

CONCLUSIONES DEL CABILDO ABIERTO

“PLAN DE RENOVACIÓN URBANA DE LA CONCORDIA”

La Comisión Especial compuesta por los honorables concejales, encargados por el Señor Presidente para elaborar las conclusiones del cabildo abierto definen:

Fundamentos Legales:

El proyecto de Renovación de la Concordia es una acción de ordenamiento territorial, y como tal se constituye en una función pública y para su desarrollo se utiliza la figura de Plan Parcial, que es un instrumento de Gestión del Plan de Ordenamiento Territorial, POT. Y como fundamento se encuentra la Ley 9 de 1989, la Ley 3 de 1991, la Ley 388 de 1997 y el Decreto 2181 de 2006.

El Plan parcial de la Concordia fue definido en el POT, aprobado mediante Acuerdo Municipal No. 034 de 2000, incluido en el Plan de Desarrollo 2008-2011.

Representa uno de los sectores deprimidos de Bucaramanga y por lo tanto presenta fragilidad y obsolescencia en las construcciones, escasa salubridad pública y hacinamiento en un número importante de viviendas, situación reconocida por la misma comunidad.

Las etapas para el desarrollo de un Plan Parcial son: Preliminares, Diagnóstico, Formulación Aprobación, Implementación y Seguimiento. Se esta en la etapa de Diagnóstico. Luego estamos empezando.

No se ha definido los mecanismos de decisión para la ejecución del proyecto, ni el diseño urbanístico del Plan Parcial.

Desarrollar el proceso de concertación, socialización y sensibilización. El proyecto se desarrollará si hay acuerdo mayoritario entre los propietarios de los inmuebles, para tal efecto se desarrollaran todos los procesos de concertación, incluyendo la concertación con la autoridad ambiental, y el Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial. No se pretende desarraigar a los propietarios por el contrario se quiere que sean partícipes en los beneficios del proyecto

Para el desarrollo del proyecto se establecerán mecanismos que garanticen una equitativa distribución entre los afectados y los beneficios derivados de la ejecución del Plan Parcial.

Distribución equitativa de Cargas. El proyecto busca evitar la construcción predio a predio, que tiene como consecuencia que el constructor no supla las cargas de espacio público y amoblamiento urbano colectivo, generando disminución de los niveles de calidad de vida, en este tipo de desarrollo.

El proyecto es un plan de renovación urbana, en su mayoría para ocupación en vivienda, que incluye la disposición de

predios para la ubicación de los establecimientos comerciales y pequeñas industrias que se desarrollan actualmente en el sector. Luego se mantiene la vocación del uso del suelo, donde se combina actividad residencial y comercial, además de la disposición de equipamiento colectivo de interés público o social, como: templos, centros educativos, centros de salud, parques, zonas verdes, escenarios deportivos y de recreación. En conclusión busca lograr el mejoramiento de la calidad de vida y la distribución equitativa de las oportunidades y beneficios del desarrollo, entre los partícipes del proyecto.

El proyecto del Plan Parcial de la Concordia pretende aprovechar los buenos desarrollos viales como La Calle 45, La Carrera 21 y 22, La Diagonal 15, La Avenida La Rosita, y la disposición de la infraestructura de servicios público domiciliarios, que permitan que las cargas sean mas baratas.

El diagnostico del sector de la vivienda en Bucaramanga establece que nuestra ciudad esta enfrentada a un problema de escasez de tierra para proporcionar solución de viviendas a los estratos 1,2 y para atender la demanda de los estratos 3,4,5 y 6.

Prolifera la informalidad que surge por la ubicación de viviendas en suelos inadecuados en la escarpa viéndose afectados principalmente por amenazas de deslizamiento, además de esto es claro que el déficit estimado en Bucaramanga es de 22.592 hogares del Sisben con Carencia habitacional (inquilinato- arriendo).

Analizando la problemática del sector, el Plan de Desarrollo 2008-2011 **"Bucaramanga Empresa de Todos"** planteo un PLAN DE RENOVACION URBANA, donde se estableció la

realización del *Plan Piloto de Renovación Urbana La Concordia*, y que fue aprobado por el concejo.

El plan tiene por objeto promover el re desarrollo de una pieza urbana central del Área Metropolitana de Bucaramanga, con énfasis en la oferta masiva de vivienda dirigida a la población de estrato socio-económico medio. Cubre un territorio de 14.27 hectáreas en 18 manzanas de espacio predial privado y representa el 7% del total de área identificada en el POT como área de renovación urbana. La zona afectada esta ubicada entre la Diagonal 15 y la Carrera 21 y la Avenida la Rosita y la Calle 51.

El Plan Parcial de Renovación Urbana formulado para el área de planificación de la concordia, esta definido en el POT como uno de los 11 núcleos que conforman la estructura multipolar constitutiva del Modelo Territorial de Desarrollo, con una alta vocación residencial como sector periférico al principal centro de actividad metropolitana localizado en el municipio de Bucaramanga.

El sector posee excelentes condiciones de localización central, infraestructura completa de plan vial arterial y dotación de servicios públicos. Presenta muy baja utilización del suelo, alto deterioro ambiental, obsolescencia urbana y conflicto funcional por mezcla de usos incompatibles (vivienda, talleres, depósitos y bodegaje). Una primera aproximación al desarrollo del sector nos permite afirmar que en 7.10 hectáreas de espacio predial privado se podrían generar 3.000 apartamentos en edificios multifamiliares de 12 pisos y 76.000 metros cuadrados de zona empresarial.

Se concluye de tan importante cabildo:

- 1) La gestión que ha adelantado la administración es de resaltar, por lo tanto creo que debería empezar la socialización masiva del proyecto a la comunidad con el fin de que exista un conocimiento real del mismo de tal manera que la población estaría más empapada sobre

los diversos beneficios; personales, económicas, sociales y culturales. Evitando de esta manera que la comunidad se oponga a la realización del PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA.

- 2) Se evidencia un alto nivel de preocupación de la comunidad respecto al valor que van recibir por sus predios "Valor Avaluó Catastral vs Valor comercial". Por este motivo se hace necesario que la comunidad tenga claro como la empresa privada adquirirá sus predios, bajo la regulación de la municipalidad, con esto se evitaría en la comunidad pensamientos irracionales.
- 3) El bienestar de la población esta en primer lugar, es decir todo proyecto busca mejorar la condición del hombre en todos sus aspectos. Por lo tanto si el proyecto no desarrolla más a la comunidad esto nos indicaría que el PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO no cumple con la finalidad del mismo que es ordenar el crecimiento, usos del suelo, infraestructura, inversiones y crecimiento económico a futuro.
- 4) El PLAN PARCIAL DE DESARROLLO URBANO, debe procurar buscar el mejoramiento de Bucaramanga, y de esta misma forma de la población del sector de la concordia, quiero decir: No podemos fomentar el endeudamiento a quienes no tienen deuda ¿por qué? Por comodidad, estabilidad emocional, física y psíquica.
- 5) La vivienda proyectada a desarrollar en este PLAN PARCIAL será estrato 3 y 4, por este motivo es importante recalcar que el gobierno nacional no subsidia vivienda familiar para estos estratos socio económico. Creemos que por este motivo los costos de estas viviendas serán muy altos.
- 6) Beneficios: por su ubicación el proyecto en gran manera económica, porque aliviaría la carga de desplazamiento, y movilidad. Además los costos de infraestructura (agua, luz, alcantarillado y telefonía) serian provechosos ya que

los tenemos. Considero que este proyecto le daría a la ciudad un cambio positivo y que con este proyecto podemos empezar por la modernización urbana, teniendo en cuenta que Bucaramanga no cuenta con lotes para poder realizar muchos proyectos.

- 7) El desconocimiento por parte de los concejales y la comunidad de las normas vigentes sobre planes parciales y las definiciones de los términos técnicos incluido estas;
- 8) La comunidad muestra interés en el desarrollo de su entorno pero muestra temor y rechazo a la implantación del Plan Parcial.
- 9) Promover desde la administración Municipal y el Concejo de Bucaramanga la realización de la audiencia pública para las diferentes etapas antes de realizar cualquier tipo de acción administrativa o intervención urbana.
- 10) Prevención de la comunidad a la labor que viene desempeñando la Cámara de Comercio al proyecto, y a las reuniones con participación solo del sector privado; sin el acompañamiento de la comunidad.
- 11) Creación de un comité de veeduría permanente en todas las etapas del proyecto con el fin de supervisar el desarrollo del proyecto.
- 12) Recomendar a la Administración Municipal conforme una oficina de atención permanente previa de información a la comunidad de la Concordia, que tengan sus propiedades dentro del sector que se encuentra en la zona del Plan Piloto de Renovación urbana de la Concordia, en la cual se concerte y se informe a la

comunidad aspectos como los siguientes: jurídicos, económico, laborales, empleo, comercial, obras comunitaria para bienestar de la comunidad y suministre la información sobre el desarrollo y avance del proyecto.

La Mesa Directiva del Concejo de Bucaramanga, por medio de Resolución No. 031 de marzo 12 de 2009, resolvió integrar una comisión especial compuesta por los honorables concejales que hacen parte de la Comisión Tercera o de Obras , Asuntos Ambientales y Derechos Humanos; para realizar el seguimiento del proceso del "**PLAN DE RENOVACIÓN URBANA DE LA CONCORDIA**" conformada por los **H.C. CHRISTIAN NIÑO RUIZ, Presidente; CAROLINA MORENO RANGEL; Vicepresidenta; MARTHA EUGENIA MONTERO OJEDA; JAIME RODRIGUEZ BALLESTEROS Y EDGAR SUAREZ GUTIERREZ;** de igual forma harán parte de esa Comisión los veedores ciudadanos **NELSON AMARANTO,** Presidente de la Junta de acción Comunal; **IGNACIO SANDOVAL OSMA,** Vicepresidente; **GERARDO SERRANO NIÑO** Presidente del Comité Pro defensa del Barrio La Concordia y **ALIX YOLANDA HERRERA ZARATE,** Secretaria.