía.

Para la expedición de las licencias o permisos, así como para el otorgamiento de los actos de transferencia del dominio, en relación con inmuebles sujetos a la aplicación de la participación en la plusvalía, será necesario acreditar su pago.

Si por cualquier causa no se efectúa el pago de la participación en los eventos previstos en este artículo, el cobro de la misma se hará exigible cuando ocurra cualquiera de las restantes situaciones aquí previstas. En todo caso responderán solidariamente el poseedor y el propietario, cuando fuere el caso. Quedan exonerados del cobro de la

participación en plusvalía los establecidos inmuebles destinados a viviendas de interés social, de conformidad con los procedimientos establecidos por el Gobierno Nacional.

10.2.13 Formas de pago de la participación.

La participación en la plusvalía podrá pagarse mediante una cualquiera de las siguientes formas:

1. En efectivo.
2. Transfiriendo a la entidad territorial o a una de sus entidades descentralizadas, una porción del predio objeto de la misma, de valor equivalente a su monto, esta forma sólo será procedente si el propietario o poseedor llega a un acuerdo con la administración sobre la parte del predio que será objeto de la transferencia, para lo cual la administración tendrá en cuenta el avalúo que hará practicar por expertos contratados para tal efecto.
Las áreas transferidas se destinarán a fines urbanísticos, directamente o mediante la realización de programas o proyectos en asociación con el mismo propietario o con otros.
3. El pago mediante la transferencia de una porción del terreno podrá canjearse por terrenos localizados en otras zonas de área urbana, haciéndolos cálculos de equivalencia de valores correspondiente.
4. Reconociendo formalmente a la entidad territorial o a una de sus entidades descentralizadas un valor accionario o un interés social equivalente a la participación, a fin de que la entidad pública adelante conjuntamente con el propietario o poseedor un programa o proyecto de construcción o urbanización determinado sobre el predio respectivo.
5. Mediante la ejecución de obras de infraestructura vial, de servicios públicos, domiciliarios, áreas de recreación y equipamiento sociales, para la adecuación de asentamientos urbanos en áreas de desarrollo incompleto o inadecuado, cuya inversión sea equivalente al monto de la plusvalía, previo acuerdo con la administración municipal acerca de los términos de ejecución y equivalencia de las obras proyectadas.
6. Mediante la adquisición anticipada de títulos valores representativos de la participación en la plusvalía liquidada, en los términos previstos en los artículos 88,

89 y 90 de la Ley 388 de 1.997.

10.2.14 Destinación de los recursos provenientes de la participación.

El producto de la participación en plusvalía a favor del municipio se destinará a través del Fondo municipal de Desarrollo Urbano "Fodes" a los siguientes fines:

1. Compra de predios o inmuebles para desarrollar planes o proyectos de vivienda de interés social.
2. Construcción o mejoramiento de infraestructuras viales, de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales para la renovación de asentamientos urbanos en condiciones de desarrollo incompleto o inadecuado.
3. Ejecución de proyectos y obras de recreación, parques y zonas verdes y expansión y recuperación de los centros y equipamientos que conforman la red del espacio público urbano.
4. Financiamiento de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo de interés general.
5. Actuaciones urbanísticas en macroproyectos, programas de renovación urbana u otros proyectos que se desarrollen a través de unidades de actuación urbanística.
6. Pago de precio o indemnizaciones por acciones de adquisición voluntaria o expropiación de inmuebles, para programas de renovación urbana.
7. Fomento de la creación cultural y al mantenimiento al patrimonio cultural del o municipio, mediante la mejora, adecuación o restauración de bienes inmuebles catalogados como patrimonio cultural, especialmente en las zonas de la ciudad declaradas como desarrollo incompleto o inadecuado.

Las inversiones de los recursos recaudados provenientes de la participación en las plusvalías se orientarán de conformidad con los programas y proyectos previstos en el Plan de Ordenamiento, los Planes Parciales que se desarrollen o Unidades de Actuación Urbanísticas.

10.2.15 Independencia respecto de otros gravámenes.

La participación en plusvalía es independiente de otros gravámenes que se impongan a la

propiedad inmueble y específicamente de la contribución de valorización que llegue a causarse por la realización de obras públicas, salvo cuando la administración opte por determinar el mayor valor adquirido por los predios conforme a lo dispuesto en el artículo 87 de la Ley 388 de 1.997, caso en el cual no podrá cobrarse contribución de valorización por las mismas obras.

PARÁGRAFO En todo caso, en la liquidación del efecto plusvalía en razón de los hechos generadores previstos en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, no se podrá tener en cuenta los mayores valores producidos por los mismos hechos, si en su momento, estos fueron tenidos en cuenta para la liquidación del monto de la contribución de valorización, cuando fuere del caso.

10.3 VALORIZACIÓN

Como un mecanismo idóneo de financiación del Desarrollo Urbano en el Municipio de Soledad, el POT incluye la valorización, gravamen real de carácter directo, que se impone para recuperar el costo real de construcción de obras de interés público. El derrame de valorización guarda una relación directa entre el costo y el beneficio producidos impone o todos los predios en sectores beneficiados por las obras de interés público local. Su liquidación y recaudo pueden hacerse antes o durante de la ejecución de la obra.

La misma acción, decisión u obra que valore un predio puede generar uno de dos instrumentos: Plusvalía o valorización, nunca los dos simultáneas para la misma intervención. El costo de las obras debe ser prorrateado entre los predios beneficiados. La suma de las contribuciones cobradas no debe ser mayor al costo total de las obras realizadas y su recaudo debe destinarse exclusivamente a la financiación directa de las obras públicas correspondientes al cobro.

11. NORMAS URBANÍSTICAS.

Las normas urbanísticas regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y se clasifican de la siguiente manera:

11.1 ESTRUCTURALES

Son las que concretan la consecución de los objetivos y estrategias del Plan, y se encuentran consignadas en los numerales 1 a 10 de este Capítulo.

11.2 GENERALES

Son aquellas que permiten establecer usos e intensidades de usos del suelo, así como otras actuaciones dentro del perímetro urbano, para efecto del presente Plan llamaremos a su conjunto de normas, **REGULACION DEL DESARROLLO**, entendiendo que es la acción reglamentaria de adoptar y aplicar Normas Específicas Urbanísticas que implican un manejo diferenciado de las reglamentaciones urbanísticas por sectores al interior de las áreas urbanas y dentro de las zonas de las áreas de expansión urbanas que sean objeto de incorporación como nuevas áreas urbanas, y se dividen en:

- **Tratamientos Generales y Tratamientos Especiales.**
- **Tratamientos generales.** Los Tratamientos Generales son aplicables a todas las áreas urbanas y de expansión urbanas que no están sometidas a los tratamientos especiales
- **Clasificación de los tratamientos generales.** Estos se clasifican en Tratamiento General de Desarrollo y Tratamiento General de Consolidación.
 - ✓ **Tratamiento general de desarrollo.** Es el aplicable a los inmuebles urbanizables no urbanizados al interior de todas las áreas sin desarrollar que estén fuera del ámbito de las normas propias de los Tratamientos Especiales.
 - ✓ **Tratamiento general de consolidación.** Es el aplicable a los lotes edificables no edificados o a los lotes con edificaciones susceptibles de ser demolidas para su reedificación, o de obtener licencias de Adecuación, situadas al interior de todas las áreas desarrolladas para las cuales se adoptan en el presente Estatuto, normas específicas que difieren de las normas originales del sector o desarrollo.
- **Clasificación de los tratamientos especiales.** Estos se clasifican, así: para el Primer Nivel en tratamientos especiales de conservación Histórica, Arquitectónica y Urbanística. Y para el Segundo Nivel, en Tratamientos Especiales de Renovación Urbana y de Reubicación de asentamientos localizados en zonas de alto riesgo.
 - ✓ **Tratamientos especiales de conservación histórica, arquitectónica y**

urbanística. Es el aplicable a las edificaciones, sectores o desarrollos que requieren la preservación de las características históricas propias de épocas vividas por la ciudad que permanecen como vestigios de ellas y la conservación de la arquitectura y características urbano -ambientales en desarrollos recientes o consolidados con rasgo generales (urbanos y arquitectónicos) de permanencia.

- ✓ **Tratamiento especial de renovación urbana.** El Tratamiento de Renovación Urbana se aplicara sobre aquellas arcas del municipio caracterizadas por presentar situaciones anómalas y disfuncionalidades en su proceso de desarrollo, las cuales se presentan asociadas a un alto grado de deterioro físico que genera desvalorizaciones y desestímulo a la inversión. Comprende, igualmente, aquellas acciones destinadas a recuperar espacios sobre los cuales recaen valores urbanísticos y paisajísticos para el municipio.
- ✓ **Tratamiento de mejoramiento integral.**
Es el proceso mediante el cual las áreas deterioradas del municipio son adecuadas o rehabilitadas, utilizando instrumentos que la ley permita para la normalización de estos sectores, para así lograr el incremento de la calidad urbanística, ambiental o arquitectónica
- ✓ **Tratamiento especial de reubicación.** Es el aplicable para la regulación específica de las distintas formas de desarrollo dentro de los sectores de las zonas de alto riesgo.

Las normas urbanísticas desarrolladas se explican en detalle en el TOMO IV, ESTATUTO URBANO, del presente POT.

11.3 COMPLEMENTARIAS

Son aquellas que desarrollan el POT, y entre ellas se encuentran, el Programa de Ejecución, la declaración de terrenos e inmuebles de desarrollo o construcción prioritaria, terrenos destinados a vivienda de interés social y la reubicación de asentamientos humanos localizados en zonas de alto riesgo, planes parciales para unidades de actuación urbanística y macroproyectos urbanos integrales. En el presente POT se

encuentran en los Capítulos I II y III, de la TERCERA PARTE del presente Documento Técnico.

11.4 CONCLUSIÓN

El Componente Urbano del POT de Soledad, germina de la conjunción de una actividad y tres proyectos, siendo la primera, el Fortalecimiento de la Gobernabilidad y la participación Ciudadana, y los proyectos: la Recuperación del Espacio Público, el tratamiento de las Zonas de Riesgos y la ejecución de los Aspectos Ambientales. **(Ver Grafico N° G.D.T.C.U. 1 Estructura General del POT del Municipio de Soledad)**. Este corazón del POT, se articula a través del Sistema Vial (Anillo Circunvalar, Prolongación de la Avenida Murillo, Calle 30, ampliación de la Calle 18, reconstrucción del acceso a Soledad 2000, la construcción del camino de Sevilla y la vía a Manuela Beltrán), con la implementación de las políticas de Vivienda de Interés Social y de Control a la Expansión Urbana, y las acciones urbanas de Recuperación del Centro y de las Áreas con deterioro urbano. Lo anterior se complementa con la ejecución del Programa de los Cuerpos de Agua, y los Proyectos del Puerto Alterno **(Ver Grafico N° G.D.T.C.U. 2 Programas Estratégicos De Desarrollo)**, la Zona Franca Aeroportuaria y con la aplicación de los Instrumentos de Gestión, logrando con esta acción integral generar las condiciones tendientes a bgrar el MODELO DE DESARROLLO URBANO deseado. **(Ver Grafico N° G.D.T.C.U. 3 MODELO DESARROLLO URBANO)**.

CAPITULO II COMPONENTE RURAL

2.1. CLASIFICACION

Corresponde a los terrenos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad y por su destinación de explotación de recursos naturales y actividades análogas. El suelo rural se clasifica en:

2.1.1 SUELO RURAL DE LA LLANURA FLUVIO-DELTAICA

Corresponde a los terrenos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad y por su destinación de explotación de recursos naturales y actividades análogas tales como, actividades ecoturística, se permitirán 3 viviendas por hectárea. El suelo rural de la llanura fluvio-deltaica se clasifica en:

- **ZONAS DE USO RURAL.** Esta conformada por las áreas del suelo rural propicias para las actividades antes mencionadas.
- **ZONAS DE RIESGO.** Corresponden a las áreas del suelo rural con limitaciones de usos por los riesgos de inundaciones en el sector.
- **ZONAS DE PROTECCIÓN Y REHABILITACION AMBIENTAL.** Esta conformada por el suelo rural, que tienen restringida la posibilidad de uso y prohibida su edificación, por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales y por formar parte de las zonas de utilidad pública, para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios y de áreas de amenaza y riesgo no mitigable. Adicionalmente, son las áreas de tierra que protegen los sistemas ambientales y las vidas humanas de la transmisión eléctrica, las afectaciones viales de distintos niveles de riesgo por inundaciones y restricciones sanitarias.

En lo que se refiere al espacio publico se incluye lo siguiente:

1. La conformación del inventario general de los elementos constitutivos del espacio público en el área rural de la llanura fluvio deltaica, en el nivel estructural o de influencia general en el municipio, esta representada en los orillales y cuerpos de agua denominados:
 - Orillal de la ribera del río.
 - Orillal de la ciénaga de la Bahía.
 - Orillales del caño de Soledad o del mercado.
 - La Cienaga de la Bahía.
 - El caño de Soledad.

2. La definición del sistema rural regional de espacio público en la llanura fluvio deltaica, está representada en los orillales de la ribera del río, que se constituye en el sitio natural para el disfrute de los ciudadanos de sus recursos ambientales, ecológicos, recreativos y turísticos, todo ello enmarcado en el valor estratégico del Río para el Municipio, el Área Metropolitana, la región y el país en los actuales ambientes de globalización e internacionalización de la economía nacional. El elemento de interacción y enlace entre el espacio publico urbano y rural lo constituye el caño de Soledad.

3. En cuanto a la definición de estrategias para la preservación y mantenimiento del espacio publico en el área rural de la llanura fluvio deltaica, su grado de complejidad nos obliga a buscar alternativas de análisis a la luz de los instrumentos con que cuentan los procesos de planificación, como son los proyectos integrales observados en una perspectiva de macroproyecto o los correspondientes a planes parciales, detallados en el numeral 9 (IDENTIFICACIÓN DE PLANES PARCIALES) del presente documento, que pueden ser abordados desde el Ecoturismo y la Protección, en busca de lograr el desarrollo y aprovechamiento de los siguientes sectores:

- El caño de Soledad.
- El río Magdalena.
- El Brazuelo de Cavica.
- La recuperación hidráulica de las ciénaga de la Bahía.

2.1.2 SUELO RURAL DE LA LLANURA EOLICA

Corresponde a los terrenos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad y por su destinación de explotación de recursos naturales y actividades análogas, tales como siembras de pancoger se permitirán máximo 1 vivienda por hectárea. El suelo rural se clasifica en:

- **ZONAS DE USO RURAL.** Esta conformada por las áreas del suelo rural propicias para las actividades antes mencionadas.
- **ZONAS DE RIESGO.** Corresponden a las áreas del suelo rural con limitaciones de usos por los riesgos causados por las líneas de alta tensión.
- **ZONAS DE PROTECCIÓN Y REHABILITACION AMBIENTAL.** Esta conformada por el suelo rural, que tienen restringida la posibilidad de uso y prohibida su edificación, por sus características geográficas, paisajísticas y ambientales.

En lo que se refiere al espacio publico se incluye lo siguiente:

1. La conformación del inventario general de los elementos constitutivos del espacio publico en el área rural de la llanura eólica, en el nivel estructural o de influencia general en el municipio, está representada en:
 - Zona de protección y recuperación ambiental.
 - Zona de pastoreo y pancoger.

En lo referente a los programas y recursos destinados para espacio público en el programa de inversiones del proyecto de Plan De ordenamiento Territorial del municipio de Soledad.

2.2 LA DIMENSIÓN RURAL EN EL MARCO DEL MODELO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SOLEDAD

En el escenario territorial del municipio de Soledad, la dimensión urbana presenta una predominancia absorbente, casi marginante, sobre la dimensión rural. Dominan las actividades funcionales de las primeras sobre las segundas. Las condiciones y características del proceso de poblamiento del municipio de Soledad, la consecuente invasión de áreas de actividad rural por urbanas, las políticas estatales que debilitaron la estructura de producción en el campo, los altos costos en que incurre hoy día el productor agrícola y la incorporación de la mano de obra del campo a la ciudad sectores informal, industrial o de la construcción, propiciaron la reducción creciente e implacable del área rural y de su actividad tanto en el municipio como en su región metropolitana. La pérdida paulatina e irreversible de la ruralidad es el signo mayúsculo del desenvolvimiento espacial de este Municipio

En general, el municipio de Soledad no ha mostrado, a través de su historia, ningún tipo de propensión hacia la producción rural de gran escala, constituyéndose sólo en núcleo receptor de productos del campo para el consumo de la localidad, para procesos de comercialización o como base de intermediación hacia otros productos. Impulso de Programas de Agricultura Sostenible y Agroindustriales En las pocas áreas rurales del municipio (**Ver Plano No D.T.C.R. 1 Clasificación General del Suelo**) y en estrecha consonancia con las políticas que en tal sentido establezcan la Administración del Departamento del Atlántico y el Área Metropolitana, se adelantará un programa que impulse formas de producción agrícola autosostenible, orientado a mejorar y satisfacer las necesidades de los habitantes de los centros periféricos del municipio y constituyan una fuente de ingreso para sectores no vinculados a las actividades comerciales e industriales del distrito de Barranquilla

2.3 COMPONENTES DEL PLAN VIAL

El plan vial del componente rural, se constituye en el elemento articulante y dinamizador del territorio, indispensable para facilitar los procesos de competitividad y globalización.

Su desarrollo apoya y posibilita las estrategias del manejo de los usos del suelo estipulados en el modelo territorial, el eje vial propuesto es el siguiente:

- **Vía Arterial de Transición “EL CAMINO REAL.”** Esta vía de interacción y enlace entre el espacio público urbano y rural, sector de Cavica, colinda con terrenos destinados a facilitar el desarrollo integral de la llanura fluvio deltaica, que se constituye en el sitio natural para el disfrute de los ciudadanos de sus recursos ambientales, ecológicos, recreativos y turísticos,

2.4 NORMATIVA EN SUELO RURAL

La normativa específica del suelo rural se encuentra en el Tomo IV DEL POT, ESTATUTO URBANO.

CUARTA PARTE
COMPONENTE GENERAL

PROGRAMA DE EJECUCIÓN