

## **ESTRATEGIA DE DESARROLLO URBANO (Cabecera municipal)**

En esta fase se plantearán las directrices de desarrollo del municipio de Concordia, en su componente urbano, para lo cual es necesario identificar y establecer las clases de suelo, que marcaran la pauta de futuras intervenciones y/o acciones del sector privado o público capaces de promover el desarrollo local.

Esta clasificación se baso en la síntesis del análisis urbano de la cabecera municipal y cabeceras corregimentales, teniendo en cuenta los tipos de tratamientos urbanísticos dispuestos por la ley para cada uno de ellos según sea el caso.

Los planes de ordenamiento territorial clasificarán el territorio de los municipios y distritos en suelo urbano, rural y de expansión urbana. Al interior de estas clases podrán establecerse las categorías de suburbano y de protección, de conformidad con los criterios generales establecidos en los artículos siguientes. Art. 30 ley .....

Según la Ley podemos considerar el SUELO URBANO, como las áreas municipales destinadas a usos urbanos por el Esquema de Ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los Planes de ordenamiento territorial.

Las áreas que conforman el suelo urbano serán delimitadas por perímetros y podrán incluir los centros poblados de los corregimientos. En ningún caso el perímetro urbano podrá ser mayor que el denominado perímetro de servicios públicos o sanitario.

Como SUELO DE EXPANSION, el Constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del Esquema de Ordenamiento, según lo determinen los Programas de Ejecución.

La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de

transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social.

Dentro de la categoría de suelo de expansión podrán incluirse áreas de desarrollo concertado, a través de procesos que definan la conveniencia y las condiciones para su desarrollo mediante su adecuación y habilitación urbanística a cargo de sus propietarios, pero cuyo desarrollo estará condicionado a la adecuación previa de las áreas programadas.

Suelo rural, los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

Y por último SUELO DE PROTECCION, los Constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, 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.

### 3.1. ZONIFICACION DE LA ESTRATEGIA URBANA

Objetivos y criterios de priorización para el desarrollo urbano de Concordia

Tipo de área urbana	Objetivo general propuesto	Criterio/ indicador	Objetivos específicos definidos en el taller
Áreas de Desarrollo Urbano: áreas urbanizadas o en vía de urbanización.	Promoción de políticas estrategias y acciones públicas y privados para: <ul style="list-style-type: none"> <li>Conservación del patrimonio construido</li> <li>Consolidación y mejora del área urbana.</li> <li>Mejoramiento integral de barrios (reubicación de viviendas en riesgos por inundación de las Ciénagas)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Donde hay construcción y suelo urbanizado y cobertura de servicios públicos domiciliarios.</li> <li>✓ Medio ambiente sano y seguro.</li> <li>✓ Existen procesos de urbanización en consolidación</li> <li>✓ Donde haya que cuidar lo que existe.</li> <li>✓ Donde sea posible la prestación de servicios.</li> <li>✓ Donde es necesario la reubicación de viviendas en riesgos por amenaza natural.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Preservan un medio ambiente urbano sano y seguro.</li> <li>✓ Mejorar la calidad de vida de la población.</li> <li>✓ Conservar y mejorar la calidad del espacio público</li> <li>✓ Recuperar el espacio público.</li> <li>✓ Conservar y mejorar equipamientos.</li> <li>✓ Conservar y proteger el patrimonio urbano.</li> </ul>
Áreas de Expansión	Orientar el proceso de desarrollo urbano, considerando: <ul style="list-style-type: none"> <li>Previsiones de crecimiento.</li> <li>Aptitud del suelo y posibilidad de infraestructura.</li> <li>Potencial o polo de desarrollo de la localidad.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Medio ambiente sano y seguro (sin riesgo).</li> <li>✓ Aptitud para la prestación de los servicios básicos.</li> <li>✓ Valonzación positiva.</li> <li>✓ Fácil acceso ( terrenos cercanos a la actual zona urbana).</li> <li>✓ Cercanía a Infraestructura vial importante ( vía urbano-regional).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Orientar el proceso de urbanización.</li> <li>✓ Asegurar la calidad de vida de la población.</li> <li>✓ Dar el uso mas adecuado al suelo según su aptitud.</li> </ul>

Áreas de protección (con restricciones)	<p>Evitar acciones incontroladas públicas o privadas, considerando:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Conservación o preservación de zonas de interés ambiental.</li> <li>• Protección del medio ambiente.</li> <li>• Utilidad pública o de interés especial.</li> <li>• Recuperación del espacio público.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Ecosistemas valiosos..</li> <li>✓ Zonas de riesgo por erosión, deslizamientos.</li> <li>✓ Zonas de valor estratégico.</li> <li>✓ Restricciones físicas.</li> <li>✓ Zonas de utilidad pública para ubicación de infraestructura o provisión de servicios públicos.</li> <li>✓ Zonas inundables.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Preservar ecosistemas.</li> <li>✓ Evitar ocupación de zonas de riesgo o de impacto ambiental negativo.</li> <li>✓ Evitar la urbanización donde no es posible la prestación de servicios públicos.</li> <li>✓ Reservar suelo de valor estratégico para futuro equipamiento municipal.</li> </ul>
Áreas de acción prontana	<p>Áreas donde la Administración debe actuar a corto plazo, considerando:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Satisfacción de necesidades básicas.</li> <li>• Prevención de calamidades y deterioro.</li> <li>• Función pública de la propiedad.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Zonas con construcciones sin procesos de urbanización ni servicios públicos, vías inexistentes o en pésimo estado y vivienda inadecuada.</li> <li>✓ Posibilidad de calamidad o desastre.</li> <li>✓ Elementos naturales en deterioro.</li> <li>✓ Lotes urbanizables no urbanizados.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Recuperar elementos naturales e integrarlos al espacio público (zona urbana).</li> <li>✓ Prevenir y mitigar riesgos para la salud y la vida humana.</li> <li>✓ Satisfacer necesidades básicas (mejoramiento integral de barrios).</li> <li>✓ Asegurar la función pública de la propiedad.</li> </ul>

Teniendo como base los anteriores criterios para la delimitación de aquellas zonas en donde es necesario implementar acciones que conlleven a un desarrollo armónico local, según su aptitud, se procedió entonces a determinar cuáles serían las áreas de desarrollo urbano, las áreas aptas para orientar el crecimiento del centro poblado, cuales áreas a proteger (con restricciones) y por último donde es necesario que la administración intervenga a corto plazo.

### 3.2. AREA DE DESARROLLO (Suelo Urbano)

Dado este nombre por ser la zona que contiene los sectores mas consolidados de la localidad con varios años de existencia que cuentan con una buena cobertura en infraestructura vial y de servicios públicos y sociales; presencia de inmuebles con valor arquitectónico e histórico; mayor concentración de equipamientos institucionales y gran numero de viviendas construidas con materiales perdurables, sin embargo existen lotes baldíos que podrían ser utilizados para completar el desarrollo, sobre todo si se tiene en cuenta que existe un gran número de viviendas con posibilidad de reubicarse debido a que están localizadas en zonas de alto riesgos.

Dentro del área de desarrollo urbano, fueron identificadas las siguientes zonas:

- Inmuebles arquitectónico e histórico
- Zona de consolidación de barrios tradicionales
- Franja de desarrollo comercial – institucional
- Zona de mejoramiento integral de Barrios

Es importante aclarar que en la franja comercial institucional, se manejó tres clases de comercio: 1, 2 y 3.

Comercio 1 : tiendas de barrio, heladerías, farmacias.

Comercio 2: papelerías, almacenes de ropa y calzado, restaurantes, artículos de hogar).

Comercio 3: ferreterías, materiales para construcción, productos e implementos de uso agropecuario.

### **3.2.1. INMUEBLES PATRIMONIALES:**

Los representados por edificaciones individuales con un valor histórico y arquitectónico, pues sobre ellos prevalece el interés de los habitantes de Concordia, dada su evolución y permanencia en el tiempo. Algunos son vividos por familias de abolengo con tradición dentro de la localidad mientras que otros son víctimas del deterioro por abandono y falta de intervención por recuperarlos.

Tipo de tratamiento a implementar:

**CONSERVACIÓN:** tendientes a preservar y mantener los inmuebles individuales, que constituyen elementos simbólicos, que por sus valores, históricos, testimoniales, arquitectónicos o documentales hacen parte del patrimonio de la ciudad, quiere decir esto que no es permitido ningún tipo de modificación, ya sea exterior o interiormente. Por tanto los índices de edificación, ocupación, construcción deben mantenerse.

**USO PRINCIPAL:** para este sector debe ser de tipo institucional y pueden ser utilizado para ubicar las siguientes instituciones: CASA DE LA CULTURA, BIBLIOTECA, IGLESIA, CASA CURAL.

Las edificaciones identificadas como bien patrimonial pertenecen a las siguientes familias:

Sucesión Campo Torné

Sucesión Gutiérrez Castro

José Lorenzo Castro Arrazola

**USO COMPLEMENTARIO:**

- Institucional tipo I (Preescolares, hogar de bienestar, hogar adulto mayor, Iglesia, Alcaldía, registraduría)
- Comercio tipo I (heladerías, tiendas, papelerías)
- Recreacional tipo I (albarrada o camellón peatonal paisajístico)

**USO COMPATIBLE:**








Documento Resumen

- Viviendas (unifamiliar, bifamiliar)
- Comercio tipo 2 (restaurantes, hoteles o sitios de hospedaje)

USO PROHIBIDO:

- Grilles, discotecas, casetas, cantinas, estaderos y billares.

Lo anterior es factible si se definen acciones de actuación urbanística tales como:

Zona / Acciones	
Zona de Consolidación	 Formulación de proyecto para la adquisición recuperación y restauración del inmueble localizado entre la carrera 4 y calle 6 esquina para la ubicación de la Casa de la Cultura Local.  Inventario de inmuebles para propuesta de declaratoria como patrimonio arquitectónico de Concordia.  Señalización de edificaciones con valor histórico-arquitectónico.  Implementación de mecanismos de recaudo para el mantenimiento de inmuebles con valor patrimonial.  Utilización del % del presupuesto destinado por la Ley de la Cultura para la recuperación y restauración de inmuebles patrimoniales.  Recuperación del espacio público: delimitación y construcción de andenes, bordillos, jardineras de la plaza, como también la dotación de equipamiento (bancas, luminarias, botes de basura)  Convertir en vía peatonal la calle del cementerio a la Plaza desde la Calle 13 y entre las carreras 4 y 5, utilizando el sistema de adoquín (generación de empleo por su elaboración).

IDENTIFICACION DE PROYECTOS ZONA HISTORICA

TEMA	PROPUESTA/ LOCALIZACION	ACCION	CRITERIO DE EVALUACION en orden ascendente de importancia 1 a 5					PLAZO			RESPONSABLE
			Tiempo*	Costo	Impact	Viabili.	Suma	C	M	L	
VIAS	Adecuación Calle del Cementerio (calle 9 y cras 4 y 5)	Andenes Cunetas Bordillos Adoquinado Alumbrado Señalización	4	2	5	5	16	x			Administración
CULTURA	Casas según inventario propuesto. Reubicación casa de la cultura	Restauración Señalización Declaratoria	4	3	5	4	21		X		Administración Municipal

RECREACION	Plaza de la Iglesia	Alumbrado Adoquinado Adecuación Arborización Equipamiento Ornamentación Mantenimiento	5	1	5	5	16	x			Administración Municipal
------------	---------------------	---	---	---	---	---	----	---	--	--	--------------------------

\* Se califica 1=bajo costo 5= alto costo

### 3.2.2. ZONA DE CONSOLIDACION DE BARRIOS TRADICIONALES

Se plantea para aquellas áreas que tienen un desarrollo definido o en vía de definirse, cuyo objetivo es el de mantener y orientar la tendencia prevaleciente en el sector, en cuanto a tipología arquitectónica, uso del suelo, modo de usar el espacio público. En esta zona se concentra el mayor número de viviendas con una infraestructura aceptable desde el punto de vista constructivo, así mismo se localiza instituciones importantes como Alcaldía, Telecom., Compartel, Hospital, Inspección de Policía, Registraduría, escuelas, como también el desarrollo de actividades comerciales.

Tipo de tratamiento:

RESIDENCIAL, CONSOLIDACIÓN: Se entiende que en esta zona es necesario complementar el proceso de cobertura de los servicios públicos domiciliarios (alcantarillado, telefonía domiciliaria, gasificación), de igual modo la recuperación y construcción del espacio público (andenes, cunetas, bordillos, jardineras, rampas en callejones,, adoquinado o empedrado de calles y callejones),

Dado que el índice de ocupación es relativamente bajo en general, pues en los centros poblado de la región se maneja el concepto de patios extensos en las casas para la cría de animales, estos serviría para ubicar aquellas viviendas que ameriten la reubicación, logrando de esta forma complementar el tejido urbano y mayor consolidación de la zona.

USO PRINCIPAL: El uso principal es el residencial (viviendas de tipo UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR).

USO COMPLEMENTARIO:

- Comercio tipo I: Tiendas De Barrio, graneros, restaurantes, farmacias, heladerías, peluquerías, hoteles u hostales, ventas de leche,.
- Recreacional: parques, miradores, albarrada o camellón.
- Institucional I: Iglesia, hogar de Bienestar, Pre-escolar, Escuelas.




















- Cementerio.

#### USO COMPATIBLE

- Industrial tipo 1: Microempresas de bajo impacto (sastrerías o talleres de costura, panaderías, fabricas de “boyo”, dulces, esterillas, queseras).

#### USO PROHIBIDO

- Comercio tipo 3: Cantinas, billares, residencias (“chuzos”).
- Industrial 2: talleres de mecánica, y demás actividades que generen contaminación por ruido o desechos .
- Grilles, discotecas, casetas, cantinas y billares

Zona de Consolidación		Campañas de sensibilización, divulgación y sociabilización de la normatividad para construcciones y usos del suelo (código urbano).
		Campañas de sensibilización, divulgación y sociabilización de la normatividad para construcciones y usos
		Implementación del código de urbanismo que resulte del Esquema de Ordenamiento.
		Señalización de vías.
		Nomenclatura de viviendas y sitios de interés.
		Recuperación y construcción del espacio público (bordillos, cunetas, andenes, arborización).
		Plan vial que resulte del EOT.
		Construcción de sitios para esparcimiento y recreación.
		Construcción de la Sede del adulto mayor.
		Construcción de la Sede principal para Hogares de Bienestar.
		Construcción de un preescolar.
		Reubicar los establecimientos comerciales de alto impacto (cantinas, billares, residencia “chuzos”).
		Reubicación del actual matadero.
		Alumbrado de calles y callejones.
		Implementación de un sistema de recolección de basuras.
		Construcción del alcantarillado.
		Construcción de albarda y muro de contención.
		Implementación normativo de cesiones obligatorias.
		Adecuación de vías principales

## IDENTIFICACION DE PROYECTOS ZONA DE CONSOLIDACION

TEMA	PROPUESTA/ LOCALIZACION	ACCION	CRITERIO DE EVALUACION					PLAZO/EJECUCION			RESPONSABLE
			En orden ascendente de importancia 1 a 5					C	M	L	
			Tiempo	Costo	Impacto	Viabilidad	Suma				
VIAS	Calles:incluidas en la zona (primarias, secundarias y terciarias)	Adoquinado Cunetas Bordillos Andenes Alumbrado Señalización Arborización Equipamiento	5	3	5	5	18		X		Administración Municipal
VIVIENDA	Reubicación de viviendas	Construcción Adquisición de lotes	4	5	5	4	18			X	Administración Municipal INURBE BANCO AGRARIO



Documento Resumen

RECREACIÓN	Parque Mirador según propuesta de ubicación	Construcción	4	4	4	4	16		X		Administración Municipal
	Parque frente a la cuela San Isidro										
INSTITUCION AL	Construcción de las Sedes del adulto mayor, según propuesta.	Construcción Adquisición del terreno	3	2	4	4	13		X		Nación Municipio
	Construcción hogar de bienestar, según propuesta	Construcción Adquisición lote	3	2	3	4	12				Administración
	Construcción preescolar. Según propuesta	Construcción Adquisición lote	3	2	3	4	12				Administración
ESPACIO PUBLICO	Construcción del camellón o albarrada bordeando el perímetro.	Construcción Adoquinado Equipamiento (banacas, luminarias, canecas) Arborización	3	5	5	3	16		X	X	Administración municipal
SERVICIOS PUBLICOS	Sistema de alcantarillado en toda la cabecera	Estudios Diseño Construcción	2	5	5	5	17			X	Administración Municipal
	Optimización del sistema de acueducto.	Mejoramiento Redes Mantenimiento Administración									Administración Convenio entre Cerro de San Antonio y Concordia

\* SE califica 1 = bajo costo 5= alto costo

### 3.2.3. ZONA DE MEJORAMIENTO INTEGRAL DE BARRIOS

Esta zona tiene como propósito la rehabilitación integral tanto urbanística como socialmente, teniendo en cuenta que la problemática en estos sectores es similar desde el punto de vista de equipamiento social, servicios públicos domiciliarios, vías, hábitat, espacio público, mejoramiento cualitativo de vivienda entre otros.

Una de las estrategias para intervenir esta zona consiste en la reglamentación de los usos y las actividades en la zona que no sean compatibles, así mismo es importante la recuperación del espacio público y propiciar un medio ambiente sano y seguro.

#### USO PRINCIPAL

- Vivienda unifamiliar y/o bifamiliar

#### USO COMPATIBLE

- Industrial tipo I (microempresas)

















#### USO COMPLEMENTARIO

- Comercial tipo I
- Institucional tipo I

#### USO PROHIBIDO

- Grilles, discotecas, bares, cantinas, billares, prostíbulos (chuzos).

En esta zonas se deberán aplicar las siguientes acciones urbanísticas:

Zona / Acciones		
Zona de protección		Reglamentación de los usos del suelo establecidos en la propuesta del EOT.
		Programa de mejoramiento cualitativo de viviendas.
		Recuperación del espacio público invadido por viviendas.
		Desarrollo vial (mejoramiento): Urbano-regional y salida a Bálsamo.
		Nomenclatura de viviendas.
		Señalización vial.
		Arborización.
		Construcción de bordillos y andenes.
		Alumbrado público.
		Empedrado o adoquinado de callejones, teniendo en cuenta la pendiente de aguas lluvias.
		Construcción de parques y escenarios deportivos.
		Construcción del alcantarillado.
		Ampliación de redes eléctricas.
		Fomento de jardines de preescolar.
		Fomento de microempresas.
		Sistema de recolección de basuras.

### 3.2.4. ZONA DE MEJORAMIENTO Y ACTUALIZACION FRANJA COMERCIAL E INSTITUCIONAL

Esta zona va desde la carrera 9ª. (vía a Bálsamo) hasta encontrar la calle 10, la cual remata con el actual cementerio y luego finaliza el recorrido con la plaza de la iglesia. Concentra actividades comerciales e institucionales importantes, sin embargo deberá regularse el espacio público que permitirá la consolidación de esta área y su articulación funcional con el resto de usos establecidos.

Tipo de tratamiento:

CONSOLIDACIÓN Y ACTUALIZACIÓN: desarrollar la infraestructura necesaria que posibilite el desarrollo de estas dos actividades y minimizar su impacto negativo dentro del espacio público.

USO PRINCIPAL: El uso principal propuesto será el COMERCIO TIPO 2 (restaurantes, graneros, almacenes de ropa y calzado, supermercados, estudios fotográficos, hoteles).

USO COMPATIBLE:

- Institucional 1: cementerio, alcaldía, registraduría
- Recreacional: parque-plaza (mini central de transporte de carros de la vía).

USO COMPLEMENTARIO:

- Industrial tipo 1: Microempresas de bajo impacto (sastrerías o talleres de costura, panaderías, fabricas de “boyo”, dulces, esterillas, queseras).
- Comercio tipo 1: tiendas de barrio, farmacias, heladerías
- Comercio tipo 3: ferreterías, implementos agrícolas, materiales para construcción, maquinaria agrícola (hacia la salida de Bálsamo).















USO PROHIBIDO

- Cantinas, billares, residencias (“chuzos”).
- Industrial 2: talleres de mecánica, y demás actividades que generen contaminación por ruido o desechos .

En esta zona puede localizarse una pequeña estación para pasajeros y carros colectivos (parque plaza frente a la escuela de San Isidro) con destino a Cerro de San Antonio, Bálsamo y Pedraza con el fin de descongestionar el espacio público en ese sector, como también la ubicación de una glorieta en el punto de

intersección donde confluyen las vías de Bálsamo, Bellavista y Rosario de Chénque, siendo este un punto crítico para el flujo vehicular de estas tres vías importantes para la vida comercial y polo de desarrollo de la localidad.

Sin embargo esta zona amerita además de lo anterior realizar las siguientes acciones urbanísticas:

Zona / Acciones		
Zona de Consolidación y actualización		Recuperación del espacio público (vías invadidas).
		Señalización vial y peatonal.
		Reglamentación e implementación de usos del suelo propuestos para esta zona.
		Establecimiento y aplicación de cesiones urbanísticas obligatorias para la recuperación del espacio público.
		Mejoramiento y ampliación de calles y callejones.
		Nomenclatura de viviendas.
		Normas de construcción y aprovechamiento del suelo, según su uso.
		Sistema de alumbrado.
		Control de contaminación visual por vallas y avisos publicitarios de establecimientos comerciales.
		Unificación de criterios para la colocación de avisos y vallas publicitarias.
		Creación de sitios de parqueo temporal para vehículos pequeños y motocicletas.
		Construcción de una mini-estación de pasajeros y colectivos intermunicipales.
		Restricciones al tipo de vehículos a circular en esta zona (pesados y de carga).
		Control del horario de decibeles producidos por aparatos de música.
		Incentivos a la reubicación de establecimientos comerciales no compatibles con el uso propuesto para esta zona.
		Construcción de bordillos y cunetas.
		Arborización.

### 3.2.5. ZONA ESPECIAL (Eje Urbano – Regional).

Comprende el eje urbano regional Cerro de San Antonio – Concordia – Pedraza que atraviesa la parte nororiental de la cabecera, es decir la carrera 8 hasta encontrar la calle 11 (propuesta de reubicación de la actual vía a Rosario de Chénque).

Siendo esta, una vía estratégica para el desarrollo social y económico del municipio, la localización de establecimientos comerciales a lo largo de la misma, es disperso, sin embargo es necesario plantear para esta zona acciones que generen

*Documento Resumen*

el desarrollo comercial y funcional de esta zona de acuerdo a los usos establecidos.

Tipo de tratamiento:

MEJORAMIENTO, CONSOLIDACIÓN: al igual que la zona anterior es necesario desarrollar infraestructura que genere actividades comerciales, para lo cual se propone como uso principal COMERCIAL TIPO 2.

USO COMPATIBLE:

- Comercial tipo 3: materiales de construcción, ferreterías, maquinaria e implementos agrícolas ( Hacia la salida a Rosario de Chengue.)
- Industrial tipo 2: talleres de mecánica, y demás actividades que generen contaminación por ruido o desechos .
- Viviendas con comercio tipo I

USO COMPLEMENTARIO

- Industrial tipo I

USO PROHIBIDO

- Institucional tipo I
- Vivienda multifamiliar

En esta zona se generaran las mismas acciones urbanísticas de la zona anterior.

Zona / Acciones
-----------------

Zona de Consolidación y actualización		Recuperación del espacio público (vías invadidas).
		Señalización vial y peatonal.
		Reglamentación e implementación de usos del suelo propuestos para esta zona.
		Establecimiento y aplicación de cesiones urbanísticas obligatorias para la recuperación del espacio público.
		Mejoramiento y ampliación de calles y callejones.
		Nomenclatura de viviendas.
		Normas de construcción y aprovechamiento del suelo, según su uso.
		Sistema de alumbrado.
		Control de contaminación visual por vallas y avisos publicitarios de establecimientos comerciales.
		Unificación de criterios para la colocación de avisos y vallas publicitarias.
		Creación de sitios de parqueo temporal para vehículos pequeños y motocicletas.
		Construcción de una mini estación de pasajeros y colectivos intermunicipales.
		Restricciones al tipo de vehículos a circular en esta zona (pesados y de carga).
		Control del horario de decibeles producidos por aparatos de música.
		Incentivos a la reubicación de establecimiento comerciales no compatibles con el uso propuesto para esta zona.
		Construcción de bordillos y cunetas.
		Arborización.

### 3.3. AREAS DE ACCION PRIORITARIA

Son las zonas que concentran población con una o más necesidades básicas insatisfechas, aquellos barrios producto de invasión de predios, con gran déficit de espacio público, zonas de recreación entre otros.

Este tipo de zonas se desarrollan por lo general, alrededor de la zona de barrios tradicionales Son zonas donde la administración debe actuar considerando la satisfacción de necesidades básica, prevención de calamidades y deterioro y función pública de la propiedad. Estas zonas, dentro de la estrategia, se denominan de mejoramiento integral de barrios

### 3.4. AREAS CON RESTRICCIONES

Son las zonas donde debe evitarse acciones incontroladas de los sectores públicos y privados, es decir aquellas áreas destinadas para su conservación y protección, con el fin de recuperar ecosistemas valiosos, además del espacio público, es una zona con restricciones para urbanizar y donde no es posible la prestación de los servicios públicos. También son ares destinadas para la ubicación

de infraestructura o provisión de servicios públicos.

### **3.4.1. ZONA DE PROTECCIÓN PLAYONES DE LA CIÉNAGA DE CERRO DE SAN ANTONIO**

Para La delimitación de esta zona se tomó como base la ultima línea máxima de inundación por desbordamiento de la Ciénaga de Cerro de San Antonio, que comprende una franja de tierra que parte desde la antigua vía a Rosario de Chengue, bordeando la orilla de la Ciénaga, sufriendo un estrangulamiento sobre la carrera 2 con calle 10, para luego continuar hasta rematar con la vía que conduce a el corregimiento de Bellavista. Tiene un área aproximada de 58 has de tierra.

El tipo de tratamiento de esta zona es de PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN, con el fin de recuperar los playones de la Ciénaga, los cuales sirven como zona de amortiguamiento de las aguas desbordadas de la Ciénaga.

De otra parte es necesario adelantar procesos de recuperación ambiental de la ciénaga que implique trabajos que no atenten contra ecosistemas valiosos, para lo cual es importante el trabajo mancomunado entre los distintos centros poblados que tienen injerencia en la Ciénaga.

Como aprovechamiento paisajístico y adaptabilidad al entorno natural se propone la construcción de una albarrada o camellón a partir de la línea de protección, que parte desde las inmediaciones del Colegio de Bachillerato, bordeando el pueblo, hasta rematar con la carrera 3 con calle 10, de ahí en adelante, se convertiría en muro de contención con sistema de drenaje hasta la salida al corregimiento de Bellavista.

#### **USO PRINCIPAL**

- Recreacional 1 (camellón peatonal y paisajístico)

#### **USO COMPLEMENTARIO**

- Comercio tipo 1 (ventas ambulantes)

#### **USO COMPATIBLE**

- Vivienda unifamiliar y bifamiliar
- Comercio Tipo 2 (estaderos familiares sin consumo de bebidas alcohólicas)
- Institucional tipo 1
- Industrias micro

















#### **USO PROHIBIDO**

- Comercio tipo 3

- Grilles, discotecas, cantinas, casetas, billares.

Para efectos de conservación sobre el camellón se sembrarán árboles de follaje frondoso y raíces profundas que faciliten una mayor absorción del agua. Siendo esta una propuesta de carácter peatonal paisajístico, se propone además el amoblamiento urbano con bancas, luminarias, canecas y sistema de adoquín. Así mismo no se permite el acceso de vehículos a esta zona, como tampoco la construcción de viviendas de ningún tipo.

Deberán considerarse las siguientes acciones urbanísticas:

Zona / Acciones		
Zona protección		Reglamentación de los usos del suelo establecidos en la propuesta del EOT.
		Programas de reubicación de viviendas localizadas en esa zona.
		Control del acceso vehicular y de motocicletas.
		Reglamentación en la Utilización de combustible que cause el menor daño al medio ambiente de la Ciénaga de Cerro de San Antonio.
		Estudios, Diseño y construcción de muro de contención y camellón paisajístico con su respectivo sistema de drenaje.
		Equipamiento del camellón.
		Ubicación y construcción de un muelle flotante.
		Arborización.
		Sistema de alumbrado público.
		Señalización de áreas de restricciones y advertencias.
		Reglamentación y control de ventas ambulantes en esta zona.
		Campañas de aseo y limpieza de playones.
		Restricciones para la ubicación de prostíbulos, cantinas y billares.
		Mantenimiento de la vía peatonal paisajística.
		Restricciones de uso en épocas de creciente de las aguas de la Ciénaga.
		Control e imposición de multas y sanciones a personas en el arrojo de basuras en esa zona.

### 3.4.2. ZONA DE RESERVA PARA TRATAMIENTO DE RESIDUOS

Estas zonas se encuentran ubicadas fuera de la propuesta del perímetro urbano, destinadas para la localización de infraestructura para la disposición de residuos sólidos (relleno sanitario), ubicado a 3 kilómetros de distancia desde la línea del perímetro aproximadamente, sobre la vía a Corinto (Maretira); según las características técnicas para la ubicación de la laguna de oxidación esta se ubicará a 2 kilómetro sobre la vía Bálsamo, a la entrada a mano izquierda de El Jobá.

De acuerdo a la topografía y características del suelo del terreno propuesto para la ubicación del relleno sanitario, se utilizará el método rampa (escalones). La



operación para la disposición de los desechos sólidos de Concordia, Bellavista y Rosario de Chenque será de tipo manual, ya que estas poblaciones no poseen los recursos suficientes para la adquisición y mantenimiento de equipos pesados permanentes y de esta forma generar empleo aprovechando la mano de obra no calificada existente.

El material procedente de la excavación del sitio para la construcción del relleno servirá como material de cobertura entre celda y celda.

Para la construcción del relleno sanitario se deberá tener en cuenta los siguientes aspectos:









- o El calculo de la cantidad de los residuos sólidos a disponer será determinado por el número de habitantes a beneficiarse y su respectiva proyección según el DANE.
- o La configuración del terreno estará dado por la altura y número de celdas (masa de desechos sólidos compactados) en sentido vertical, como también el espesor del material de cobertura diaria, lo cual permitirá obtener un aislamiento completo de las basuras con respecto al ambiente.
- o EL material de cobertura deberá controlar la entrada y salida de moscas, evitar la excavación de roedores en busca de comida, minimizar la entrada del agua a la basura, suministrar una salida uniforme de los gases, servir de base para vías de acceso y permitir el crecimiento de vegetación entre otros.

En cuanto a la construcción del matadero, estará ubicado a 1 kilómetro aproximadamente sobre la vía que conduce a Bálsamo. Como recomendaciones para la localización de un matadero se consideran las siguientes:

- o Estar alejados de zonas residenciales y no existir en sus inmediaciones construcciones ajenas a la actividad propia del matadero
- o Próximos a las vías provenientes de las zonas ganaderas o plaza de ferias que suministren las reses, siempre y cuando se garantice un estricto control sanitario que evite los riesgos de contaminación mutua y cercanas a las vías urbanas principales que permitan la distribución del producto
- o Zonas donde sea fácil la eliminación de desperdicios
- o Sitios aislados de cualquier foco de insalubridad, alejados de industrias que produzcan olores o cualquier otro tipo de contaminación
- o Lugares en donde haya adecuado suministro de agua potable y con servicios de energía eléctrica, evacuación de residuos, aseo, etc

- o La topografía del terreno debe ser plana o ligeramente inclinada, de manera que permita una rápida evacuación de los desechos
- o Terrenos que permitan el drenaje de aguas lluvias en forma natural o artificial y en zonas arborizadas que purifiquen el ambiente.

Para esta zona se tendrán en cuenta las siguiente acciones urbanísticas:

Zona / Acciones		
Zona protección		Reglamentación de usos de esta zona, de acuerdo a lo planteado en el EOT.
		Delimitación y Declaratoria de la zona.
		Estudios de adecuación técnica del relleno sanitario.
		Localización y construcción del matadero intermunicipal.
		Declaratoria de utilidad pública de terrenos ubicados en esta zona.
		Indemnización , expropiación con indemnización y/o compensación a dueños de tierras declaradas de utilidad pública para esta zona.
		Construcción de vía de acceso vehicular para disposición final de basuras.
		Construcción de sistema para el tratamiento de residuos líquidos.

### 3.5. AREAS DE EXPANSION

Son suelos cuya aptitud permiten orientar el proceso de DESARROLLO y crecimiento urbano, teniendo en cuenta criterios básicos para este propósito, como lo es disponibilidad y accesibilidad de servicios públicos domiciliarios, fácil acceso, medio ambiente sano y seguro.

El tipo de tratamiento para esta zona es de DESARROLLO, por cuanto en esta zona se definirá el futuro crecimiento urbano, a través de la disposición de lotes urbanizables, esto quiere decir que cualquier intervención ya sea pública o privada para la construcción de viviendas deberá estar ubicada en esta zona.

El polo de desarrollo de Concordia estará localizado sobre la vía que conduce a Cerro de San Antonio (Bellavista), con un área aproximada de 343.337 m<sup>2</sup> , es decir 34,4 hectáreas de tierras, de las cuales 3,08 has se destinarán para viviendas de interés social (margen izquierda vía Cerro de San Antonio (Bellavista).

El uso principal para esta zona será destinado para la construcción de VIVIENDAS UNIFAMILIAR Y BIFAMILIAR, de acuerdo a las intensidades de uso en cuanto a la ocupación y construcción de los lotes y la densidad habitacional.

#### USO COMPATIBLE

- Comercio tipo 2: supertiendas, graneros, restaurantes.
- Industrial tipo 1: microempresas familiares.

#### USO COMPLEMENTARIO

- Comercio tipo 1: tiendas, heladerías, farmacias.
- Recreacional tipo 1: parques, escenarios deportivos.
- Institucional tipo 1: Iglesia de barrio, plaza de barrio, CAI, escuelas y preescolares, hogares de bienestar.

#### USO PROHIBIDO

- Cantinas, billares, prostíbulos, discotecas, casetas.
- Talleres de mecánica, ventas de gasolina y ACPM.
- Industrias de 5 a 20 personas

La adquisición de estos terrenos de expansión se deberán adelantar acciones tales como la realización de un inventario de terrenos rurales que fueron incorporados dentro de la propuesta planteada en el EOT para expansión urbana, que permita analizar los efectos de plusvalía que se generan del cambio sufrido por el suelo y sus propietarios.

Teniendo en cuenta factores como dimensiones y tipología de ocupación existente en la cabecera municipal, el siguiente ejercicio permite proyectar lo que debería ser el barrio ideal para Concordia, es decir, que además de las viviendas incluya una Iglesia, escuelas, centro de atención médica, CAI, SAI, parque, vías, comercio tipo 1. Esto es:

La escuela ideal deberá congrega máximo 25 alumnos por curso (6 grados incluyendo el grado 0) en doble jornada, es decir:

Cuántos niños estudian en la cabecera, incluyendo el grado cero? 1.574

Cuántos habitantes hay en la cabecera? 6.154 hab.

Quiere decir esto que de cada 4 habitantes existe un niño estudiando.

$300 \text{ niños} \times 4 \text{ hab.} = 1200 \text{ habitantes en el barrio ideal.}$

*Documento Resumen*

Existen 4 hab. X cada vivienda, entonces para 1200 habitantes necesitaríamos 300 viviendas.

Sobre esta base concluimos que necesitamos 300 viviendas x 250 m<sup>2</sup> / vivienda, para un total de 75.000 m<sup>2</sup>, es decir, 7,50. has de tierra.

Ahora si son 8 hab. X cada vivienda, nos resultaría un total de 253 viv. Para el número de habitantes.

Qué superficie necesitamos para construir las viviendas?

Tomamos las manzanas típicas (mínimas promedio) de las zonas residenciales de Concordia, estimadas sobre revisión de manzanas catastrales: lotes de 10m de ancho x 25.00 de fondo, para un total de 250 m<sup>2</sup> de área de lotes mínimos deseados. Para agrupar los lotes se conformaran manzanas de 90.00m de ancho x 50.00m de fondo, divididas en 18 lotes, para un área total de 4.500 m<sup>2</sup> sin incluir las vías.

Ahora, Considerando que hay vías de 12.00 metros y otras de 15.00 metros, tendríamos un promedio de 102.00 metros x 65.00 metros igual a 6.630 m<sup>2</sup> por cada manzana.

Es decir,  $6.630 \text{ m}^2 - 4.500 \text{ m}^2 = 2.130 \text{ m}^2$  de área para vías.

Bien, si para 4.500m<sup>2</sup> de lote necesito 2.130 m<sup>2</sup> de vías, cuanto de área para vías se necesitan para el barrio ideal de 75.000 m<sup>2</sup>?

Se necesitan  $35.500 \text{ m}^2 = 3.5$  has.

Entonces, 3.5 has de vías + 7.5 has para viviendas es igual a 11.00 has en total para el barrio ideal.

Si una manzana ideal tiene 18 divisiones para lotes, el barrio ideal de 300 viviendas tendría 16 manzanas tipo mas el espacio para equipamiento comunal.

Equipamiento comunal:

Iglesia: 500 m<sup>2</sup>

Escuela: 2.500 m<sup>2</sup>













CAI, SAI: 50m<sup>2</sup>

Centro de atención médica: 120m<sup>2</sup>

Parque: 7.000m<sup>2</sup>

Para la localización de viviendas en esta zona serán prioritarias aquellas personas

cuyas viviendas se encuentren ubicadas en zonas declaradas como suelo de protección, así mismo aquellas viviendas que, debido a la determinación de los usos del suelo (franjas comerciales e institucionales), para lo cual será la Administración la responsable de adelantar estas acciones:

Zona / Acciones	
Zona expansión urbana	 Reglamentación de usos de esta zona, de acuerdo a lo planteado en el EOT.
	 Identificación de predios rurales afectados por el cambio de suelo.
	 Aplicación de mecanismos de plusvalía.
	 Elaborar y ejecutar un plan parcial por unidad de actuación urbanística en esta zona.
	 Establecer y reglamentar los aprovechamientos del suelo.
	 Reglamentar la utilización del espacio público.
	 Cesiones urbanísticas.
	 Establecer y reglamentar la volumetría de las construcciones, voladizos.
	 Tipología y categorización vial
	 Implementación de sistema de recolección de basuras.
	 Proyección de redes de servicios públicos domiciliario.
	 Implementación del programa de viviendas de interés social (VIS).

## 3.6. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

### 3.6.1. PLAN VIAL:

En este sentido, es importante realizar una clasificación y jerarquización de las vías de la cabecera, con el fin de mejorar la intercomunicación urbana. De tal forma que se establecieron los siguientes tipos de vías:

Vía Urbana-Regional (VUR): Corresponde a la vía Cerro de San Antonio – Concordia – Pedraza, que atraviesa a los corregimientos de Bellavista y Rosario de Chengue, de doble carril con boulevard hasta la calle 11, lo que la convierte en corredor de desarrollo económico y social de estas poblaciones, además de se la opción para comunicarse con la metrópolis de Barranquilla cuando no es posible realizarlo por vía fluvial en época de verano (secamiento del Caño de Cerro de San Antonio).

Vía Urbana – Principal (VUP) o  $V_1$ : esta vía atraviesa el pueblo, como punto de partida puede tomarse la salida a el corregimiento de Bálsamo con doble calzada y boulevard hasta la calle 10, a partir de esta calle se convierte en una calzada hasta rematar y bajar por la pavimentada frente al cementerio (carrera 4ª.)

En el punto de intersección entre la VUR y VUP o  $V_1$  se plantea la posibilidad de un round point para una mejor distribución del flujo vehicular y mayor seguridad de los peatones.

Vía Urbana secundaria (VUS) o  $V_2$ : Cumplen la función de conexión con los accesos a barrios o la zona comercial, a través de las VUP o  $V_1$  corresponde a la mayor parte de las calles de la cabecera, es decir desde la calle 7 hasta la calle 15 ; la carrera 9 entre las calles 7 y 9 y la carrera 12 partiendo desde la calle 7 hasta rematar con la VUR (calle 11), tal y como se muestra en el respectivo plano vial urbano.

Vías Urbanas Terciarias (VUT) o  $V_3$ : a excepción de parte del sector o alrededores de la Iglesia y algunos tramos que conducen a la propuesta del camellón las vías restantes se consideran terciarias y corresponden a los callejones.

Vías peatonales: comprende los alrededores de la Iglesia y plaza como también conducen al puerto del pueblo y por consiguiente a la propuesta realizada por el EOT para la construcción de un camellón.

Vía fluvial principal (VFP): es el recorrido o vía de conexión intermunicipal e Interdepartamental más utilizada por los habitantes, razón por la cual entra a hacer parte de esta categorización, comprende la ruta Concordia – Cerro de San Antonio – Suan (Atlántico) y conecta con la vía a Barranquilla.

### **3.6.2. SERVICIOS PUBLICOS**

Corresponde a la ampliación de cobertura, construcción y/o mejoramiento de las redes de los servicios públicos domiciliarios, tanto en la zona urbana como en la zona de futura expansión y crecimiento de la localidad de Concordia.

Acueducto: se propone retomar la categoría de acueducto regional con fuente de captación en el Río Magdalena a través de la firma de un convenio entre el municipio de Cerro de San Antonio del cual fue segregado el municipio en el momento que comenzaba a operar el sistema, debido a que en la actualidad el preciado líquido es suministrado por la Ciénaga de Cerro de San Antonio sin ningún tipo de tratamiento, además debe de tenerse en cuenta el factor climático que afecta el sistema de flujos y reflujos de la ciénaga en época de verano, lo que no favorecería la captación del agua en esa época del año.

Alcantarillado: es importante adelantar los estudios, diseños y por consiguiente la construcción del sistema de alcantarillado.

Energía Eléctrica: Ampliación de redes en aquellas partes donde aún no se cuenta con el servicio y la proyección de líneas hacia la propuesta planteada para la localización de la futura zona de expansión y polo de desarrollo, como también proveer del servicio a aquellos equipamiento urbanos propuestos como lo son el matadero, centro de acopio lechero y la granja agrícola.

Telecomunicaciones:

### **3.6.3. VIVIENDA DE INTERES SOCIAL**

En el plano de Estrategia de Desarrollo Urbano se plantea sobre la margen izquierda de la vía que conduce a Cerro de San Antonio (Salida a Bellavista), una porción de tierra de 3,08 hectáreas de tierra para la construcción de viviendas, a través del Programa de Viviendas de Interés Social (V.I.S.), correspondiente a una primera etapa.

En cuanto a los sectores salud, educación, cultura, recreación y deportes se adelantarán las siguientes acciones:

### **3.6.4. SALUD**

- Dotación de equipos e implementos hospitalarios.
- Campañas de Promoción y prevención de la salud dirigida a padres y jóvenes.
- Conformación del grupo de hipertensos.
- Campañas de limpieza, manejo y disposición final de residuos sólidos.
- Construcción a corto plazo de pozas sépticas individuales o colectivas en población poca disponibilidad de recursos, es decir, que el municipio suministre los materiales y los beneficiarios contribuyan con la mano de obra no calificada.

### **3.6.5. EDUCACIÓN**

- Gestionar ante la entidad competente el cambio de modalidad del actual Colegio de Bachillerato Académico a Bachillerato Agropecuario.
- Introducir desde el aparato escolar programas de educación ambiental y

reconocimiento cultural.

- Dotación con equipos y ayudas educativas a las escuelas de San Isidro y Policarpa Salavarrieta y el Colegio de Bachillerato de Concordia.
- Adecuación y mejoramiento de la escuela Policarpa Salavarrieta.

### **3.6.6. CULTURA, RECREACIÓN Y DEPORTE**

- Construcción de un parque plaza frente a la escuela de San Isidro con capacidad para la ubicación de una minicentral de transporte de pasajeros con destino a rutas habituales.
- Reubicación de la actual Casa de la Cultura.
- Promoción, divulgación, apoyo y realización de eventos culturales.
- Apoyo y promoción al artista, expresiones culturales y platos gastronómicos que sean competitivos.
- Fortalecimiento y apoyo a fiestas patronales y demás eventos de esparcimiento y recreación.
- Dotación de implementos artísticos para la casa de la cultura (tambores, guitarras, acordeones entre otros).
- Recuperación de viviendas con valor arquitectónico e histórico.
- Declarar como patrimonio aquellos inmuebles con valor histórico y arquitectónico como también la campana de la Iglesia de Concordia.
- Construcción de escenarios deportivos.
- Conformación de equipos deportivos.
- Apoyo en la realización de eventos deportivos.
- Dotación de equipos deportivos legalmente constituidos.