

## ASPECTOS BÁSICOS DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

### 1. PRESENTACIÓN

La Alcaldía Municipal de Soledad, en cabeza del Dr. Alfredo Arraut Valero, en desarrollo de sus funciones y en especial buscando 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 dentro de las nuevas políticas del gobierno Nacional en materia de Reforma Urbana. En su elaboración se tuvieron en cuenta los aportes de las diferentes organizaciones base del Municipio, el plan de desarrollo municipal y el Departamental.

La administración Municipal desea que con decisiones bien tomadas, podamos alcanzar la meta de convertirnos en un **MUNICIPIO VIABLE**, 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 y el propósito común por encima de las consideraciones jurídicas concernientes a ordenanzas, límites y organización del micro estado. Para lograr la condición de viables, los municipios cuentan 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 algunos casos de municipios viables como Curitiba en Brasil o Bogotá, el proceso surge de la voluntad política del Alcalde, en otros como en Medellín, es el imaginario colectivo el que empuja a sus dirigentes a cumplir con el proyecto de ciudad. Al contar con estos activos se emprende la fase definitiva denominada **GESTIÓN COLECTIVA**, en la cual todos tenemos derechos pero también todos debemos asumir obligaciones para con la acción común. **(Ver grafico N° G.R.E. 1 Conceptualización).**



El objeto de la Ley 388 de 1997, “por la cual se modifica la ley 9º de 1989, y la ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones”, es el de promover el ordenamiento del territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación de los recursos naturales y culturales y la prevención de desastres en zonas de alto riesgo, todo ello enmarcado en el respeto por la autonomía Municipal.

Es claro que la planificación y ordenamiento del territorio debe tener bases sólidas, dentro de las cuales las más importantes son:

- a) La prevalencia del interés general sobre el particular,
- b) La función social y ecológica de la propiedad y
- c) La distribución equitativa de las cargas y los beneficios.

Es obvio que el ordenamiento del territorio municipal, comprende un conjunto de acciones político administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas en este caso por el Dr. Alfredo Arraut Varelo, como máxima autoridad del Municipio de Soledad, en ejercicio de la función pública que le compete, dentro los lineamientos fijados por nuestra carta magna y las Leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales.

Otro hecho para resaltar es la participación de la ciudadanía, en la toma de decisiones y en la complementación del diagnóstico, con el objeto de buscar criterios de concertación con todos los sectores de la vida económica y social relacionados con el ordenamiento municipal para definir las estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo, diseño y adopción de los instrumentos y procedimientos de gestión y la definición de los programas y proyectos que concreten estos propósitos.



## 2. ANTECEDENTES DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Este proceso tiene sus fundamentos en la constitución política de 1991, en cuyos artículos 80, 103 y 334 se consagra la planificación y el aprovechamiento de los recursos naturales para asegurar el desarrollo sostenible.

Además, están las normas contenidas en la Ley 9 de 1989 o Ley de Reforma Urbana; la Ley 128 de 1994 orgánica de las Áreas Metropolitanas; la Ley 152 de 1994 orgánica del Plan de Desarrollo; la Ley 99 de 1993 orgánica del Sistema Nacional Ambiental (SINA) y en especial la Ley 388 de 1997 que constituye la norma sustancial de Ordenamiento Territorial, por cuanto en ella se establecen los objetivos, principios, competencias, componentes y contenidos, participación comunitaria, formulación, clasificación del suelo, actuaciones urbanísticas, procedimientos de enajenación y expropiación, participación en la plusvalía y otros aspectos que tienen que ver con el ordenamiento territorial y el manejo administrativo de los municipios. **(Ver gráfico N° G.R.E. 2 Estructura General POT).**



### 3. JUSTIFICACIÓN

Existen múltiples factores que justifican la elaboración del POT, de estos los más importantes son los siguientes:

- El POT, como factor de contribución sustancial al fortalecimiento de las políticas de desarrollo integral del país mediante el impulso de políticas urbanas específicas en materia territorial, social y económica.
- El POT constituye un escenario mediante el cual se propicia la participación de todos los actores de la sociedad en torno a la construcción de un proyecto colectivo de ciudad, con mira a la atención de las necesidades futuras de la sociedad local como resultado de un amplio consenso ciudadano.
- El proceso de implantación del POT, como factor de contribución para la búsqueda de mayores niveles de equidad en el desarrollo de los diferentes grupos poblacionales locales, dado los profundos desequilibrios territoriales que se presentan en el interior del Municipio de Soledad, reflejados en zonas desorganizadas espacialmente por ausencia de planificación, sin cobertura de servicios públicos y comunitarios y desarticuladas funcionalmente con respecto a sectores con mayores índices de desarrollo.
- La necesidad de conferirle una mejor funcionalidad a la ciudad, fundamentada en una equilibrada distribución de las actividades urbanas, los componentes viales y los diferentes niveles de equipamiento urbano, todos ellos elementos estructurales de la ciudad. Este aspecto del POT debe ser considerado bajo una estrategia centrada en el mejoramiento de las conexiones intraurbanas y de ellas con las suburbanas y rurales.



- Es fundamental en el Municipio de Soledad compatibilizar el desarrollo urbano con el medio ambiente, procurando armonizar su expansión con las características propias de los recursos naturales existentes en el Municipio. De esta manera se espera que el POT, contribuya a prevenir, mitigar el deterioro ambiental causado por el acelerado proceso de urbanización. En este aspecto, la estrategia se centrará en la búsqueda de un desarrollo urbano ambiental sostenible en el mediano y largo plazo.
- Los soportes legales del POT parten desde la Constitución Nacional de Colombia en la que al considerarse al Municipio como una entidad territorial fundamental, se genera un concepto que permite caracterizarlo como un organismo de derecho público, dotado de competencias y funciones a desarrollar de acuerdo con el grado de autonomía que la misma Carta Política le asigna.

Se concluye que el POT constituye un instrumento del cual no solo se pretende obtener una mejor organización espacial de Soledad, tanto de sus componentes actuales como los previstos para el futuro, sino como fundamento para generar una cultura en la planeación al interior de la Administración Municipal.



#### 4. SÍNTESIS DIAGNOSTICA

El diagnóstico es fundamental por cuanto en él se evalúan las diversas facetas del marco territorial del municipio. Por eso se ha tratado de escudriñar los componentes urbanos y rurales indispensables para la formación de un Plan de Ordenamiento Territorial ajustado en lo posible a la realidad y las expectativas del Municipio.

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

1. 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.
2. 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.

3. 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.
4. 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.
5. 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.
6. 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).**

7. 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° R.E. 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° R.E. 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.
  
8. 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.
  
9. El 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.
  
10. 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.

## 5. VISION

Para construir la visión del municipio debemos comenzar por señalarle a Soledad su evidente **condición industrial y su condicione 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. Como consecuencia de esa condición, se incentivó el desarrollo del comercio y, mas 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, 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”.

## 6. 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:

- 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.



## 7. 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.R.E. 4 Ley 388 de 1997, OBJETO, PRINCIPIOS, OBJETIVOS.)**

## 8. 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.



## PRIMERA PARTE

### ESTRUCTURACION GENERAL DEL PLAN

#### 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.R.E. 5 OBJETIVOS ESPECIFICOS).**

- Controlar las actuaciones urbanísticas publicas, 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.
- 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.
- 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.
- Recuperar y respetar los ecosistemas estratégicos del territorio.

## 2. ESTRATEGIAS

(Ver Gráfico G.R.E. 6 ESTRATEGIAS).

### 2.1 ESTRATEGIAS SECTORIALES

- Fortalecimiento de la Secretaria de Planeación Municipal, para que ejerza no solo 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 y 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 ONGs existentes, generando el deseable sentido de pertenencia y estimulando el surgimiento del imaginario colectivo de ciudad.
- 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.
- 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 el mecanismo del Desarrollo y la construcción prioritarias.
- 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 G.R.E. 7 POLITICAS).

#### 3.1 CONTEXTO 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 solo 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 permiten 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:

- Proveer al municipio de Soledad con áreas libres, acordes con los estimados mundiales de m<sup>2</sup> por habitante.
- Crear el Sistema Municipal de Educación y Desarrollo Tecnológico.
- 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.
- Generar la cultura de respeto por los ecosistemas ambientales estratégicos.

### 3.2 CONTEXTO METROPOLITANO

**(Ver Plano N°R.E. 3 Modelo Territorial del Área Metropolitana ).**

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** o **ZONA CONSOLIDADA** y su más importante papel será en el desempeño de su papel de centro industrial, centro educativo departamental y centro de servicios metropolitanos de alto impacto.



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 orientara su participación en el propósito metropolitano con las siguientes políticas:

- Generar la cultura de pertenencia metropolitana en los habitantes de Soledad para que desde esa perspectiva se potencie su desarrollo.
- Participar activamente en el proyecto del Parque Tecnológico, aportando su sistema de equipamiento de educación técnica y superior.
- 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.
- 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.
- Estimular, en la escala metropolitana, el uso alternativo del aeropuerto como base del proyecto de zona franca aeroportuaria.

### 3.3 MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

**(Ver Plano N° R.E. 4 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 Eolica y
- Las Áreas Ocupadas por Asentamientos Humanos.

Para el logro de este objetivo se adoptan, 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° R.E. 5 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 alternativo, 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, debajo de las líneas de alta tensión y en la zona de influencia del Aeropuerto.

### **10. Desarrollo de áreas residenciales en zonas 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° R.E. 6 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° R.E. 7 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 Eolica**
- Suelo de Protección en Suelo Rural de la Llanura Eolica

En lo que se refiere al Suelo Urbano, este se encuentra definido en el perímetro urbano, descrito en el Documento Técnico y en el Acuerdo que adopta el Plan.

El modelo induce la unificación de los cuatro (4) territorios existente 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 calle 45.
- El territorio comprendido entre la calle 45 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. **(Ver grafico N° G. R. E. 8 Modelo Desarrollo Urbano).**

La configuración del modelo territorial se apoya en los siguientes **PRINCIPIOS GENERALES:**

- CONCURRENCIA., ADMINISTRACION y PARTICIPACIÓN.
- EQUIDAD SOCIAL TERRITORIAL.
- SUSTENTABILIDAD ECONÓMICA.
- SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL.



Por su parte el modelo y proyecto de **MUNICIPIO VIABLE**, en el marco de su Plan de Ordenamiento Territorial asume las siguientes políticas:

- La comunidad y la participación ciudadana como elemento indispensable en el proceso de implementación, administración y sostenibilidad municipal.
- 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.
- 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.
- Sostenibilidad del entorno físico y ambiental de Soledad.

## CAPITULO II

### CONTENIDO ESTRUCTURAL

#### 2. ESTRUCTURA URBANO-RURAL E INTRAURBANA.

##### 2.1 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 Calle 45, la otra vía importante será 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. 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 Cortizos.
- El otro recurso de Comunicación con que cuenta el municipio es el Río: recurso rural 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.

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. **(Ver Plano N°R.E. 8 de SISTEMA de COMUNICACIONES).**

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

### 2.2.1 Proyectos Ambientales

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.

### 2.2.2 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. Los proyectos comprenden actividades cuya iniciativa corresponde fundamentalmente a entidades como las descritas anteriormente gubernamentales o no gubernamentales, Propiciándose la participación Ciudadana.

### 2.2.3 Proyectos propuestos :

- EDUCACION AMBIENTAL
- ESTUDIO DE ALTERNATIVAS PARA LA PROTECCION AMBIENTAL DE LA ZONA DE HUMEDALES
- DISEÑO E IMPLEMENTACION DEL PLAN INTEGRAL DE LOS RESIDUOS SOLIDOS GENERADOS EN EL MUNICIPIO DE SOLEDAD
- DISEÑO DE ALTERNATIVAS PARA LA DEPURACIÓN DE LAS AGUAS RESIDUALES DEL MUNICIPIO DE SOLEDAD
- DISEÑO E INSTALACION DE ALCANTARILLADO Y COLECTORES FINALES
- ERRADICACION DE BASUREROS
- PROGRAMA DE REUBICACION DE VIVIENDAS EN ZONAS DE ALTO RIESGO
- DISEÑO DE ALTERNATIVA DE INTERVENCIÓN DE LOS ARROYOS SALAO y PLATANAL
- PROGRAMA DE CONTROL A LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA



- ESTUDIO DE ALTERNATIVAS DE INTERVENCIÓN DE LOS ARROYOS URBANOS DE SOLEDAD
- PROGRAMA DE REFORESTACION DE ORILLALES Y ZONAS VERDES DEL MUNICIPIO DE SOLEDAD

**ZONAS DE PROTECCION.** 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 sometido a protección se localiza en las áreas identificadas en el **Plano N° R.E. 7 Clasificación General del Suelo.**

### 2.3 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.**

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 Parroquial

Las Ruinas de la familia Domínguez.

La Biblioteca Melchor Caro.

Sala Teatro Olimpia.

La casa Cural.



Además de un conjunto de edificios y republicanos, algunas de ellas oficiales y otras de propiedad privada, las 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.

#### 2.4 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:

- 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 implantara 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.
- 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 y la recreación y las actividades culturales.



- Así mismo se realizaran acciones en estos sectores que conlleven a la racional distribución de los servicios públicos domiciliarios y el acceso a la vivienda.

El modelo de desarrollo territorial propende, como dimensión espacial de la planificación de desarrollo económico del municipio, por la consolidación en el del 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 endogenos y exógenos, base fundamental del potenciamento del desarrollo municipal resulta vital para potenciar las oportunidades de desarrollo del municipio, 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.
- Definición de los Proyectos Ambientales

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

**(Ver Plano N° R.E. 7 Clasificacion 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 Eolica**
- Suelo de Protección en Suelo Rural de la Llanura Eolica



### 2.5.1 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 que se clasifican 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, que son aquellas 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 define en el presente Plan de Ordenamiento para su protección.

### 2.5.2. suelo de expansión

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 urbanizadas

### 2.5.3 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**
2. **Suelo Rural de la Llanura Eolica**

## SEGUNDA PARTE

### ESTRUCTURACION URBANO-RURAL DEL PLAN

#### CAPITULO I

##### EL COMPONENTE URBANO

#### 1. LAS POLÍTICAS DE MEDIANO Y CORTO PLAZO SOBRE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO Y DE LAS AREAS DE EXPANSION.

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 destinaran 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 publicas 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 hasta él. 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 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 residuos sólidos**, es preciso considerar la prestación del servicio en la escala metropolitana, ubicándolo por fuera del perímetro del municipio.

## **2. SISTEMA VIAL, DE TRANSPORTE E INTERCOMUNICACIÓN; LA DISPONIBILIDAD DE REDES PRIMARIAS Y SECUNDARIAS DE SERVICIOS PUBLICOS; EQUIPAMENTOS 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.
- VÍAS ARTERIAS.
- VÍAS SEMIARTERIAS.
- VÍAS COLECTORAS.
- VÍAS LOCALES.
- VÍAS PEATONALES.

### 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 mas importantes son los siguientes:

- Vías de Alcance Metropolitano y Regional. .
- Vía Arterial de Transición.
- Vías Radiales y Anillos Circunvales internos.
- Estructuras Viales Sectoriales.



Forman parte del Plan Vial, cuya disposición sobre el territorio del municipio puede apreciarse en el **Plano N° R.E. 9 Plan Vial**, las siguientes vías:

- Anillo circunvalar
- Calle 30.
- Prolongación de la Calle 45.
- Calle 18.
- Acceso Soledad 2000
- Camino de Sevilla
- Acceso Manuela Beltrán

**((Ver Perfiles viales propuestos Anexo R.E. A. 1))**

### 2.3 LA DISPONIBILIDAD DE REDES PRIMARIAS Y SECUNDARIAS DE SERVICIOS PÚBLICOS

El municipio de Soledad se encuentra en un 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. En caso no efectuarse esta negociación se adoptan los Planes de Acción de cada una de las empresas que prestan este servicio en el municipio de Soledad.

### 2.4 DEL ESPACIO PÚBLICO Y EL EQUIPAMIENTO URBANO

**(Ver Plano N° R.E. 10 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.



Según el Decreto Reglamentario 1504 del 4 de agosto de 1998, el espacio público está conformado por elementos constitutivos y complementarios, correspondiendo a los primeros los espacios naturales y los artificiales o construidos, mientras el segundo incluye aspectos como los siguientes: vegetación natural o intervenida, amoblamiento urbano, señalización, nomenclatura urbana, entre otros.

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 PÚBLICO.** 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, minifutbol), 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 es 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 beisboll 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 alternativo, 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.
- Aprovechando el lote vecino a la central de Abastos, recomendamos la creación de un parque metropolitano que sirva fundamentalmente al nuevo desarrollo urbanístico del municipio, y que se articule al desarrollo de todo el área metropolitana de Barranquilla, Soledad y Malambo. Sería de carácter mixto, igualmente; 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 solucione sus necesidades en el área de recreación y deporte.

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

- 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.**

##### **3.1.1 caños de soledad.**

En la etapa del diagnóstico 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 doméstico, que afectan la capacidad de autodepuración 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 complementarán con el proyecto de 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 último integrar el proyecto del mercado público 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 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 la 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
- 3 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**

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 Messolandia.

#### **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, **REGULACION DEL DESARROLLO**, entendiéndolo 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°R.E. 11 Regulacion 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.



- **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, Tratamiento de mejoramiento integral y de Reubicación de asentamientos localizados en 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 R.E. 12 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

Fuente de información: DANE Censo de 1993

### 5.1.3 Demanda de Vivienda

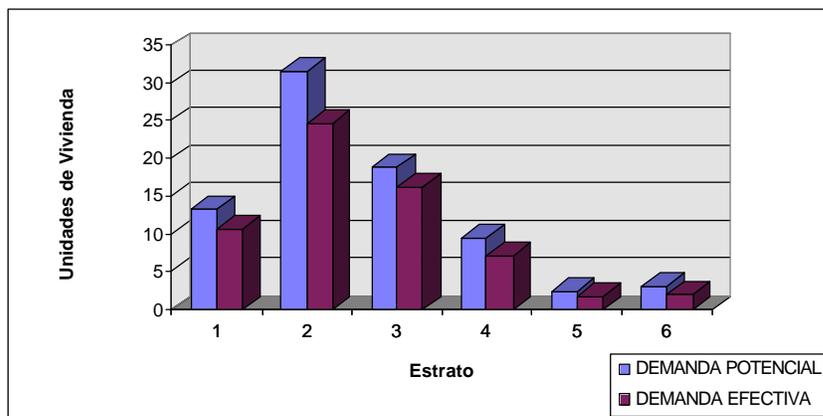
Soledad, tanto en su crecimiento vegetativo como en el generado por las migraciones, ha mantenido con el tiempo una demanda permanente de vivienda, cada vez más creciente. Según estudio de Camacol, existen dos modalidades de demanda, la Demanda Potencial, conformada por todos los hogares residentes en 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 a 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 b 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.	Atendible a través de desarrollo de vacíos	Atendible a través de Áreas de expansión urbana



		(20%)	urbanos (60%)	(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 XXX Ha



### 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 Cortisoz; 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 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° R.E. 13 Areas de Desarrollo y Construcción Prioritaria)**. La Secretaria de Planeación municipal identificara 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 los 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

## **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 los 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, LA RECUPERACIÓN DE LOS CUERPOS DE AGUA Y EL SUPERPUERTO.**

La rivera 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, limite de Soledad con el distrito de Barranquilla y el Cano 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, ubicadas sobre el sector aguas arriba de la boca del cano de Soledad en el río Magdalena. **(Ver Plano N° R.E. Anexo 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 cano 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 destinara 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, entre ellas las siguientes:

- LA ZONA DEL MERCADO
- DESARROLLO URBANO DIVERSIFICADO DE LA RIBERA OCCIDENTAL DEL RÍO MAGDALENA, CON PREDOMINIO DE USOS PORTUARIOS E INDUSTRIALES.
- RENOVACIÓN URBANA Y REDESARROLLO DEL SECTOR CENTRAL DE SOLEDAD.
- PROTECCIÓN Y RESERVA ECOLÓGICA DE LA CIÉNAGA DE MESOLANDIA
- MEJORAMIENTO INTEGRAL DE LAS ZONAS SUROESTE Y VILLA SOLEDAD Y SUS ALREDEDORES



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

### 10.1 ACTUACION URBANÍSTICA PÚBLICA.

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 prelación 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.

### 10.2 PARTICIPACION EN LA PLUSVALÍA (Ver Plano No R.E. 13 y 14)

#### 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). (**Ver Planos No. RE. 14 y 15 de Plusvalías**).

### 10.2.3 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.

### 10.2.4 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.

### 10.3 VALORIZACION

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. 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 URBANISTICAS.

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**, 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 detalladas se establecen 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, planes parciales y macroproyectos. En el presente POT se encuentran en los Capítulos I, II y III de la TERCERA PARTE del presente POT.



#### 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.R.E. 9 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 Alternativo **(Ver Grafico N° G.R.E. 10 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 lograr el MODELO DE DESARROLLO URBANO deseado. **(Ver Grafico N° G.R.E. 8 modelo desarrollo urbano)**.



## CAPITULO II

### COMPONENTE RURAL

**2. 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 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:

#### 2.2 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 viviendas por hectárea.

### 3. 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, sobre la dimensión rural. Priman 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 esta urbe.



**TERCERA PARTE**  
**PROGRAMA DE EJECUCION**

