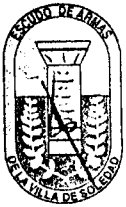
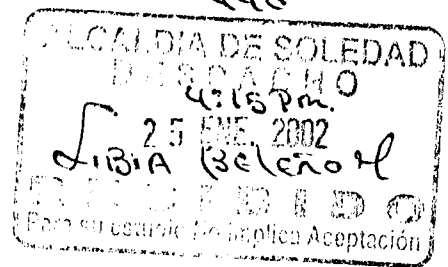


REPUBLICA DE COLOMBIA
Departamento del Atlántico



ACUERDO No.004 de 2002
(Enero 19)



CONCEJO MUNICIPAL
DE SOLEDAD

POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE SOLEDAD

En uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial, las que le otorga los numerales 2º y 7º del Artículo 313 de la CONSTITUCIÓN POLÍTICA de COLOMBIA, el numeral 4 del Artículo 7º y el Artículo 25 de la Ley 388 de 1997 y sus Decretos Reglamentarios 1504 y 1507 de 1998.

Y

CONSIDERANDO

Que la Secretaría de Planeación Municipal, agotó debidamente el proceso de concertación del Plan de Ordenamiento Territorial - POT - establecido en el Artículo 24 de la Ley 388 de 1997 como eventos previos a la presentación del Proyecto de Acuerdo del Plan al Concejo del Municipio, incluyendo en este a la Comunidad organizada, los gremios profesionales y económicos, la Corporación Regional del Atlántico (C.R.A.), el Área Metropolitana de Barranquilla y el Consejo Territorial de Planeación.

Que, de conformidad con disposiciones igualmente contenidas en la Ley 388 de 1997, el dispuso la documentación y planos del Plan de Ordenamiento a consideración del público en general en el Centro de Eventos de Soledad, durante el periodo comprendido entre el 8 al 15 de Agosto del año 2001, y los días 18 y 19 de Agosto realizó otra presentación correspondiente a la parte del Noroccidente en el Auditorio de Combarranquilla calle 30, y la presentación que corresponde al Suroccidente se realizó en el Colegio Metropolitano de Soledad 2000.

Que, una vez agotado lo anterior, la Administración procedió a radicar el Proyecto de Acuerdo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Soledad ante el Concejo Municipal, conforme lo establece el Artículo 25 de la Ley 388 de 1997, lo cual tuvo efecto el día 21 de Diciembre de 2001.

Que, según el Artículo 26 de la Ley 388 de 1997, el Concejo dispone de sesenta (60) días desde la presentación del proyecto para su aprobación y adopción.

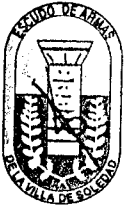
Que el Concejo del Municipio de Soledad, dentro del plazo antes señalado, organizó y efectuó el Cabildo Abierto establecido de manera obligatoria mediante el Artículo 2 de la Ley 507 de 1999 y Artículo 81 de la Ley 134 de 1994, en las instalaciones del mismo Concejo el día 14 de Enero del año 2002.

ACUERDA:

PRIMERA PARTE

DISPOSICIONES GENERALES

REPUBLICA DE COLOMBIA
Departamento del Atlántico



**ACUERDO No.004 de 2002
(Enero 19)**

CONCEJO MUNICIPAL
DE SOLEDAD

ACUERDO DE ADOPCIÓN. Adóptese el, Plan de Ordenamiento Territorial, POT, del Municipio De Soledad, cuyo contenido está integrado por los siguientes documentos:

Tomo I Resumen Ejecutivo, el cual consta de folios.

Tomo II. Documento Técnico el cual consta de folios y Planos.

Tomo III. Estatuto Urbano-Rural, el cual consta de folios y Planos.

ARTÍCULO 2. DEFINICIÓN. El Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Soledad, además de las consideraciones que sobre el mismo establece el Artículo 5 de la Ley 388 de 1997, es un Instrumento de planificación física a través del cual las autoridades del Municipio, en ejercicio de su función pública, racionalizan y regulan la correspondiente ocupación de los usos del suelo urbano, garantizan la apropiada interrelación funcional de los mismos, así como prospectan las inversiones públicas y orientan las privadas, requeridas para su implantación y ejecución.

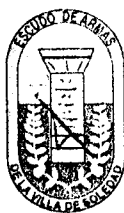
ARTICULO 3. OBJETO. El ordenamiento físico del territorio del Municipio de Soledad tiene por objeto complementar la planificación económica y social contenida en el correspondiente Plan de Desarrollo del Municipio, y racionalizar las intervenciones sobre el territorio y orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible durante los próximos 9 años, es decir, hasta el año 2009.

ARTÍCULO 4. ÁMBITO DE APLICACIÓN. El presente Plan de Ordenamiento se aplicará a la totalidad de la jurisdicción territorial del Municipio de Soledad, atendiendo las relaciones de orden físico, económico y social que lo vinculan con los municipios que integran el Área metropolitana de Barranquilla, la región y el país.

ARTICULO 5. CONCEPTUALIZACIÓN. La administración Municipal desea alcanzar la meta de convertir a Soledad en un MUNICIPIO VIABLE, competitivo y sostenible, entendiendo por municipio viable el conjunto de habitantes de un mismo territorio que comparten un propósito colectivo. Concepto en el cual se privilegia el componente humano y el propósito común por encima de las consideraciones jurídicas concernientes a ordenanzas, límites y organización del micro estado. Para lograr la condición de viable, el municipio cuenta con dos instrumentos de ley, el Plan de Desarrollo y el Plan de Ordenamiento Territorial. En ese orden de ideas el Plan de Desarrollo es la estructuración del propósito colectivo para la construcción de un mejor futuro, mediante la optimización de los recursos financieros, humanos y técnicos que sean necesarios para mejorar la calidad de vida de la población y por su parte el Plan de Ordenamiento Territorial, complementa la planificación económica y social con la dimensión espacial, por lo cual en la definición de programas y proyectos de los planes de desarrollo del municipio se tendrán en cuenta las definiciones de largo y mediano plazo de ocupación del territorio.

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

REPUBLICA DE COLOMBIA
Departamento del Atlántico



ACUERDO No.004 de 2002
(Enero 19)

CONCEJO MUNICIPAL
DE SOLEDAD

denominada **GESTIÓN COLECTIVA**, en la cual todos tenemos derechos pero también todos debemos asumir obligaciones para con la acción común.

ARTICULO 6. VISIÓN. Para construir la visión del municipio de Soledad, es indispensable reconocerle su evidente condición industrial y sus condiciones portuarias de ciudad tres veces puerto: Aéreo, terrestre y próximamente fluvial, que es consecuencia de los factores que le dieron origen: la ubicación geográfica de la ciudad y su ubicación cerca al Río Magdalena, mas no de la implementación de políticas estatales o privadas que lo estimulen. Por supuesto cómo consecuencia de esa condición, se incentivó el desarrollo del comercio y, 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 que se ha desarrollado, se construyó 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”.

ARTICULO 7. MISIÓN. “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 y con un consolidado sentido de pertenencia. Y adicionalmente se busca alcanzar las siguientes metas:

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

ARTÍCULO 8. PRINCIPIOS. El Plan de Ordenamiento Territorial de Soledad, según lo dispuesto en el Artículo 2do de la Ley 388 de 1997, se regirá por los principios de:

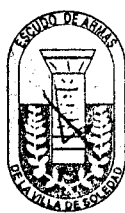
La función social y ecológica de la propiedad,

- La prelación del interés general sobre el particular y
- La distribución equitativa de cargas y beneficios,

SEGUNDA PARTE
COMPONENTE GENERAL

CAPITULO I

REPUBLICA DE COLOMBIA
Departamento del Atlántico



**ACUERDO No.004 de 2002
(Enero 19)**

**CONCEJO MUNICIPAL
DE SOLEDAD**

OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS

ARTICULO 9. 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 Fluvial Alterno y elevando la calidad de vida de sus habitantes, por medio de la articulación y optimización de sus territorios.

ARTICULO 10. OBJETIVOS ESPECÍFICOS. Los Objetivos Específicos, por sectores estructurales son los siguientes:

Administrativos-Participativos.

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

Sociales.

- Posicionar la infraestructura educativa, científica, cultural y recreativa del municipio a un nivel metropolitano y regional.
- Mejorar las condiciones de salubridad en el municipio de Soledad.

Desarrollo Económico y Urbano.

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

Ambientales.

- Recuperar los ecosistemas estratégicos del territorio.

ARTICULO 11. ESTRATEGIAS. Para lograr un efecto más concreto en el desarrollo urbano del territorio las estrategias se formulan por sectores de la siguiente manera:

REPUBLICA DE COLOMBIA
Departamento del Atlántico



ACUERDO No.004 de 2002
(Enero 19)

CONCEJO MUNICIPAL
DE SOLEDAD

Administrativas y Participativas.

- 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.
- Organizar la participación de las Juntas de acción comunal, los comités cívicos, asociaciones gremiales y profesionales, y las ONG existentes, generando el deseable sentido de pertenencia y estimulando el surgimiento del imaginario colectivo de ciudad.

Sociales.

- Fortaleciendo los niveles de cobertura y calidad educativa, científica, cultural recreativa actual, apoyando al Instituto Tecnológico de Soledad Atlántico (ITSA), estimulando el surgimiento de sedes alternas de las Universidades del País en su territorio y aumentando el espacio publico existente.
- Aumentar la cobertura y dotación de los centros de salud.

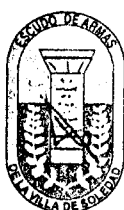
Desarrollo económico y urbano.

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

Medio ambientales

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

REPUBLICA DE COLOMBIA
Departamento del Atlántico



ACUERDO No.004 de 2002
(Enero 19)

CONCEJO MUNICIPAL
DE SOLEDAD

ARTICULO 12. POLÍTICAS. De acuerdo al ámbito de competencia las políticas se formulan de la siguiente manera:

1. DEL CONTEXTO DEPARTAMENTAL Y REGIONAL

La constitución del corredor urbano del norte del Departamento, conformado por los centros urbanos de Puerto Colombia, Barranquilla Soledad, Malambo, Sabanagrande, Santo Tomás y Palmar de Varela, representa una oportunidad de fortalecimiento de la capacidad de prestación de servicios hacia diferentes sectores de la economía regional, nacional e internacional. Además, las características de centralidad de servicios asumidas en conjunto propiciarían la constitución de una metrópoli regional con efectos no solo sobre la Costa Atlántica y el país sino con 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 Tomás y Palmar de Varela.

En este sentido, la ubicación del municipio de Soledad es privilegiada, dada la equidistancia con los otros municipios, cuya integración, en el mediano o largo plazo, requiere de un sistema de transporte multipropósito.

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

Administrativas-Participativas.

- Proveer al municipio de Soledad con áreas libres, acordes con los estimados mundiales de m² por habitante.

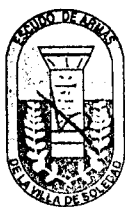
Sociales.

- Crear el Sistema Municipal de Educación y Desarrollo Tecnológico.

Económicas.

- Optimizar el sistema de Transporte y Conectividad Municipal, integrado por el tramo en Soledad del sistema vial metropolitano y del sistema de transporte masivo metropolitano, el aeropuerto y el Río Magdalena.

REPUBLICA DE COLOMBIA
Departamento del Atlántico



ACUERDO No.004 de 2002
(Enero 19)

CONCEJO MUNICIPAL
DE SOLEDAD
Ambientales.

- Generar la cultura de respeto por los ecosistemas ambientales estratégicos.

2. DEL CONTEXTO METROPOLITANO

Con el propósito de aportar en la consecución de la **VISIÓN METROPOLITANA**, el municipio de Soledad orientara su participación en el propósito metropolitano con las siguientes políticas:

Administrativas-Participativas

- Generar la cultura de pertenencia metropolitana en los habitantes de Soledad para que desde esa perspectiva se potencie su desarrollo.

Sociales

- Participar activamente en el proyecto del Parque Tecnológico, aportando su sistema de equipamiento de educación técnica y superior.

Económicas

- Contribuir a una efectiva conectividad regional, nacional e internacional, optimizando el funcionamiento de la Terminal de Transporte y la ampliación de la Calle 18, para empalmar el acceso al Terminal Marítimo de Barranquilla con la Calle 30 a la altura de la virgencita.
- Fortalecimiento de la condición portuaria de la región, a través de la construcción del Puerto Alternativo de Soledad.
- Consolidar su dimensión Industrial, aprovechando su ventajosa posición geográfica, y su conurbación con Barranquilla
- Propender a la consolidación de las cadenas productivas y competitivas del área, resaltando el funcionamiento y operación de la Central de Abastos del Caribe.
- Estimular, en la escala metropolitana, el uso alternativo del aeropuerto como base del proyecto de zona franca aeroportuaria.

Ambientales

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

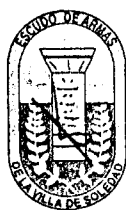
3. DEL MODELO DE OCUPACIÓN DEL TERRITORIO

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
- El Suelo de la Llanura Eólica y
- Las Áreas Ocupadas por Asentamientos Humanos.

Para el logro del modelo territorial se adopta la siguiente política general:

REPUBLICA DE COLOMBIA
Departamento del Atlántico



**ACUERDO No.004 de 2002
(Enero 19)**

**CONCEJO MUNICIPAL
DE SOLEDAD**

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

4. DEL MODELO DE DESARROLLO TERRITORIAL

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

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

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

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

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

Administrativas y Participativa

- La comunidad y la participación ciudadana como elemento indispensable en el proceso de implementación, administración y sostenibilidad municipal.

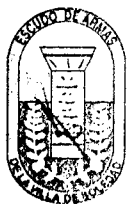
Sociales

- La disposición equitativa del equipamiento municipal y la aplicación del concepto del territorio del municipio como fundamento y escenario de las manifestaciones culturales propias de los habitantes de Soledad.

Económicas

- El desarrollo equilibrado del territorio del municipio de Soledad, constituido en estrecha armonía funcional con los restantes municipios del Área.
La distribución equitativa de las actividades económicas como fuente de

REPUBLICA DE COLOMBIA
Departamento del Atlántico



ACUERDO No.004 de 2002
(Enero 19)

CONCEJO MUNICIPAL
DE SOLEDAD

generación de empleo y redistribución del ingreso.
El Río Magdalena como elemento articulante del territorio.

Ambiental

- Sostenibilidad del entorno físico y ambiental de Soledad.

CAPITULO II
CONTENIDO ESTRUCTURAL

ARTICULO 13. ESTRUCTURA URBANO-RURAL E INTRAURBANA.

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

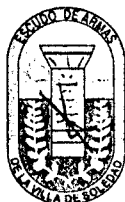
El municipio de Soledad presenta una efectiva conectividad regional, nacional e internacional, sin embargo la relación interna no es la mejor, en lo Urbano la red es deficiente, porque no existen vías en el sector Este-Oeste, creando aislamiento en sus cuatro territorios, en lo rural la red es inexistente, por lo cual se incluirá en el Plan, la red de conexión interna Urbana y la de interconexión Urbano- Rural.

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

Definido por la ley como aquel 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, además, se establece lo siguiente:

- REUBICACIÓN DE LA POBLACIÓN UBICADA EN ZONA DE ALTO RIESGO.
Dentro del territorio de Soledad existen 30.2 hectáreas que se afectan como áreas de servidumbre de las líneas de alta voltaje, de las cuales 9 hectáreas afectan directamente áreas residenciales ubicadas bajo esta área de influencia. En la actualidad estén siendo utilizados como áreas residenciales. Algunas de carácter sub-normal (invasiones o similares) y otras en áreas normales pero localizadas dentro del área de influencia de un riesgo.
Con relación a las áreas residenciales ubicadas en zonas con riesgo de inundaciones, se ha establecido que existen 36.78 de afectación directa y en total son 123 hectáreas, que en su recorrido afectan los dos arroyos principales del municipio.
En total en el municipio de Soledad, presentan 718.49 hectáreas que están afectadas por algún tipo de riesgo medio ambiental, que requieren la acción del Estado para su reubicación.

REPUBLICA DE COLOMBIA
Departamento del Atlántico



**ACUERDO No.004 de 2002
(Enero 19)**

**CONCEJO MUNICIPAL
DE SOLEDAD**

Por lo anterior se hace necesaria la Reubicación de las zonas residenciales localizadas en estas áreas, hacia zonas adecuadas, y fuera de todo riesgo ambiental. Las áreas intervenidas, se destinarán, una vez reubicadas la población, para zonas verdes y/o de recreación para así impedir su nueva ocupación.

ARTICULO.14. 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 del espacio público, mejoren la accesibilidad y eleven la calidad de vida. Entre los sectores que serán sujetos a estas acciones están el sector central, la Plaza principal y el sector donde funciona el edificio administrativo de la alcaldía municipal.

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

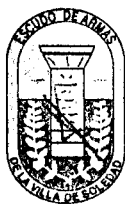
- La casa de BOLÍVAR (Sede de la Alcaldía municipal).
- La iglesia Parroquial
- Las Ruinas de la familia Domínguez.
- La Biblioteca Melchor Caro.
- Sala Teatro Olimpia.
- La casa Cural.

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

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

El POT incorpora y asigna, en virtud de las restricciones que genera la decisión de conservación en materia de derechos de construcción y desarrollo sobre determinados inmuebles, los fundamentos legales derivados del Decreto 151 del 22 de enero de 1998, mediante el cual se establecen compensaciones especificadas, entre otras, como los "derechos transferibles de construcción" en la estructura del Estatuto Urbano, así como los sectores receptores de los mismos. Los propietarios de terrenos e inmuebles determinados en los planes de ordenamiento territorial o en los instrumentos que los desarrollen como de conservación histórica, arquitectónica o ambiental, deberán ser

REPUBLICA DE COLOMBIA
Departamento del Atlántico



ACUERDO No.004 de 2002
(Enero 19)

CONCEJO MUNICIPAL
DE SOLEDAD

compensados por esta carga derivada del ordenamiento, mediante la aplicación de compensaciones económicas, transferencias de derechos de construcción y desarrollo, beneficios y estímulos tributarios u otros sistemas que se reglamenten.

ARTICULO.15. PROTECCIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES DE VALOR PATRIMONIAL.

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

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

ARTICULO.16 SISTEMA DE PROTECCIÓN PATRIMONIAL

El Municipio de Soledad contará con un plan especial de protección patrimonial orientado a identificar, valorar, proteger, conservar y asegurar la permanencia de los bienes culturales sean inmuebles o sectores de interés patrimonial en el territorio municipal.

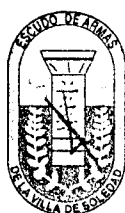
El Plan podrá incorporar edificaciones y sectores de interés cultural al listado existente y registrado en el Plan de Ordenamiento Territorial además delimitará su área de influencia, su implicación urbanística, obras permitidas y las condiciones de tramitación de licencias e incentivos.

Dicho plan se realizará en un plazo no mayor de 12 meses contados a partir de la aprobación de Plan de Ordenamiento territorial y será aprobado mediante Acuerdo Municipal.

ARTICULO.17 DEFINICIÓN DEL ÁREA DE INFLUENCIA DE LAS EDIFICACIONES DE PATRIMONIO CULTURAL. Área de influencia inmediata es la zona rural o urbana, el predio o los predios que rodean por todos los costados al inmueble declarado. Se orientan prioritariamente a destacar las condiciones volumétricas y formales del inmueble, sector o espacio público declarado como monumento, la recuperación y la preservación de las características del entorno en relación con el inmueble declarado, en los aspectos ambientales, paisajísticos y constitutivos del espacio público, controlando a través de la normalización el trazado urbano, paramentos, alturas y volumetrías, arborización, amoblamiento urbano y las visuales desde y hacia el monumento.

ARTICULO.18 NORMAS PARA LAS ÁREAS DE INFLUENCIA INMEDIATA EN LOS INMUEBLES DE PATRIMONIO CULTURAL. Todo nuevo proyecto a realizarse en las áreas de influencia de las edificaciones de bienes culturales de interés nacional o municipal deberá cumplir las siguientes normas:

REPUBLICA DE COLOMBIA
Departamento del Atlántico



**ACUERDO No.004 de 2002
(Enero 19)**

**CONCEJO MUNICIPAL
DE SOLEDAD**

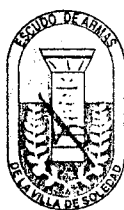
1. Conservar las características del sector donde se ubique, tales como trazado viai y los paramentos.
2. La altura máxima permitida no podrá sobrepasar al inmueble declarado monumento nacional. A las edificaciones existentes que sobrepase la altura máxima permitida no se les autorizarán adiciones en altura.
3. Todo nuevo proyecto en predios correspondientes a estas áreas deberá tener como premisa de diseño la armonía y correspondencia con los elementos volumétricos y de fachada del inmueble, tales como, ritmo, tipología, y proporción de vanos, remates, cubiertas, voladizos, materiales y colores entre otros.
4. En estas áreas se prohíbe la instalación de antenas parabólicas en sitios visibles desde el exterior. Los volúmenes y elementos tales como tanques y cuartos para tanques, deberán ser partes integrantes de las edificaciones o introducirse al interior de la cubierta.
5. Se prohíbe la instalación de vallas y avisos que no cumplan con la normatividad vigente.
6. La delimitación de las áreas de influencia inmediata para los bienes de interés cultural de la nación y sus normativas particulares propuestas por la Secretaria de Planeación o modificadas por el Plan de protección patrimonial, deberán ser aprobadas por el Ministerio de Cultura.

ARTICULO.19 TIPOS DE INTERVENCIÓN PERMITIDOS EN BIENES INMUEBLES DE PATRIMONIO CULTURAL. De acuerdo con el valor de los inmuebles y ligados a los niveles de conservación se permitirá:

1. Intervención de restauración: Tiene como fin conservar y revelar los valores estéticos e históricos de un monumento y se fundamenta en el respeto hacia los elementos antiguos y las partes auténticas.
2. Intervención de consolidación Arquitectónica. Tiene como finalidad detener y neutralizar las causas de deterioro del inmueble en las debidas condiciones de funcionamiento e higiene.
3. Intervención de consolidación estructural: Son acciones que tiene por objeto la restitución de las condiciones de resistencia y durabilidad de la edificación que haya perdido en el tiempo y el mantenimiento de las condiciones de seguridad y estabilidad estructural de la misma.
4. Adecuación: son las acciones necesarias para el acondicionamiento de la edificación o una parte de ella al uso que se destine, respetando el valor patrimonial.
5. Intervención de ampliación: Se realiza para aumentar o reformar el área construida de la edificación, ya sea mediante aumento de área de ocupación en planta o el incremento del número de pisos.
6. Intervención de mantenimiento: Son las acciones encaminadas a garantizar el adecuado funcionamiento de las edificaciones, relacionadas con la reparación de elementos existentes.

ARTICULO.20 ACTIVIDADES, INFRAESTRUCTURAS Y EQUIPAMIENTOS BÁSICOS. Para garantizar las adecuadas relaciones funcionales entre los asentamientos y zonas urbanas y rurales, en el Plan se identifican las siguientes actividades, infraestructuras y equipamientos:

REPUBLICA DE COLOMBIA
Departamento del Atlántico



ACUERDO No.004 de 2002
(Enero 19)

CONCEJO MUNICIPAL
DE SOLEDAD

Administrativas-participativas.

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

Sociales.

- En este primordial aspecto se incluyen acciones de implementación de Equipamientos sobre los sectores diferentes a los localizados aledaños a la Calle 30. El compromiso del gobierno 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.

Económicas.

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

Medio ambientales

- Definición de los Proyectos Ambientales

ARTICULO 21 LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO EN EL TERRITORIO. El modelo de desarrollo territorial clasifica el territorio en las siguientes categorías:

- Suelo Urbano

REPUBLICA DE COLOMBIA
Departamento del Atlántico



ACUERDO No.004 de 2002
(Enero 19)

CONCEJO MUNICIPAL
DE SOLEDAD

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

ARTICULO. 22. SUELO URBANO. Es el área del territorio constituido por los predios destinados a usos urbanos, dentro del perímetro urbano, que cuentan con factibilidad de infraestructura vial y redes primarias de servicios públicos, de energía, acueducto y alcantarillado posibilitando su urbanización y edificación, y 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

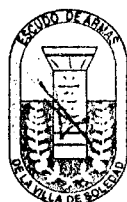
los costos económicos, sociales y ambientales para ser mejoradas y rehabilitadas, mediante el diseño y la ejecución de un Plan integral de control y protección de zonas de riesgo, que la administración debe realizar en un plazo no superior a un año a partir de la probación del presente acuerdo.

- 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 sector de la Plaza Principal y sus alrededores incluyendo el edificio donde actualmente funciona la Alcaldía, constituido por elementos construidos, en sus expresiones arquitectónica, urbanística y paisajista, se define en el presente Plan de Ordenamiento para su protección.

ARTÍCULO.23 PERÍMETRO URBANO. Forman parte del suelo urbano los terrenos e inmuebles que se encuentran localizados dentro del perímetro urbano, el cual se define a continuación:

Partiendo del punto 1: Situado en la margen occidental del Río Magdalena en la

REPUBLICA DE COLOMBIA
Departamento del Atlántico

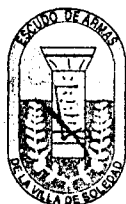


ACUERDO No.004 de 2002
(Enero 19)

CONCEJO MUNICIPAL
DE SOLEDAD

intersección de las coordenadas $X = 1.702.100$ $Y = 925.430$, en límites con el Distrito de Barranquilla, tomando un sentido NOROESTE por el cauce del Arroyo Don Juan, hasta interceptar, en el eje de la Avenida Boyacá (Calle 30), las coordenadas $X = 1.701.350$ $Y = 922.970$ en el punto No. 2; A partir de este punto y tomando sentido NOROESTE por todo el cauce del arroyo Don Juan en línea quebrada hasta interceptar en el punto No. 3, las coordenadas $X = 700.250$ $Y = 921.320$ a partir de este punto y en sentido Oeste, en línea quebrada hasta interceptar las coordenadas $X = 1.699.850$ $Y = 921.150$ en el punto No. 4; A partir de este punto y en el mismo sentido en línea quebrada hasta interceptar en el punto No. 5 las coordenadas $X = 1.699.670$ $Y = 920.380$. Desde este punto y en sentido Oeste en línea quebrada hasta interceptar las coordenadas $X = 1.699.600$ $Y = 920.000$ en el punto No. 6. Desde éste y en el mismo sentido en línea quebrada hasta interceptar las coordenadas $X = 1.699.660$ $Y = 919.750$ en el punto No. 7; A partir de este punto y en sentido Oeste, paralelo a la línea circunvalar del Distrito de Barranquilla en línea quebrada hasta interceptar las coordenadas $X = 1.699.600$ $Y = 919.300$ en el punto No. 8. Desde este punto y en sentido Nor Oeste hasta interceptar las coordenadas $X = 918.563$ $Y = 1.698.927$ en el punto No. 9. Desde este punto, en sentido Este, en línea recta bordeando la urbanización Los Almendros hasta interceptar las coordenadas en el punto No. 10 $X = 919.745$ $Y = 1.698.537$. Desde este punto y en sentido Sur, en línea recta hasta interceptar las coordenadas $X = 919.694$ $Y = 1.698.420$ en el punto No. 11. A partir de este punto tomando un sentido Oeste, en predios de la urbanización Villa Angelita, en línea Recta hasta interceptar las coordenadas $X = 920.699$ $Y = 1.698.000$ en el punto No. 12. a partir de aquí, tomando un sentido Sur, en línea Recta, bordeando el lado Oeste del predio 02-000-0095 hasta interceptar las coordenadas $X = 920.591$ $Y = 1.697.796$ en el punto No. 13. A partir de este punto en sentido Oeste, en línea recta hasta interceptar las coordenadas $X = 919.380$ $Y = 1.697.796$ en el punto No. 14. Partiendo de este Punto con sentido Sur, en línea recta hasta interceptar las coordenadas $X = 919.38$ $Y = 1.697.110$ en el punto No. 15. A partir de este punto, con sentido Sur Este, en Línea recta hasta interceptar las coordenadas $X = 919.893$ $Y = 1.696.750$ en el Punto No. 16. A partir de este punto, con sentido Sur, en Línea recta hasta interceptar las coordenadas $X = 919.893$ $Y = 1.696.344$ en el Punto No. 17. A partir de este punto, con sentido Sur Oeste, bordeando el barrio La Central, en Línea recta hasta interceptar las coordenadas $X = 919.730$ $Y = 1.696.006$ en el Punto No. 18. A partir de este punto, con sentido Este, en Línea recta hasta interceptar las coordenadas $X = 919.898$ $Y = 1.695.945$ en el Punto No. 19. A partir de este punto, con sentido Sur, en Línea recta hasta interceptar las coordenadas $X = 919.899$ $Y = 1.695.113$ en el Punto No. 20. en Límites con el Municipio de Malambo. A partir de este punto, con sentido Este, en Línea recta y coincidiendo con el límite municipal hasta interceptar las coordenadas $X = 920.158$ $Y = 1.695.147$ en el Punto No. 21. A partir de este punto, con sentido Norte, en Línea quebrada en límites con el municipio de Malambo hasta interceptar las coordenadas $X = 920.384$ $Y = 1.695.747$ en el Punto No. 22. A partir de este punto, con sentido Sur Este, en Línea recta, en límites con el Municipio de Malambo hasta interceptar las coordenadas $X = 920.960$ $Y = 1.695.221$ en el Punto No. 23. A partir de este punto, con sentido Noreste, en Línea recta hasta interceptar en el barrio La Candelaria, las coordenadas $X = 922.186$ $Y = 1.696.238$ en el Punto No. 24. A partir de este punto, con sentido Norte, en Línea recta bordeando las urbanizaciones La Candelaria y Villa Sol, hasta interceptar las coordenadas $X = 921.992$ $Y = 1.696.894$ en el Punto No. 25. A partir de este punto, siguiendo el camino de Manuela Beltrán con sentido Este, en Línea quebrada hasta interceptar las coordenadas $X = 922.500$ $Y = 1.697.060$ en el Punto No.

REPUBLICA DE COLOMBIA
Departamento del Atlántico



**ACUERDO No.004 de 2002
(Enero 19)**

**CONCEJO MUNICIPAL
DE SOLEDAD**

26. Desde este y con sentido Sur en Línea recta hasta interceptar las Coordenadas $X = 922.500$ $Y = 1.696.429$ en el punto No. 27. A partir de este punto, con sentido Noreste, en Línea quebrada, bordeando la urbanización Villa del Rey y empalmando con la vía Manuela Beltrán hasta interceptar las coordenadas $X = 923.790$ $Y = 1.697.971$ en el Punto No. 28. A partir de este punto, con sentido Sur Este, en Línea recta hasta interceptar las coordenadas $X = 924.132$ $Y = 1.697.540$ en el Punto No. 29. A partir de este punto, con sentido Sur Oeste, en Línea recta bordeando el límite de la pista al Aeropuerto Ernesto Cortizos, hasta interceptar las coordenadas $X = 926.969$ $Y = 1.694.457$ en el Punto No. 30. A partir de este punto, en Línea quebrada con sentido Este, coincidiendo en límites con el municipio de Malambo hasta interceptar las coordenadas $X = 924.342$ $Y = 1.695.125$ en el Punto No. 31. Desde este punto, con sentido Norte, en Línea quebrada y en el borde Este de la Autopista al Aeropuerto (Calle 30) del Distrito de Barranquilla hasta interceptar las coordenadas $X = 924.344$ $Y = 1.696.155$ en el Punto No. 32; A partir de este punto, con sentido Este, en Línea quebrada hasta interceptar las coordenadas $X = 924.612$ $Y = 1.696.165$ en el Punto No. 33. A partir de este punto, con sentido Norte, en Línea quebrada hasta interceptar el cauce del Arroyo EL Platanal las coordenadas $X = 924.943$ $Y = 1.698.324$ en el Punto No. 34. A partir de este punto, y tomando con sentido Este, por todo el cauce del arroyo El Platanal hasta interceptar en el cauce del Arroyo Soledad las coordenadas $X = 925.307$ $Y = 1.698.214$ en el Punto No. 35. A partir de este punto, con sentido Nor Este, avanzando por todo el cauce del arroyo Soledad, hasta interceptar las coordenadas $X = 925.896$ $Y = 1.699.072$ en el Punto No. 36 en el cauce l del Caño Brazuelo de Cabica. Partiendo de este punto con un sentido Nor Este en línea quebrada hasta interceptar en la margen occidental del Río Magdalena las coordenadas $X = 927.000$ $Y = 1.699.656$ en el punto No. 37. A partir de este punto y bordeando la margen occidental del Río Magdalena, con un sentido Norte hasta interceptar las coordenadas $X = 1.702.100$ $Y = 925.430$ en límites con el Distrito de Barranquilla, punto de partida, para de esta forma, cerrar con el polígono del perímetro urbano del Municipio de Soledad.

ARTÍCULO 24. CRITERIOS PARA DILUCIDAR IMPRECISIONES POR LIMITACIÓN

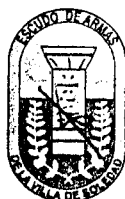
CARTOGRÁFICA DEL PLANO OFICIAL DE PERÍMETROS Y LÍMITES DE EXPANSIÓN:
Las imprecisiones que surjan de las limitaciones técnicas del plano donde se registra el primer límite de expansión urbana serán dilucidadas por la Secretaría de Planeación municipal mediante solución cartográfica que será adoptada oficialmente por resolución motivada de manera que se garantice:

1. La continuidad de los perímetros y de las demás líneas limítrofes entre las distintas formas de zonificación y en general de los límites que se tratan de definir en el respectivo plano.

2. La armonía con las soluciones cartográficas adoptadas para sectores contiguos, teniendo en cuenta las condiciones físicas, geológicas y morfológicas de los terrenos.

PARÁGRAFO. La solución cartográfica que se adopte será registrada en el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

REPUBLICA DE COLOMBIA
Departamento del Atlántico



ACUERDO No.004 de 2002
(Enero 19)

CONCEJO MUNICIPAL
DE SOLEDAD

ARTÍCULO. 25. INFORMACIÓN A LA OFICINA DE CATASTRO:

La adopción de planos oficiales y la aceptación de los planos topográficos, así como la modificación, corrección o adición de los existentes, deberán ser comunicadas por la Secretaría de Planeación municipal a la oficina de Catastro, a fin de que esta última entidad las tenga en cuenta para lo de su competencia.

ARTICULO.26. 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 pueden ser dotadas de infraestructura vial y redes primarias de acueducto, energía y alcantarillado, con posibilidades de urbanización, localizados dentro del límite de Expansión.
2. Suelo de Expansión Urbana de consolidación. Son aquellos constituidos por predios urbanizados construidos o no, localizados dentro del límite de Expansión.
 - Dichos suelos serán urbanizados y construidos, para dotarlos de infraestructura vial, de servicios públicos, de transporte, equipamientos comunitarios, utilizando cualquiera de los mecanismos de gestión urbana que define la Ley 388 de 1997.
 - El suelo de expansión se incorporará progresivamente al suelo urbano, una vez hayan sido urbanizados.

ARTICULO. 27. SUELO RURAL. Corresponde a los terrenos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad y por su destinación de explotación de recursos naturales y actividades análogas. El suelo rural se clasifica en:

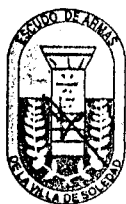
1. Suelo Rural de la Llanura fluvio-deltaica. Corresponde a los terrenos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad y por su destinación de explotación de recursos naturales y actividades análogas tales como, actividades ecoturística, se permitirán máximo tres viviendas por hectárea.
2. Suelo Rural de la Llanura eólica Corresponde a los terrenos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad y por su destinación de explotación de recursos naturales y actividades análogas, tales como actividades de pancoger y se permitirán máximo una vivienda por hectárea.

TERCERA PARTE

CAPITULO I
COMPONENTE URBANO

ARTICULO. 28. POLÍTICAS DE MEDIANO Y CORTO PLAZO SOBRE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO URBANO Y DE LAS ÁREAS DE EXPANSIÓN. El componente urbano del POT, oficia como medio efectivo para facilitar el manejo adecuado y racional del territorio, a partir del modelo estructural implementado en el componente general, formulando acciones que especifiquen el modelo de reordenamiento, transformación y crecimiento espacial del municipio.

REPUBLICA DE COLOMBIA
Departamento del Atlántico



**ACUERDO No.004 de 2002
(Enero 19)**

**CONCEJO MUNICIPAL
DE SOLEDAD**

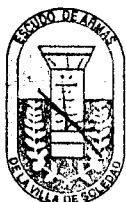
El Suelo Urbano del municipio está constituido por las 2925 hectáreas de áreas urbanas intervenidas, equivalente al 48 % del territorio municipal, incluidas 731.20 hectáreas por desarrollar previstas al interior del perímetro urbano establecido para el año 2009, cuya delimitación puede observarse en el Plano de Usos del Suelo. Estas últimas se definen como áreas de nuevos desarrollos y se destinarán a cubrir las necesidades de incremento de la población en el corto y mediano plazo.

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

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

- Incorporación a las actividades estructurales de la administración municipal, de los instrumentos de gestión y financiación, establecidos en la Ley 388 de 1997.
- El POT reivindica la función articuladora 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, en el Plano N° R.E.12.
- Incremento de las densidades habitacionales en todos los sectores residenciales del municipio 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 desde el límite con el distrito de Barranquilla y el Caño de Soledad. Además el corredor de la calle 30 entre la carrera 30 hasta el límite con el municipio de Malambo. Para la ubicación de industrias de gran tamaño, el municipio requiere generar opciones de localización en la escala metropolitana, que solucionen la poca oferta de grandes predios industriales que presenta Barranquilla.

REPUBLICA DE COLOMBIA
Departamento del Atlántico



ACUERDO No.004 de 2002
(Enero 19)

CONCEJO MUNICIPAL
DE SOLEDAD

- 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 sector de San Vicente y sus alrededores, así como también en la zona central, sector de Villa Soledad y sus alrededores, 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 vigente establecido actualmente para el año 2004.
- Considera igualmente todos aquellos aspectos relacionados con el tratamiento y disposición final de los residuos sólidos para el municipio de Soledad, indispensables para reducir los niveles de contaminación de los cuerpos de agua existentes alrededor del Municipio, en especial el Caño y 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

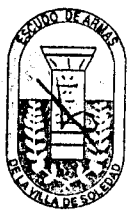
ARTICULO.29 EL SISTEMA VIAL, DE TRANSPORTE Y LA INTERCOMUNICACIÓN; LA DISPONIBILIDAD DE REDES PRIMARIAS Y SECUNDARIAS DE SERVICIOS PÚBLICOS; EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS Y ESPACIOS LIBRES PARA PARQUES Y ZONAS VERDES.

La localización y dimensionamiento de la infraestructura de comunicaciones, la disponibilidad de servicios públicos y la localización de zonas verdes, se adoptan de la siguiente manera:

1. DE LA CLASIFICACIÓN VIAL. La clasificación vial establecida en el Estudio Integral de Transporte Urbano para la Región Metropolitana de Barranquilla es adoptada por el POT de la siguiente manera:

- **AUTOPISTA.** Vía especialmente diseñada para altas velocidades de operación, con los sentidos de flujo aislados por un separador central, sin intersecciones a nivel y con el control total de accesos. Estructuralmente corresponden a vías con anchos, incluidas las calzadas, los separadores y los retiros laterales, que oscilan entre los 60 y 100 metros.
- **VÍAS ARTERIAS.** Vía de un sistema vial urbano con prelación de circulación de tránsito sobre las demás vías, con excepción de las vías Férrea y Autopista.
- **VÍAS SEMIARTERIAS.** Vía de un sistema vial con prelación de tránsito sobre las vías ordinarias. Funcionalmente distribuyen y canalizan el tránsito vehicular hacia o desde el sistema arterial hasta los sectores de actividad urbana, en forma directa o con intervención complementaria de las vías de servicio. Estructuralmente se encuentran entre los 22 y 35 metros y el retiro de antejardín no será inferior a 8 metros.

REPUBLICA DE COLOMBIA
Departamento del Atlántico



ACUERDO No.004 de 2002
(Enero 19)

CONCEJO MUNICIPAL
DE SOLEDAD

- **VÍAS COLECTORAS.** Vía de un sistema vial con tránsito subordinado a vías principales. Conjunto de vías vehiculares cuya función principal es facilitar el acceso directo a las propiedades o actividades adyacentes a la vía. Por este sistema de vías debe restringirse el transporte público y de carga, la velocidad de operación estará condicionada al desarrollo de las actividades y flujos peatonales existentes. Estructuralmente oscilan entre los 14 y 22 metros y el retiro mínimo del antejardín no será inferior a 6 metros.
- **VÍAS LOCALES.** Vía destinada al uso directo e interior de las urbanizaciones, permitiendo la interconexión con el sistema de vías colectoras. Pueden funcionar como vías interiores de conjuntos o agrupaciones residenciales o industriales cerrados. El retiro mínimo del antejardín no será inferior a 3 metros.
- **VÍAS PEATONALES.** Categoría vial de uso restringido vehicular, destinada únicamente a peatones, permitiéndose, en algunos casos, sólo acceso de vehículos menores para entrega de servicios. Estructuralmente oscilan entre los 8 y 14 metros. Los retiros de antejardín no serán inferiores a 1.50 metros.

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

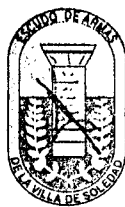
Forman parte del Plan Vial, las siguientes vías Principales:

- Anillo circunvalar
- Calle 30.
- Calle 63 - Prolongación de la Calle Murillo
- Calle 18.
- Vía Soledad 2000
- Camino de Sevilla
- Vía Manuela Beltrán

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 Triple A los servicios de Acueducto y Alcantarillado, de concretarse esta

REPUBLICA DE COLOMBIA
Departamento del Atlántico



ACUERDO No.004 de 2002
(Enero 19)

CONCEJO MUNICIPAL
DE SOLEDAD

operación se adopta el Plan de Acción de dicha empresa para el territorio urbano, de expansión urbana y rural. En caso de 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.

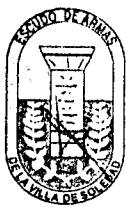
4. DEL ESPACIO PÚBLICO. El Espacio Público es el elemento articulante de todo territorio intervenido por el hombre, es el escenario de tránsito, encuentro y esparcimiento de la colectividad, en el proceso de Urbanización de la Conquista, era el espacio donde se iniciaba la población, con la indispensable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

- Código Civil, en sus artículos 674, 675, 678 y 680.
- Ley 4ª de 1913, artículo 208 y 338.
- Ley 97 de 1913, artículo 4º.
- Ley 113 de 1928, artículo 10º.
- Decreto 640 de 1937, artículo 1º.
- Ley 9ª de 1989, Capítulo II.
- Constitución Política de 1991.
- Ley 388 de 1997 (Planes de Ordenamiento).
- Decreto Reglamentario 1504 del 4 de agosto de 1998.

Según este último, 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.

Como bien público dentro de la estructura del POT, el espacio público constituye una dimensión que es objeto de intervención especial por conducto del Estatuto Urbano, en tanto implica la inherencia constructiva del urbanismo y la edificación civil a través de la regulación y la disposición sobre retiros de las edificaciones sobre las vías, las áreas de cesión para urbanizaciones y disposiciones para su ubicación, andenes, antejardines y procedimientos para enlazar áreas verdes que permitan generar parques de escala zonal, elementos para el amoblamiento y la publicidad visual exterior, entre otros aspectos. Señala, igualmente, las garantías para la accesibilidad de todos los ciudadanos a estos espacios, incluidos los discapacitados. Adicionalmente, establece normas para el uso público de la orilla occidental del Río Magdalena, delimitándola conforme lo establece el Código de Recursos Naturales, así mismo para las zonas perimetrales de la Ciénaga de Messolandia y las áreas de protección y reserva de la zona occidental del municipio. De igual forma establece, para aquellas zonas de riesgo actualmente ocupadas pero sujetas a procesos de reubicación, áreas potencialmente hábiles para espacios abiertos o recreativos pasivos. El Estatuto Urbanístico 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.

REPUBLICA DE COLOMBIA
Departamento del Atlántico



ACUERDO No.004 de 2002
(Enero 19)

CONCEJO MUNICIPAL
DE SOLEDAD

Los elementos del espacio público, identificados por el POT, a 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

ARTICULO 30. ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES, PAISAJÍSTICOS, CONJUNTOS URBANOS, HISTÓRICOS, CULTURALES Y ÁREAS EXPUESTAS A AMENAZAS Y RIESGOS NATURALES. Las área y los conjuntos antes mencionados se especifican y delimitan de la siguiente manera:

1. ÁREAS DE CONSERVACIÓN Y PROTECCIÓN DE LOS RECURSOS NATURALES. Las acciones de conservación y protección recaen, entre otros en las siguientes:

En la etapa del diagnóstico se pudo constatar que uno de los problemas mas complejos para el Municipio , es la contaminación de sus cuerpos de agua, en especial la del caño de Soledad, por los vertimientos de aguas servidas de uso domestico, que afectan la capacidad de 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 complementaran con el proyecto del canalización del arroyo el Platanal y el Salao. Así mismo se propone realizar actividades complementarias al proyecto del puerto alterno fluvial, como son; ejecutar un plan de dragado de las áreas de caño , mantener controles balimétricos en los sitios de mayor conflictos del caño , y por ultimo integrar el proyecto del mercado público de Soledad .

- Manejo de las zonas de riesgo rurales

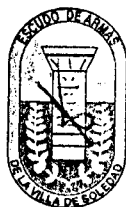
Las zonas caracterizadas como de riesgo, se delimitarán e identificarán como áreas recuperables y serán objeto de programas de recuperación y protección, de la siguiente manera:

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, y Realización de procesos de concertación con propietarios y ocupante para lograr actitudes favorables para el control, la mitigación y la protección.

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

REPUBLICA DE COLOMBIA
Departamento del Atlántico



ACUERDO No.004 de 2002
(Enero 19)

CONCEJO MUNICIPAL
DE SOLEDAD

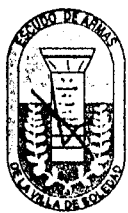
- Áreas de protección

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.

ARTICULO 31. ÁREAS OBJETO DE LOS DIFERENTES TRATAMIENTOS Y ACTUACIONES URBANÍSTICAS. Son aquellas sobre las que se establecen usos e intensidades de usos del suelo, así como otras actuaciones dentro del perímetro urbano, para efecto del presente Plan llamaremos a ese conjunto de normas, REGULACIÓN DEL DESARROLLO, entendiendo que es la acción reglamentaria de adoptar y aplicar Normas Específicas Urbanísticas que implican un manejo diferenciado de las reglamentaciones urbanísticas por sectores al interior de las áreas urbanas y dentro de las zonas de las áreas de expansión urbanas que sean objeto de incorporación como nuevas áreas urbanas, la s cuales se llevarán a cabo mediante la asignación de los siguientes tratamientos:

- Tratamientos Generales y Tratamientos Especiales.
- Tratamientos generales. Los Tratamientos Generales son aplicables a todas las áreas urbanas y de expansión urbanas que no están sometidas a los tratamientos especiales
- Clasificación de los tratamientos generales. Estos se clasifican en Tratamiento General de Desarrollo y Tratamiento General de Consolidación.
- Tratamiento general de desarrollo. Es el aplicable a los inmuebles urbanizables no urbanizados al interior de todas las áreas sin desarrollar que estén fuera del ámbito de las normas propias de los Tratamientos Especiales.
- Tratamiento general de consolidación. Es el aplicable a los lotes edificables no edificados o a los lotes con edificaciones susceptibles de ser demolidas para su reedificación, o de obtener licencias de Adecuación, situadas al interior de todas las áreas desarrolladas para las cuales se adoptan en el presente Estatuto, normas específicas que difieren de las normas originales del sector o desarrollo.
- Clasificación de los tratamientos especiales. Estos se clasifican, así: para el Primer Nivel en tratamientos especiales de conservación Histórica, Arquitectónica y Urbanística y para el Segundo Nivel, en Tratamientos Especiales de Renovación Urbana y de Reubicación de asentamientos localizados en zonas de alto riesgo.
- Tratamientos especiales de conservación histórica, arquitectónica y urbanística. Es el aplicable a las edificaciones, sectores o desarrollos que requieren la preservación de las características históricas propias de épocas vividas por la ciudad que permanecen como vestigios de ellas y la conservación de la arquitectura y características urbano-ambientales en desarrollos recientes o consolidados con rasgo generales (urbanos y arquitectónicos) de permanencia.
- Tratamiento especial de renovación urbana. El Tratamiento de Renovación Urbana

REPUBLICA DE COLOMBIA
Departamento del Atlántico



ACUERDO No.004 de 2002
(Enero 19)

CONCEJO MUNICIPAL
DE SOLEDAD

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.

ARTICULO 32. POLÍTICA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL. 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.

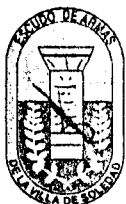
La dinámica de la VIS estos últimos años ha sido liderada por la empresa privada, mientras que FONVISOCIAL ha sido inoperante, situación que se agrava porque los recursos que el actual gobierno ha destinado para subsidios de VIS son escasos, de hecho para el Atlántico, en el año 2001 son prácticamente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

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

- El programa de legalización de tierras que, además de generar sentido de pertenencia, pueda obtener subsidios específicos para el tema.
- El programa de rehabilitación de las viviendas localizadas en la trayectoria de los cauces de los arroyos y en las zonas anegadizas lo cual se puede hacerse acudiendo a los recursos especiales para desplazados y/o partidas nacionales.
- 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, u otra dependencia, mejoren, amplíen y/o construyan sus viviendas.
- La creación de un organismo de desarrollo urbano que 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 macroyectos renovando y rehabilitando zonas afectadas por procesos de deterioro económico, social y físico, financiado por la participación correspondiente a VIS de la PLUSVALÍA

ARTICULO 33. ESTRATEGIAS DE CRECIMIENTO. Dentro de la política de controlar el proceso de expansión física de la ciudad hacia el suroeste, se establece

REPUBLICA DE COLOMBIA
Departamento del Atlántico



ACUERDO No.004 de 2002
(Enero 19)

CONCEJO MUNICIPAL
DE SOLEDAD

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. La Secretaria de Planeación municipal identificara los predios que se declararan definitivamente de desarrollo y construcción prioritaria, para lo cual cuenta con 180 días a partir de la adopción del presente POT, la declaratoria la hará el Alcalde por Decreto, según las siguientes determinantes:

- **DESARROLLO Y CONSTRUCCIÓN PRIORITARIA.** A partir de la fecha de vigencia del presente POT, habrá lugar a la iniciación del proceso de enajenación forzosa en pública subasta, por incumplimiento de la función social de la propiedad sobre:
 1. Los terrenos localizados en suelo de expansión, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los tres (3) años siguientes a su declaratoria
 2. Los terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de desarrollo prioritario, que no se urbanicen dentro de los dos (2) años siguientes a su declaratoria.
 3. Los terrenos o inmuebles urbanizados sin construir, localizados en suelo urbano, de propiedad pública o privada, declarados como de construcción prioritaria, que no se construyan dentro de los dos años siguientes a su declaratoria.

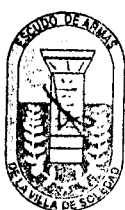
Lo anterior sin perjuicio de que tales inmuebles pueden ser objeto de los procesos de enajenación voluntaria y expropiación de que trata la ley 388 de 1997

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

ARTICULO 34. LA DETERMINACIÓN DE LAS CARACTERÍSTICAS DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICAS. En apoyo a las políticas de renovación urbana, redesarrollo y mejoramiento integral de los sectores sometidos a esos Tratamientos, el presente POT adopta el mecanismo de las unidades de actuación urbanística, según las siguientes determinantes:

- El plan de ordenamiento territorial determina que las actuaciones de urbanización y de construcción, en suelos urbanos y de expansión urbana y de construcción en tratamientos de renovación urbana y redesarrollo en el suelo urbano, podrán realizarse a través de unidades de actuación urbanística.
- Como Unidad de Actuación Urbanística se entiende el área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el Plan de Ordenamiento que debe ser urbanizada o construida como una unidad de

REPUBLICA DE COLOMBIA
Departamento del Atlántico



**ACUERDO No.004 de 2002
(Enero 19)**

**CONCEJO MUNICIPAL
DE SOLEDAD**

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.

ARTICULO 35. ÁREA DE OPERACIÓN DEL MACROPROYECTO URBANO-RURAL. El plan para la ribera occidental del río Magdalena y el superpuerto.

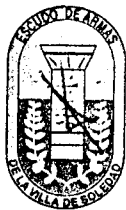
La extensión urbanizada de la ribera, la complejidad y mezcla de los usos actuales, la utilización económica exclusiva conferida al suelo y a la ribera, la degradación ambiental, la negación del paisaje natural y la ausencia de integración del Río a la trama urbana de la ciudad son, entre otros, factores que requieren de un proceso de observación e intervención más detallado que, bajo una mirada de mayor articulación con la ciudad, 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 para la ciudad, el Área Metropolitana, la región y el país en los actuales ambientes de globalización e internacionalización de la economía nacional

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

SECTOR 1 SECTOR INDUSTRIAL Y PUERTO FLUVIAL ALTERNO

La característica de este sector es de articular las actividades propias que se den por el uso industrial del sector de la calle 18 y las del proyecto del puerto fluvial alterno, el cual se desarrollara en una área de 10 Ha, ubicadas sobre el sector aguas arriba de la boca del caño de Soledad en el río Magdalena. (Ver Anexo Plano D.T.C.U A1). Todas las acciones e intervenciones que se desarrollen estarán sujetas a los planes de manejo

REPUBLICA DE COLOMBIA
Departamento del Atlántico



ACUERDO No.004 de 2002
(Enero 19)

CONCEJO MUNICIPAL
DE SOLEDAD

ambientales debidamente autorizados por la C. R. A. Para así garantizar el desarrollo sostenible del sector.

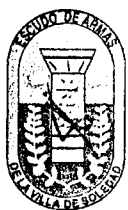
SECTOR 2. SECTOR DE ECOTURISMO Y PROTECCIÓN

Comprende el sector del caño de Soledad, el río Magdalena, el Brazuelo de Cavica y la ciénaga de la Bahía, este sector de acuerdo a la aptitud biopotencial física del suelo y al grado de susceptibilidad de fenómenos naturales se 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

ARTICULO 36. IDENTIFICACIÓN DE PLANES PARCIALES. Los Planes Parciales están establecidos en la ley como instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas. Para su presentación, aprobación y ejecución debe contarse con aspectos como los siguientes:

- Diseños urbanísticos, numeral 4 del artículo 19 de la Ley 388/97, distribución de componentes según usos del suelo, modelos de edificabilidad, redes de servicios públicos, red vial principal y secundaria, equipamientos, asignaciones de espacios públicos y zonas verdes destinadas a parques, educación, salud, servicios religiosos y aquellos complementarios del contenido estructural del plan de ordenamiento.
- Caracterización estratégica del Proyecto en el marco del proceso de ordenamiento y en aspectos asociados con aprovechamiento de inmuebles; suministro, ampliación o mejoramiento del espacio público, calidad del entorno, alternativas de expansión, mejoramiento integral o renovación consideradas, estímulos a los inversionistas y propietarios, entre otros.
- Determinación de las unidades de actuación urbanística, normas urbanísticas específicas elaboradas de acuerdo con la unidad de actuación considerada. Costos del proyecto y un plan de ejecución. Distribución de cargas y beneficios. Diseño de un plan financiero y del organismo ejecutor del proyecto.
- Establecido el direccionamiento industrial y portuario del municipio y los factores prospectivos asociados con el desarrollo de su territorio, es preciso definir los alcances de las principales acciones urbanas, consideradas a partir de su inserción en la estructura del modelo y de los tratamientos urbanos demandados por cada uno los sub-componentes territoriales, pensadas en sentido global y con fines de integración social, económica, cultural y territorial, formalizadas mediante la identificación de las intervenciones requeridas para la organización espacial urbanística, cuya naturaleza nutre el modelo de desarrollo territorial deseado; territorialmente, las acciones establecidas por componentes, entre las cuales están las siguientes:
- LA ZONA DEL MERCADO

REPUBLICA DE COLOMBIA
Departamento del Atlántico



**ACUERDO No.004 de 2002
(Enero 19)**

**CONCEJO MUNICIPAL
DE SOLEDAD**

Sobre este sector se continuará con las acciones de reorganización del territorio y la ampliación de las instalaciones.

- **DESARROLLO URBANO DIVERSIFICADO DE LA RIBERA OCCIDENTAL DEL RÍO MAGDALENA, CON PREDOMINIO DE USOS PORTUARIOS E INDUSTRIALES.**

Las perspectivas de localización de actividades portuarias, tanto en la desembocadura del Río Magdalena como en el Municipio de Soledad, sumadas a la infraestructura existente a todo lo largo de la ribera (Puerto Marítimo y Fluvial y muelles privados), determinan la vocación de la zona y su importancia como fuente de recurso de primer orden para la ciudad. La consolidación urbanística de la Vía 40 como zona industrial, apoyada en una apropiada infraestructura de servicios públicos y un eje vial en adecuadas condiciones, determinan un potencial de localización importante para actividades productivas destinadas a la exportación, que encuentran en el Río la posibilidad de acceder a sistemas de transporte de más bajo costo hacia los mercados del Caribe, Estados Unidos y Europa. Es previsible y necesario que, como consecuencia de lo anterior, se introduzcan actividades complementarias de apoyo a la actividad principal, asociadas con puntos de ferias, ventas, negocios, comercio, etc., creándose un polo de desarrollo territorial de alcance nacional e internacional, estrategia que, además, permitiría atender el reclamo de la comunidad de Soledad para que se generen puntos de encuentro entre la ciudad y el Río.

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

Desarrollos portuarios de gran escala

La Ciénaga de Messolandia como reserva ecológica y paisajística, fuente de actividad económica para los asentamientos urbanos adyacentes

Los industriales con actividades portuarias y disponibilidad para ellas de zonas de servicios. Barrios con posibilidades de centralidad de servicios (turísticos, recreativos, etc.

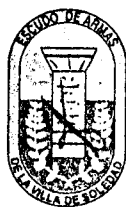
Áreas de reserva para desarrollo de proyectos asociados con comercio, negocios, recreación y servicios.

Desarrollo e incremento de la actividad portuaria e industrial en la zona del Puerto Alterno de Soledad.

- **RENOVACIÓN URBANA Y REDESARROLLO DEL SECTOR CENTRAL DE SOLEDAD.**

El Centro de la ciudad, contiene elementos urbanísticos y arquitectónicos de valor patrimonial para el municipio, mostrando una base arquitectónico - paisajista de importancia para la escasa memoria urbana local. El Centro, por otro lado, representa, por su dinámica, una fuente de atracción para los habitantes del municipio, circunstancia que ha propiciado su deterioro físico y ambiental. El sector viene siendo objeto de detallados estudios desde la década de los setenta, destacándose significativas aportaciones para su recuperación, que se orientan a la restitución de las condiciones y características urbanas sobre las cuales creció y construyó el desarrollo de Soledad. Los elementos prospectivos apuntan a la

REPUBLICA DE COLOMBIA
Departamento del Atlántico



**ACUERDO No.004 de 2002
(Enero 19)**

**CONCEJO MUNICIPAL
DE SOLEDAD**

necesidad de reforzar las actividades financieras y de negocios, reorganizar el sistema de transporte, recuperar e incrementar los espacios verdes, recuperar las plazas y la estatuaría del municipio, mejorar las condiciones del espacio público, como la señalización, la ornamentación urbana, los valores paisajísticos urbanos, y solucionar el problema de vendedores estacionarios, entre otros, resolver el problema de parqueos, conferir representatividad espacial e institucional a los Centros Administrativos Locales, como la Iglesia y la Alcaldía, este escenario permitirían racionalizar aún más la disposición de los usos comerciales y de servicios del municipio, las cuales deben complementarse con corredores y núcleos comerciales más pequeños, estratégicamente localizados hacia el sur de la ciudad.

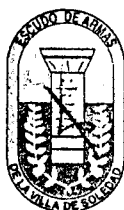
- **PROTECCIÓN Y RESERVA ECOLÓGICA DE LA CIÉNAGA DE MESSOLANDIA**
Las expectativas de la comunidad respecto de este importante elemento de la geografía del municipio van desde la recuperación ambiental integral hasta su uso potencial como recurso hídrico de subsistencia y turismo ecológico. La búsqueda de un razonable equilibrio entre todas estas aspiraciones constituye la base de la propuesta del POT, procurando el mantenimiento y sostenibilidad de las condiciones naturales de la misma. En esencia, la ribera oriental, está insertada en el imaginario portuario de la ciudad, lo que puede posibilitarse en la medida en que sus potenciales usuarios asuman el compromiso permanente de mantener las condiciones naturales de la Ciénaga.
- **MEJORAMIENTO INTEGRAL DE LAS ZONAS SUROESTE Y VILLA SOLEDAD Y SUS ALREDEDORES**
Estos sectores requieren mejoramientos importantes en la malla vial, el espacio público, zonas verdes y recreativas, inducción de actividades comerciales y de servicios de escala zonal y acciones destinadas a incrementar los niveles de densidad poblacional y habitacional, así como los educativos y de salud.

ARTICULO 37. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN: ACTUACIÓN URBANÍSTICA, PLUSVALÍA Y VALORIZACIÓN.

1 ACTUACIÓN 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 prevalencia establecidos en los artículos 13, 15, 16 y 17 de la ley 388 de 1997. Estas actuaciones podrán ser desarrolladas por propietarios individuales en forma aislada, por grupos de propietarios asociados voluntariamente o de manera obligatoria a través de unidades de actuación urbanística, directamente por entidades públicas o mediante formas mixtas de asociación entre el sector público y el sector privado.

- Cuando por efectos de la regulación de las diferentes actuaciones urbanísticas el municipio deba realizar acciones urbanísticas que generen mayor valor para los

REPUBLICA DE COLOMBIA
Departamento del Atlántico



ACUERDO No.004 de 2002
(Enero 19)

CONCEJO MUNICIPAL
DE SOLEDAD

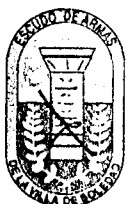
inmuebles, se establecerá la participación en plusvalía en los términos que se establece en el presente POT, igualmente, las normas urbanísticas establecerán específicamente los casos en que las actuaciones urbanísticas deberán ejecutarse mediante la utilización del reparto de cargas y beneficios tal como se determina en el artículo 38 de la ley 388 de 1997.

En el evento de programas, proyectos y obras que deban ejecutar las entidades públicas, como consecuencia de actuaciones urbanísticas que le sean previstas en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen, las entidades municipales competentes sin perjuicio de su realización material por particulares, podrá crear entidades especiales de carácter público o mixto para la ejecución de tales actuaciones, de conformidad con las normas legales generales y con las especiales contenidas en la ley 388 de 1997 y en la Ley 142 de 1994.

- **ESPACIO PUBLICO EN ACTUACIONES URBANÍSTICAS.** Las reglamentaciones municipales determinarán, para las diferentes actuaciones urbanísticas, las cesiones gratuitas que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general, y señalarán el régimen de permisos y licencias a que se deben someter así como las sanciones aplicables a los infractores a fin de garantizar el cumplimiento de estas obligaciones, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el capítulo XI de la Ley 388 de 1997.
- También deberán especificar si es el caso, las afectaciones a que estén sometidos por efectos de reservas de terreno para construcción de infraestructura vial, de transporte, redes matrices y otros servicios de carácter urbano o metropolitano. Para las actuaciones que lo requieran como la urbanización en terrenos de expansión y la urbanización o construcción en terrenos con tratamientos de renovación urbana, deberá señalarse el procedimiento previo para establecer la factibilidad de extender o ampliar las redes de servicios públicos, la infraestructura vial y la dotación adicional de espacio público, así como los procesos o instrumentos mediante los cuales se garantizará su realización efectiva y la equitativa distribución de cargas y beneficios derivados de la correspondiente actuación.
- **REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS.** En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados. Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito.

2. PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA. 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

REPUBLICA DE COLOMBIA
Departamento del Atlántico



**ACUERDO No.004 de 2002
(Enero 19)**

**CONCEJO MUNICIPAL
DE SOLEDAD**

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.

• **HECHOS GENERADORES.**

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

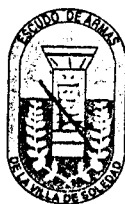
- 1 La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
- 2 El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
- 3 La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando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

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

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

- **EFFECTO PLUSVALÍA COMO RESULTADO DE LA INCORPORACIÓN SUELO RURAL AL DE EXPANSIÓN URBANA O DE LA CLASIFICACIÓN DE PARTE DEL SUELO RURAL COMO SUBURBANO.** Cuando se incorpore suelo rural al de

REPUBLICA DE COLOMBIA
Departamento del Atlántico



**ACUERDO No.004 de 2002
(Enero 19)**

**CONCEJO MUNICIPAL
DE SOLEDAD**

expansión urbana, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de

las zonas o subzonas, sectores o subsectores beneficiarios, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía, esta determinación se hará una vez se expida el acto administrativo que define la nueva clasificación del suelo correspondiente.

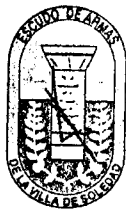
2. Una vez se apruebe el plan parcial o las normas específicas de las zonas o subzonas, sectores o subsectores beneficiarios, mediante las cuales se asignen usos, intensidades y zonificación, se determinará el nuevo precio comercial de los terrenos comprendidos en las correspondientes zonas o subzonas,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

- **EFFECTO PLUSVALÍA RESULTADO DEL CAMBIO DE USO.** Cuando se autorice el cambio de uso a uno más rentable, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

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

- **EFFECTO PLUSVALÍA RESULTADO DEL MAYOR**

REPUBLICA DE COLOMBIA
Departamento del Atlántico



CONCEJO MUNICIPAL
DE SOLEDAD

**ACUERDO No.004 de 2002
(Enero 19)**

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

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

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

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

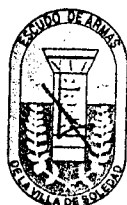
Por potencial adicional de edificación, se entenderá la cantidad de metros cuadrados de edificación que la nueva norma permite en la respectiva localización, como la diferencia en el aprovechamiento del suelo, antes y después de la acción generadora.

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

- **EFFECTO PLUSVALÍA RESULTADO DE LA EJECUCIÓN DE OBRAS PUBLICAS.** En desarrollo del artículo 87 de la ley 388 de 1997, cuando la participación por plusvalía obedezca a la ejecución de obras públicas:

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

REPUBLICA DE COLOMBIA
Departamento del Atlántico



**ACUERDO No.004 de 2002
(Enero 19)**

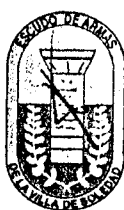
**CONCEJO MUNICIPAL
DE SOLEDAD**

predio objeto de la participación.

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

- **ÁREA OBJETO DE LA PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA.** El número total de metros cuadrados que se considerará como objeto de la participación en la plusvalía será, para el caso de cada inmueble, igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas, contempladas en el plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollan.
- **MONTO DE LA PARTICIPACIÓN.** La tasa de la participación que se imputara a la plusvalía generada será equivalente al treinta (30%) del mayor valor por metro cuadrado.
 Cuando sobre un mismo inmueble se produzcan simultáneamente dos o más generadores en razón de las decisiones administrativas detalladas en los artículos precedentes, en el cálculo del mayor valor por metro cuadrado se tendrán en cuenta los valores acumulados, cuando a ello hubiere lugar. En razón a que el pago de la participación en la plusvalía al municipio se hace exigible en oportunidad posterior, de acuerdo con lo determinado por el artículo 83 de la Ley 388 de 1997, el monto de la participación correspondiente a cada predio se ajustará de acuerdo con la variación de índices de precios al consumidor (IPC), a partir del momento en que quede en firme el acto de liquidación de la participación.
 Atendiendo el principio de equidad, la tasa de participación será uniforme al interior de las zonas geo-económicas homogéneas, y las variaciones entre dichas zonas sólo podrán darse cuando se constate, mediante estudios debidamente sustentados, que ello no causara distorsiones en factores como:
 1. Las calidades urbanísticas y las condiciones socioeconómicas de los hogares propietarios de los inmuebles.
 2. La renta de los beneficios derivados de la valorización para los propietarios de la tierra.
 3. La dinámica del desarrollo de distintas zonas del municipio.
- **PROCEDIMIENTO DE CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA.** El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o los peritos técnicos debidamente inscritos en las Lonjas o instituciones análogas, establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de los inmuebles, teniendo en cuenta su situación anterior a las acciones urbanísticas; y determinará el correspondiente precio de referencia tomando como base de cálculos los parámetros establecidos en los artículos 75, 76 y 77 de la Ley 388 de 1997.

REPUBLICA DE COLOMBIA
Departamento del Atlántico



ACUERDO No.004 de 2002
(Enero 19)

CONCEJO MUNICIPAL
DE SOLEDAD

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

Una vez recibida la solicitud proveniente del alcalde, el IGAC o la entidad correspondiente o el perito evaluador, contarán con un plazo inmodificable de sesenta (60) días hábiles para ejecutar lo solicitado. Transcurrido este término, y sin perjuicio de las sanciones legales a que haya lugar por la morosidad del funcionario o los funcionarios responsables, y de la responsabilidad contractual en el caso del perito privado, la administración municipal podrá solicitar un nuevo peritazgo que determine en el mayor valor o monto de la plusvalía de acuerdo con los procedimientos y parámetros instituidos en este mismo artículo.

En el cálculo del efecto plusvalía el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o la persona que haga sus veces o los peritos afiliados a las lonjas, se sujetarán a los procedimientos señalados en el decreto 1420 de 1998. Los avalúos que se realicen para establecer el valor comercial del suelo antes de la acción urbanística en desarrollo del cálculo del efecto plusvalía por incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o a suelo suburbano, estarán vigentes durante todo el proceso de cálculo, liquidación y cobro de la participación en plusvalía correspondiente.

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

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

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

REPUBLICA DE COLOMBIA
Departamento del Atlántico



ACUERDO No.004 de 2002
(Enero 19)

CONCEJO MUNICIPAL
DE SOLEDAD

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

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

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

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

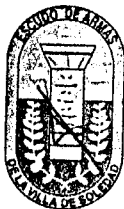
Para el estudio y decisión de los recursos de reposición que hayan solicitado la revisión de la estimación del mayor valor por metro cuadrado, la administración contará con un plazo de un mes (1) calendario contando a partir de la fecha del último recurso de reposición interpuesto en el cual se haya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

- **EXIGIBILIDAD Y COBRO DE LA PARTICIPACIÓN.**

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

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

REPUBLICA DE COLOMBIA
Departamento del Atlántico



**ACUERDO No.004 de 2002
(Enero 19)**

**CONCEJO MUNICIPAL
DE SOLEDAD**

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

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

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

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

• FORMAS DE PAGO DE LA PARTICIPACIÓN.

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

1. En efectivo.
2. Transfiriendo a la entidad territorial o a una de sus entidades descentralizadas, una porción del predio objeto de la misma, de valor equivalente a su monto, esta forma sólo será procedente si el propietario o poseedor llegan a un acuerdo con la administración sobre la parte del predio que será objeto de la transferencia, para lo cual la administración tendrá en cuenta el avalúo que hará practicar por expertos contratados para tal efecto.
Las áreas transferidas se destinarán a fines urbanísticos, directamente o mediante la realización de programas o proyectos en asociación con el mismo propietario o con otros.
3. El pago mediante la transferencia de una porción del terreno podrá canjearse por terrenos localizados en otras zonas de área urbana, haciéndolos cálculos de equivalencia de valores correspondiente.
4. Reconociendo formalmente a la entidad territorial o a una de sus entidades descentralizadas un valor accionario o un interés social equivalente a la participación, a fin de que la entidad pública adelante conjuntamente con el propietario o poseedor un programa o proyecto de construcción o urbanización determinado sobre el predio respectivo.
5. Mediante la ejecución de obras de infraestructura vial, de servicios públicos, domiciliarios, áreas de recreación y equipamiento sociales, para la adecuación de asentamientos urbanos en áreas de desarrollo incompleto o inadecuado, cuya inversión sea equivalente al monto de la plusvalía, previo acuerdo con la administración municipal acerca de los términos de ejecución y equivalencia de las obras proyectadas.
6. Mediante la adquisición anticipada de títulos valores representativos de la participación en la plusvalía liquidada, en los términos previstos en los artículos 88, 89 y 90 de la Ley 388 de 1.997.

REPUBLICA DE COLOMBIA
Departamento del Atlántico



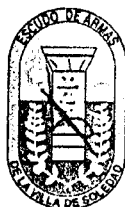
**ACUERDO No.004 de 2002
(Enero 19)**

**CONCEJO MUNICIPAL
DE SOLEDAD**

- **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 VIS.
 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 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.
- **INDEPENDENCIA RESPECTO DE OTROS GRAVÁMENES.** La participación en plusvalía es independiente de otros gravámenes que se impongan a la propiedad inmueble y específicamente de la contribución de valorización que llegue a causarse por la realización de obras públicas, salvo cuando la administración opte por determinar el mayor valor adquirido por los predios conforme a lo dispuesto en el artículo 87 de la Ley 388 de 1997, caso en el cual no podrá cobrarse contribución de valorización por las mismas obras. En todo caso, en la liquidación del efecto plusvalía en razón de los hechos generadores previstos en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, no se podrán tener en cuenta los mayores valores producidos por los mismos hechos, si en su momento, estos fueron tenidos en cuenta para la liquidación del monto de la contribución de valorización, cuando fuere del caso.

ARTICULO 38. VALORIZACIÓN. Como un mecanismo idóneo de financiación del Desarrollo Urbano en el Municipio de Soledad, el POT incluye la valorización, gravamen real de carácter directo, que se impone para recuperar el costo real de construcción de obras de interés público. El derrame de valorización guarda una relación directa entre el costo y el beneficio producido. Se impone a 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.

REPUBLICA DE COLOMBIA
Departamento del Atlántico



ACUERDO No.004 de 2002
(Enero 19)

CONCEJO MUNICIPAL
DE SOLEDAD

La misma acción, decisión u obra que valore un predio puede generar uno de dos instrumentos: Plusvalía o valorización, nunca los dos simultáneas para la misma intervención. El costo de las obras debe ser prorrateado entre los predios beneficiados. La

suma de las contribuciones cobradas no debe ser mayor al costo total de las obras realizadas y su recaudo debe destinarse exclusivamente a la financiación directa de las obras públicas correspondientes al cobro.

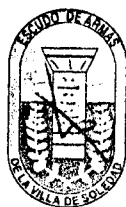
ARTICULO 39. NORMAS URBANÍSTICAS. Las normas urbanísticas regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y se clasifican de la siguiente manera:

1. ESTRUCTURALES. Son las que concretan la consecución de los objetivos y estrategias del Plan.

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, REGULACIÓN DEL DESARROLLO, entendiendo que es la acción reglamentaria de adoptar y aplicar Normas Específicas Urbanísticas que implican un manejo diferenciado de las reglamentaciones urbanísticas por sectores al interior de las áreas urbanas y dentro de las zonas de las áreas de expansión urbanas que sean objeto de incorporación como nuevas áreas urbanas, 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

REPUBLICA DE COLOMBIA
Departamento del Atlántico



ACUERDO No.004 de 2002
(Enero 19)

CONCEJO MUNICIPAL
DE SOLEDAD

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.
- 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.

ARTICULO 40. 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 del Componente Urbano, TOMO III.

CUARTA PARTE
COMPONENTE RURAL

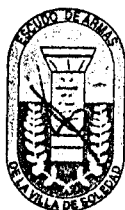
CAPITULO I
USOS RURALES

ARTICULO 41. CLASIFICACIÓN. Corresponde a los terrenos no aptos para el uso urbano por razones de oportunidad y por su destinación de explotación de recursos naturales y actividades análogas. El suelo rural se clasifica en:

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

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

REPUBLICA DE COLOMBIA
Departamento del Atlántico



ACUERDO No.004 de 2002
(Enero 19)

CONCEJO MUNICIPAL
DE SOLEDAD

las vidas humanas de la transmisión eléctrica, las afectaciones viales de distintos niveles de riesgo por inundaciones y restricciones sanitarias.

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. El suelo rural se clasifica en:

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

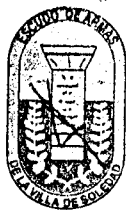
ARTICULO 42. LA DIMENSIÓN RURAL EN EL MARCO DEL MODELO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE SOLEDAD. En el escenario territorial del municipio de Soledad, la dimensión urbana presenta una predominancia absorbente, casi marginante, sobre la dimensión rural. Dominan las actividades funcionales de las primeras sobre las segundas. Las condiciones y características del proceso de poblamiento del municipio de Soledad, la consecuente invasión de áreas de actividad rural por urbanas, las políticas estatales que debilitaron la estructura de producción en el campo, los altos costos en que incurre hoy día el productor agrícola y la incorporación de la mano de obra del campo a la ciudad sectores informal, industrial o de la construcción, propiciaron la reducción creciente e implacable del área rural y de su actividad tanto en el municipio como en su región metropolitana. La pérdida paulatina e irreversible de la ruralidad es el signo mayúsculo del desenvolvimiento espacial de esta urbe.

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

ARTICULO 43. NORMATIVA EN SUELO RURAL. La normativa del suelo rural se encuentra en el TOMO IV, del POT, ESTATUTO URBANO-RURAL.

ARTICULO 44. PROGRAMA DE EJECUCIÓN. Está constituido como el conjunto de programas y proyectos a ejecutar durante la vigencia del POT en razón de los objetivos y

REPUBLICA DE COLOMBIA
Departamento del Atlántico



**ACUERDO No.004 de 2002
(Enero 19)**

**CONCEJO MUNICIPAL
DE SOLEDAD**

propósitos del desarrollo urbano de Soledad y que hace parte del Documento Técnico, Tomo II del presente POT.

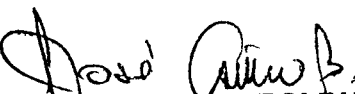
PARÁGRAFO. El Programa de Inversiones detallado en el contenido del documento solo tendrá el carácter de guía del monto de las inversiones requeridas, cifras que la Secretaría de Planeación Municipal deberá ajustar por cada vigencia según los índices que señale la economía nacional.

ARTICULO TRANSITORIO. Facúltase al Alcalde del municipio de Soledad para que, en un término de seis (6) meses contados a partir de la aprobación del presente Acuerdo, introduzca las reformas administrativas en la Secretaría de Planeación Municipal, indispensables para el desarrollo y aplicación del Plan de Ordenamiento.

ARTICULO 45. El presente Acuerdo Urbanístico del Municipio de Soledad rige a partir de su publicación, en los términos previstos en el Artículo anterior y deroga todas las disposiciones que le sean contrarias, en concordancia con el Artículo 130 de la Ley 388 de 1997

COMUNIQUESE, PUBLIQUESE Y CUMPLASE

DADO EN SOLEDAD A LOS DIECINUEVE (19) DIAS DEL MES DE ENERO DE 2002.


JOSE CASTILLO BOLIVAR
Presidente

SOCRATES CARTAGENA LLANOS
Vicepresidente


ORLANDO AHUMADA RODRIGUEZ
2º Vicepresidente


ABIMAEI MANGA BORJA
Secretario General

REPUBLICA DE COLOMBIA
Departamento del Atlántico



CONCEJO MUNICIPAL
DE SOLEDAD

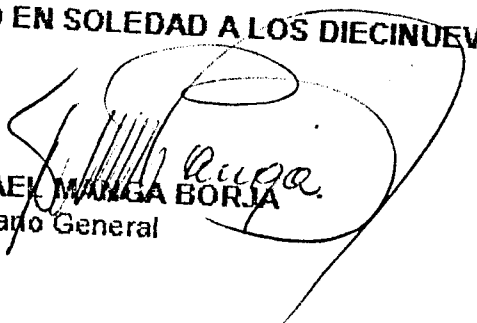
ACUERDO No.004 de 2002
(Enero 19)

EL SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE SOLEDAD

C E R T I F I C A

Que el presente Acuerdo No.004 de Enero 19 de 2002, fue debatido y aprobado en primer debate por la Comisión de Planes y Programas del Concejo Municipal de Soledad el día 15 de Enero de 2002 y en Segundo debate en Plenaria el día 19 de Enero de 2002.

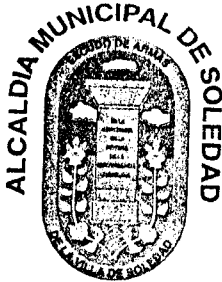
DADO EN SOLEDAD A LOS DIECINUEVE (19) DIAS DEL MES DE ENERO DE 2002.


ABIMAEI MURGA BORJA
Secretario General

Dr. HERNANDO FRANCO CARBONELL

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DEL ATLANTICO

OFICIO No.



Al contestar, sirvase
citar esta referencia

SECRETARÍA GENERAL

ACUERDO No. 004 DE 2002.
(ENERO 19)

Recibido en la fecha, pasa al Despacho del señor Alcalde Municipal de Soledad, para lo que estime conveniente.

Soledad, VEINTICINCO (25) DIAS de ENERO DE 2002.

HOLLMAN GALAN MARTINEZ
Secretario General



Enviado al Despacho del señor Alcalde Municipal de Soledad, el VEINTICINCO (25) de ENERO de dos mil DOS (2002).

El Presente Acuerdo No. 004 DE 2002: "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL", fue sancionado por el Alcalde Municipal de Soledad, el día VEINTICINCO (25) DE ENERO DE DOS MIL DOS (2002).

ALFREDO ARRAUT VARELO
Alcalde Municipal de Soledad

CONSTANCIA DE PUBLICACIÓN

Este Acuerdo fue publicado el día VEINTICINCO (25) DE ENERO DE DOS MIL DOS (2002).

HOLLMAN GALAN MARTINEZ
Secretario General

Un Compromiso Social - Cuenta Conmigo

PLAZA PRINCIPAL APARTADO AEREO 003282 FAX: (95) 3421417 TEL.: 3742767
SOLEDAD - ATLANTICO