

REPUBLICA DE COLOMBIA
Departamento del Atlántico

MUNICIPIO DE SOLEDAD

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
2001-2009

"UN NORTE PARA EL DESARROLLO EN EL SIGLO XXI"
ALFREDO ARRAUT VARELO
ALCALDE

MAYO 2001

ALCALDÍA MUNICIPAL DE SOLEDAD

ALFREDO ARRAUT VARELO
Alcalde Municipal de Soledad

2001-2003

GABINETE MUNICIPAL**Secretarios**

▪ SECRETARIA GENERAL	Holman Galán Martínez
▪ SECRETARIO PRIVADO	Arquímedes Escorcía B
▪ SECRETARIO DE GOBIERNO	Waldi Ruiz Manga
▪ SECRETARIO DE HACIENDA	Sorobabel Gutiérrez
▪ SECRETARIO DE PLANEACION	Jairo Sandoval Oyola
▪ SECRETARIO DE OBRAS PUBLICAS	Jorge Retamoso
▪ SECRETARIO DE SALUD	Alba Solano Coca
▪ SECRETARIO DE EDUCACIÓN	Janeth Cañas
▪ SECRETARIO DE DEPORTES	Roberto Colon Castro
▪ SECRETARIO DE TRANSITO	Braulio Cerra Valega
▪ SECRETARIO DEL MEDIO AMBIENTE	Rafael Morales
▪ SECRETARIO DE GESTION SOCIAL	José Lora
▪ SECRETARIO DE CULTURA	Jorge Garizábalo
▪ SECRETARIO DE IMPUESTOS	Antonio Fabregas Solano

DIRECCIONES Y COORDINACIONES

- **EMPRESA DE SERVICIOS PUBLICOS** Luis Sánchez
- **FONVISOCIAL** Abraham Adie González
- **UMATA** José Cañizáres Rivera
- **TESORERO** Jairo Martínez

CONCEJO MUNICIPAL DE SOLEDAD

- **PRESIDENTE** ALEXANDER VILLAR

- **CONCEJALES**
FELIX DONADO ESCORCIA
CARLOS CABRERA

JOSE FLORIAN
FEDERICO UCROS FERNÁNDEZ
WILLIAM MORENO MIRANDA
IVAN CERA BARRAZA
ORLANDO AHUMADA
YESID ARRAUT VALERO
SÓCRATES CARTAGENA
VICENTE TAMARA CHAMORRO
ELDER CARRIAZO BERROCAL
ELIZABETH TORRES
ENIS LOPEZ ECHEVERRIA
NORBERTO MEZA
RUBEN ALEAN
ANTONIO FERNANDO CASTILLO
JOSE CASTILLO
VICTOR HUGO MIRANDA

CONTRALOR MUNICIPAL
PERSONERO MUNICIPAL

NELSON GUZMÁN
GUSTAVO MARTINEZ PACHECO

EQUIPO DE TRABAJO

HERNANDO FRANCO CARBONELL
ARQUITECTO
Especialista en Gerencia de Obras
y Planificación Urbana y Regional

Coordinador Ad Honoren

JAIME FONTANILLA MARTINEZ
ARQUITECTO

Asistente de coordinación

MARIA VICTORIA CALLEJAS DE LA ROSA
ADMINISTRADORA DE EMPRESAS
Master en Planeación de Proyectos de Desarrollo Social.
Master en Eco Auditoria y Planeación Empresarial Del Medio Ambiente.

Colaboradora

ARIS LARA ORDÓÑEZ
ARQUITECTO
Especialista En Planificación y Gestión Del Desarrollo Regional.

Colaborador

JAIRO SOTO HERNÁNDEZ
LICENCIADO EN CIENCIAS SOCIALES Y ECONOMICAS
Especialista En Planificación Urbana Y Regional

Colaborador

JOSE LUIS BAEZ AGAMEZ
ARQUITECTO

Colaborador

IVAN BERDUGO LINDADO
ARQUITECTO

Digitador

ARMANDO ALBERTO RODRÍGUEZ M.
DELINEANTE DE ARQUITECTURA

Digitador

CONSULTORES

GERMAN CELIS CAICEDO

Consultor Urbano

BIOQUIMICO

Master en Eco Auditorias y
Planeación Industrial del
Medio Ambiente.

Master en Ciencias Biológicas
Tema Tratamiento de Aguas
Residuales.

LUIS PABLO MERCADO

Consultor Urbano

ARQUITECTO

Especialista En Planificación Urbana
Y Regional

INTRODUCCIÓN

PRIMERA PARTE

DIAGNOSTICO

CAPITULO I

SÍNTESIS

1. CONCLUSIONES	2
2. VISION	5
3. MISION	7
4. PRINCIPIOS	7
5. ALCANCES Y REVISIÓN DEL POT	8

SEGUNDA PARTE

COMPONENTE GENERAL

CAPITULO I:

OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS	9
1.OBJETIVO GENERAL.	9
1.1 OBJETIVOS ESPECIFICOS	9
1.1.1 Administrativos-Participativos.	9
1.1.2 Sociales.	9
1.1.3. Desarrollo Económico y Urbano.	10
1.1.4 Ambientales.	11
2.ESTRATEGIAS.	10
2.1 ESTRATEGIAS SECTORIALES	10
2. 2.1 Administrativas y Participativas.	10
3. 2. 2 Sociales.	11
4. 2.2.3 Desarrollo económico y urbano.	11
2.2.4 medio ambientales	12
3.POLITICAS	12
3.1 CONTEXTO DEPARTAMENTAL REGIONAL	12
3.2 CONTEXTO METROPOLITANO	13
3.3 MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO	16
3.3.1 INTERVENCIONES URBANAS	16
3.3.2 ACCIONES TERRITORIALES	18
3.4 MODELO DE DESARROLLO TERRITORIAL	20
CAPITULO II	
CONTENIDO ESTRUCTURAL	23
1. ESTRUCTURA URBANO-RURAL E INTRAURBANA.	23
1.1 SISTEMAS DE COMUNICACIONES ENTRE EL ÁREA URBANA Y EL ÁREARURAL Y SU ARTICULACIÓN CON LOS RESPECTIVOS SISTEMA	

REGIONALES.	23
1.2 MEDIDAS PARA LA PROTECCIÓN DEL MEDIO AMBIENTE Y ZONAS DE ALTO RIESGO	24
1.2.1 criterios basicos para la formulacion de los Proyectos ambientales	24
1.2.2 proyectos propuestos	25
1.3 EL PATRIMONIO HISTÓRICO, CULTURAL Y ARQUITECTÓNICO.	51
1.3.1. Edificaciones y espacios públicos patrimonio cultural.	51
1.3.2 Protección de los bienes inmuebles de valor patrimonial.	52
1.3.3 Sistema de protección patrimonial	52
1.3.4 Definición del área de influencia de las edificaciones de patrimonio cultural	53
1.3.5 Tipos de intervención permitidos en bienes inmuebles de patrimonio cultural	53
1.4 ACTIVIDADES, INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS BÁSICOS	55
1.4.1. Administrativas-participativas.	55
1.4.2. Sociales.	55
1.4.3 Económicas.	55
1.4.4 Medio ambientales	56
1.5 LA CLASIFICACION DEL TERRITORIO EN SUELO URBANO, DE EXPANSION URBANA Y RURAL	57
1.5.1 SUELO URBANO	57
1.5.2. SUELO DE EXPANSION	61
1.5.3 SUELO RURAL	61

TERCERA PARTE
COMPONENTE URBANO - RURAL

CAPITULO I
COMPONENTE URBANO

1. LAS POLÍTICAS DE MEDIANO Y CORTO PLAZO SOBRE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO Y DE LAS AREAS DE EXPANSION.	62
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.	64
2.1 DE LA CLASIFICACIÓN VIAL	64
2.2 COMPONENTES DEL PLAN VIAL	65
2.2.1 Vías arteriales secundarias	66
2.2.2 Vías arteriales metropolitanas	
2.2.3 Vías semiarteriales metropolitanas	68
2.3 LA DISPONIBILIDAD DE REDES PRIMARIAS Y SECUNDARIAS DE SERVICIOS PUBLICOS	68
2.4 DEL ESPACIO PÚBLICO	69

3. AREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES, PAISAJISTICOS, CONJUNTOS URBANOS, HISTORICOS, CULTURALES Y AREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES.	77
3.1 AREAS DE CONSERVACION Y PROTECCION DE RECURSOS NATURALES.	77
3.1.1 Caños de soledad.	78
3.1.2 Manejo de las zonas de riesgos rurales.	78
3.1.3 Areas de conservacion urbanistica, arquitectonica E historica.	78
3.1.4 Areas de proteccion y rehabilitacion	79
4. AREAS OBJETO DE LOS DIFERENTES TRATAMIENTOS Y ACTUACIÓN URBANÍSTICAS.	79
5. ESTRATEGIA PARA EL DESARROLLO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL	81
5.1 ANTECEDENTES	82
5.1.1 Estratificacion socioeconómico	82
5.1.2 Numero de viviendas según localización y zonas De soledad 1998.	82
5.1.3. Demanda de vivienda	82
5.2 PLANEAMIENTO DE LOS PROGRAMAS VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.	82
5.2.1 Programa de vivienda nueva	85
5.2.2 Programa de reubicación de viviendas.	88

5.2.3 Soluciones de mejoramiento integral de vivienda y entorno.	88
5.2.4 Programa de legalización de tierras.	88
6. ESTRATEGIAS DE CRECIMIENTO	91
7. LA DETERMINACIÓN DE LAS CARECTERISTICAS DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANISTICAS.	92
8.AREA DE OPERACIÓN DEL MACROPROYECTO URBANO-RURAL	93
8.1 PLAN PARA LA RIBERA OCCIDENTAL DEL RIO MAGDALENA LOS CUERPOS DE AGUA Y EL PUERTO FLUVIAL ALTERNO	82
9. IDENTIFICACIÓN DE PLANES PARCIALES	95
10. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN; ACTUACIÓN URBANÍSTICA, PLUSVALÍA Y VALORIZACIÓN.	99
10.1 ACTUACION URBANÍSTICA PUBLICA	99
10.1.1 Espacio publico en actuaciones urbanisticas	100
10.1.2 Reparto equitativo de cargas beneficios	100
10.2 PARTICIPACION EN LA PLUSVALIA	101
10.2.1 Noción.	101
10.2.2 Hechos generadores.	101
10.2.3 Efecto Plusvalía Como Resultado De La Incorporación Suelo Rural Al de expansión urbana o de la clasificación de parte del suelo rural como suburbano.	102
10.2.4 Efecto plusvalía resultado del cambio de uso.	103
10.2.5 Efecto plusvalía resultado del mayor aprovechamiento del suelo.	104
10.2.6 Efecto plusvalía resultado de la ejecución de obras publicas.	104
10.2.7 Área objeto de la participación en la plusvalía.	105

10.2.8 Monto de la participación.	106
10.2.9 Procedimiento de cálculo del efecto plusvalía.	106
10.2.10 Liquidación del efecto de plusvalía.	108
10.2.11 Revisión de la estimación del efecto de plusvalía.	109
10.2.12 Exigibilidad y cobro de la participación.	109
10.2.13 Formas de pago de la participación.	110
10.2.14.Destinación de los recursos provenientes de la participación.	111
10.2.15 Independencia respecto de otros gravámenes.	112
10.3 VALORIZACION	113
11. NORMAS URBANISTICAS.	113
11.1 ESTRUCTURALES	113
11.2 GENERALES	114
11.3 COMPLEMENTARIAS	115
11.4 CONCLUSIONES	116

CAPITULO II COMPONENTE RURAL

2. CLASIFICACION	117
2.1.1 Suelo rural de la llanura fluvio-deltaica	117
2.1.2 Suelo rural de la llanura eolica	119
2.2. LA DIMENSIÓN RURAL EN EL MARCO DEL MODELO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SOLEDAD	120

**CUARTA PARTE
PROGRAMA DE EJECUCION**

**INDICE DE PLANOS
COMPONENTE GENERAL**

PLANO DE EVOLUCION TERRITORIAL	D.T. 1
PLANO DE DESARROLLO TERRITORIAL	D.T 2
PLANO MODELO TERRITORIAL DEL ÁREA METROPOLITANA	D.T.C.G 1
PLANO MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO	D.T.C.G 2
PLANO DE INTERVENCIONES URBANAS	D.T.C.G 3
PLANO DE ACCIONES TERRITORIALES	D.T.C.G 4
PLANO DE CLASIFICACION GENERAL DEL SUELO	D.T.C.G 5
PLANO DE SISTEMAS DE COMUNICACIONES	D.T.C.E 1

**INDICE DE GRAFICOS
COMPONENTE ESTRUCTURAL**

CONCEPTUALIZACION	G.D.T. 1
ESTRUCTURA GENERAL DEL POT	G.D.T. 2
PATRON ACTUAL DE DESARROLLO	G.D.T. 3
VISION Y MISIÓN	G.D.T. 4
LEY 388 DE 1997, OBJETO, PRINCIPIOS Y OBJETIVOS	G.D.T. 5
OBJETIVOS ESPECIFICOS	G.D.T.C.G 1
ESTRATEGIAS	G.D.T.C.G 2
POLÍTICAS	G.D.T.C.G 3

**INDICE DE PLANO
COMPONENTE URBANO**

PLANO PLAN VIAL PROPUESTO	D.T.C.U 1
PLANO DE INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO	D.T.C.U 2
PLANO DE REGULACIÓN DEL DESARROLLO	D.T.C.U 3
PLANO PLAN DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	D.T.C.U 4
PLANO DE AREAS DE DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA.	D.T.C.U 5
PLANO DE PLUSVALÍA No1	D.T.C.U 6
PLANO DE PLUSVALÍA No2	D.T.C.U 7

ANEXO

PERFILES VIALES PROPUESTOS	D.T.C.U A1
PLANO DE LOCALIZACIÓN E INFORMACIÓN GENERAL DEL PROYECTO.	D.T.C.U A2

**INDICE DE GRAFICOS
COMPONENTE URBANO**

ESTRUCTURA GENERAL DEL POT	G.D.T.C.U 1
PROGRAMAS ESTRATÉGICOS DE DESARROLLO	G.D.T.C.U 2
MODELO DE DESARROLLO URBANO	G.D.T.C.U 3

**INDICE DE PLANOS
COMPONENTE RURAL**

CLASIFICACION GENERAL DEL SUELO

D.T.C.R 1