






**CONSORCIO POT GIRARDOT
CUNDINAMARCA
REVISIÓN Y AJUSTES**

DOCUMENTO RESUMEN



**REVISIÓN ORDINARIA DE LARGO PLAZO
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL
MUNICIPIO DE GIRARDOT- CUNDINAMARCA**

DOCUMENTO RESUMEN

	<p align="center">CONSORCIO POT GIRARDOT CUNDINAMARCA</p> <p align="center">REVISIÓN Y AJUSTES</p>	 
	<p align="center">DOCUMENTO RESUMEN</p>	

Contenido

1. VISION DEL MUNICIPIO	5
2. PRINCIPIOS, OBJETIVOS POLITICAS Y ESTRATEGIAS DEL PLAN	5
PRINCIPIOS.....	5
POLITICAS.....	5
OBJETIVOS.....	6
Política de turismo	6
Política de integración regional.....	6
Política de hábitat	7
Política de movilidad sostenible.....	7
Espacio público y equipamientos	7
Política ambiental	8
ESTRATEGIAS	8
Política de turismo	8
Política de integración regional.....	8
Política de hábitat	9
Movilidad sostenible	9
Espacio público y equipamientos	9
Política ambiental	10
3. MODELO DE OCUPACIÓN MUNICIPAL.....	10
4. ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS.....	13
4.1 LA ESTRUCTURA SOCIO ECONOMICA Y DE COMPETITIVIDAD.....	13
A nivel de la Política de Turismo	14
Planes Estratégicos – Lineamientos Generales Propuestos Para El Municipio Y La Región ..	14
Formulación y evaluación de proyectos	16
5. CLASIFICACIÓN DEL SUELO MUNICIPAL.....	20
SUELO URBANO	21
SUELO DE EXPANSIÓN URBANA.....	21



**CONSORCIO POT GIRARDOT
CUNDINAMARCA
REVISIÓN Y AJUSTES**

DOCUMENTO RESUMEN



SUELO RURAL	22
SUELO DE PROTECCIÓN	22
5.1 CONSTRUCCIÓN DEL MODELO DE OCUPACION del suelo rural	23
5.1.1 Categorías del suelo rural	24
CATEGORÍA DE PROTECCIÓN DEL SUELO RURAL	25
CATEGORIA DE DESARROLLO RESTRINGIDO	27
SUELO SUBURBANO	28
Corredores suburbanos	29
• Vía Girardot – Nariño: corredor con promoción de actividades agropecuarias de proyección nacional.....	30
Áreas suburbanas	30
CENTROS POBLADOS RURALES	31
6. SISTEMAS ESTRUCTURANTES	33
6.1 SUBSISTEMA AMBIENTAL	33
6.1.1 Estructura Ecológica Principal – EEP	33
.....	33
6.1.2 Definición de la Estructura Ecológica Principal (EEP) del Municipio de Girardot	34
6.2 SISTEMA DE PATRIMONIO CULTURAL INMUEBLE	45
6.3 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO	46
.....	49
6.4 SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	49
6.5 SISTEMA DE MOVILIDAD	51
6.6 SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS	54
6.6.1 Subsistema de acueducto	54
6.6.2 Subsistema de saneamiento básico	54
6.6.3 Subsistema de recolección, tratamiento y disposición de residuos sólidos	55
6.6.4 Subsistema de energía y alumbrado público	55
6.6.5 Subsistema de gas natural	56
7. SISTEMA HABITACIONAL	56



**CONSORCIO POT GIRARDOT
CUNDINAMARCA
REVISIÓN Y AJUSTES**




DOCUMENTO RESUMEN



7.1 VIVIENDA SOCIAL VIS Y VIP	57
8. INSTRUMENTOS DE GESTION Y FINANCIACIÓN	59
8.1 PLANES PARCIALES	59
Vigencias de los planes Parciales.....	60
Alcances Normativos.....	60
8.2 FORMULACIÓN DE LAS UPR	61
.....	62
8.3 PLUSVALÍA.	62
Concepto Básico.....	62
Concepto Económico.....	62
Concepto Tributario.	63
Principios De La Plusvalía.....	63
Destinación de los recursos de la plusvalía.	63
Forma de pago de la plusvalía.....	63
Hechos generadores de plusvalía.....	64

TABLA DE ILUSTRACIONES

Ilustración 3.1 Modelo de Ocupación del Municipio.....	13
Ilustración 5.1 Clasificación del suelo municipal.....	23
Ilustración 5.2 Categoría de protección del suelo rural.....	26
Ilustración 5.3 Suelos para desarrollo restringido.....	28
Ilustración 5.4 Centro Poblado rural Barzalosa.....	32
Ilustración 6.1 Estructura Ecológica Principal.....	45
Ilustración 6.2. Sistema de Espacio Público Municipal.....	49
Ilustración 6.3. Sistema de Equipamientos Municipales.....	51
Ilustración 6.4. Sistema Vial Suelo Urbano y de Expansión.....	53
Ilustración 8.1. Mapa delimitación planes parciales.....	60
Ilustración 8.2 Unidades de Planificación Rural-UPR.....	62
Ilustración 8.3 Áreas generadoras de plusvalía.....	65

	CONSORCIO POT GIRARDOT CUNDINAMARCA REVISIÓN Y AJUSTES	 
	DOCUMENTO RESUMEN	

1. VISIÓN DEL MUNICIPIO

El municipio de Girardot será un polo de Desarrollo Turístico, Educativo, Cultural y Ambiental, articulado a los municipios vecinos a través de los elementos estructurantes naturales y artificiales de su territorio, ubicándolo como nodo clave en la integración regional que permitirá unas mejores condiciones de habitabilidad y sostenibilidad ambiental y económica para que sus pobladores vivan felices en armonía y con equidad social, fortaleciéndolo como eje de desarrollo regional.

2. PRINCIPIOS, OBJETIVOS POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS DEL PLAN




PRINCIPIOS

Se establecerán los siguientes principios rectores que regirán y orientarán el Plan de Ordenamiento territorial del municipio de Girardot:

- El Plan como un instrumento de construcción colectiva orientado al desarrollo sostenible.
- El Plan fortalece y/o instaura el proceso permanente de planeación y ordenamiento del territorio.
- El Plan articula y ensambla el desarrollo local con las dinámicas subregionales, regionales, departamentales, nacionales e internacionales.
- El Plan orienta y prioriza las inversiones municipales dirigidas a mejorar la calidad de vida de la población girardoteña en el corto, mediano y largo plazo.
- La equidad social en el territorio con el fin de brindar igualitariamente de oportunidades de acceso a los bienes y servicios derivados del desarrollo territorial tanto para la población urbana como para la población rural.
- La competitividad económica del municipio que adapta su sistema productivo y de bienes y servicios con el fin de insertarse a las dinámicas regionales y nacionales, basado en su capital social y potencial geográfico.

POLÍTICAS

- **Política de turismo:** una infraestructura incluyente y accesible que permita el desarrollo recreacional y económico del Municipio y reconozca sus potenciales ambientales.

	CONSORCIO POT GIRARDOT CUNDINAMARCA REVISIÓN Y AJUSTES	 
	DOCUMENTO RESUMEN	

- **Política de integración regional:** un municipio consolidado como ciudad región por su posición estratégica por ser cruce de vías nacionales regionales y provinciales, y fortalecido como núcleo regional económico, de servicios y turístico.
- **Política de hábitat:** Un sistema habitacional que garantice el acceso a una vivienda digna como núcleo central del desarrollo humano acompañado de un entorno adecuado y seguro.
- **Política de movilidad sostenible:** Un sistema de transporte de movilidad consolidado y articulado que permita la conectividad urbano rural e interurbana, aporte a la sostenibilidad ambiental y que propenda por el mejoramiento de las calidades espaciales del municipio.
- **Política de espacio público y equipamientos:** Un sistema de espacio público y equipamientos suficientes adecuados e integrados física y ambientalmente que faciliten la apropiación por parte de los habitantes del municipio, que generen alternativas de esparcimiento, educación y cultura y que cualifiquen el desarrollo individual y colectivo de la población.
- **Política ambiental:** Una oferta ambiental recuperada y conservada con énfasis en las riberas de los ríos Magdalena y Bogotá, las zonas de riesgo, las áreas de protección rural y la malla ambiental urbana.




OBJETIVOS

Política de turismo

- Fortalecer, cualificar y complementar la infraestructura, y espacio público, equipamientos e infraestructura que permitan posicionar el Municipio como polo turístico que brinda servicios especializados.
- Recuperación e identidad cultural frente al significado de los ríos Magdalena y Bogotá para el desarrollo de la ciudad, tanto en el terreno del turismo, del desarrollo, del medio ambiente y de la vida.
- Fomentar el Plan Turístico y la Vivienda Campestre como elementos fundamentales de desarrollo productivo.

Política de integración regional

- Consolidar el Municipio como núcleo y centro de servicios de escala regional, que atienda las nuevas demandas globales en materia ambiental, tecnológica, y logística.

	CONSORCIO POT GIRARDOT CUNDINAMARCA REVISIÓN Y AJUSTES	 
	DOCUMENTO RESUMEN	

- Mejorar los niveles de ingreso de la población a partir de atraer y promover la inversión privada en diferentes frentes del desarrollo.
- Lograr la competitividad municipal mediante el fortalecimiento de los equipamientos e infraestructuras que garanticen la calidad en la prestación de los servicios públicos, la base económica urbana y rural y la calidad de vida de sus pobladores y el clima para negocios.

Política de hábitat




- Mejorar y consolidar las zonas residenciales del Municipio, dotándolas de la infraestructura necesaria para su crecimiento.
- Disminuir las condiciones deficitarias cualitativas y cuantitativas de la vivienda en el Municipio.
- Propiciar y facilitar el acceso a una vivienda adecuada para la población del Municipio.
- Fomentar el Desarrollo Compacto del Área Urbana aprovechando los predios vacíos, incorporando los usos de vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar.

Política de movilidad sostenible

- Implementar sistemas alternativos de transporte y movilidad que mejoren la conectividad urbana a través de la implementación de ciclorutas, andenes y rutas de transporte eficientes.
- Promover la unidad del territorio urbano, ejecutando prioritariamente las obras viales que integren los barrios y sectores que por su deficiente infraestructura vial se encuentran desligados de la ciudad.
- Fortalecer la conectividad regional e internacional para consolidar la región en un marco de competitividad.

Espacio público y equipamientos

- Mejorar la oferta de infraestructura educativa en todos los niveles con el fin de promover y facilitar la implementación de programas educativos en sectores coyunturales de la economía local y regional, como el turismo, los servicios y sectores complementarios.
- Aumentar el índice de espacio público efectivo urbano a través de la generación y el mejoramiento de plazas, parques y plazoletas que se articulen mediante los elementos naturales presentes en el territorio.

	CONSORCIO POT GIRARDOT CUNDINAMARCA REVISIÓN Y AJUSTES	 
	DOCUMENTO RESUMEN	

- Articular los elementos patrimoniales presentes en el municipio al sistema de espacio público y de equipamientos a través de su conservación y su articulación a actividades culturales, recreativas y educativas, así como al paisaje municipal.
- Identificar, establecer y conservar, el patrimonio Arquitectónico, Urbano e Histórico de la ciudad.

Política ambiental

- Generar y consolidar un sistema físico-espacial a partir de la Estructura Ecológica Principal-EEP, como elemento ordenador del territorio municipal; un espacio público como soporte de la construcción ciudadana y de recreación de la población.
- Preservar la Estructura Ecológica Principal-EEP como elemento estructurante del territorio municipal que constituye la base de la vida.
- Integrar los elementos del Sistema de Patrimonio Cultural Inmueble y del Sistema de Equipamientos a la Estructura Ecológica Principal.




ESTRATEGIAS

Política de turismo

- Área de desarrollo turístico, que se vincula a la dinámica que ofrece su oferta ambiental, tanto en el clima como en la cuenca de los ríos Magdalena, Bogotá, Sumapaz y Paguey.
- Ciudad descanso y salud, la oferta ambiental del clima y la expansión de los servicios para la población que busca tranquilidad y descanso.
- Ciudad de segunda vivienda en la dinámica de crecimiento del ingreso de la población de Bogotá y la región, que posibilita la inversión en vivienda para recreación familiar y se convierte en atractivo para las personas que tienen alguna capacidad de ahorro.

Política de integración regional

- Fomento de la capacidad de los trabajadores, agricultores, empresarios, ejecutivos, líderes y políticos para impulsar la capacidad empresarial, el valor agregado a la producción agrícola, la comercialización, la asociación de productores, el desarrollo de tecnologías limpias y el posicionamiento de los productos del Municipio en la subregión desde un enfoque integral del desarrollo humano y el empleo.
- Integración municipal y regional a las Autopistas 4 G mediante un Plan de Movilidad y Transporte que articule los sistemas viales locales, regionales y nacionales.

	CONSORCIO POT GIRARDOT CUNDINAMARCA REVISIÓN Y AJUSTES	 
	DOCUMENTO RESUMEN	

- Fomentar y consolidar el fortalecimiento de la actividad productiva agroecológica y agroindustrial.

Política de hábitat




- Formulación e implementación de programas y proyectos de vivienda de interés social.
- Formulación e implementación de programas de reasentamiento de la población en condición de riesgo.
- Formulación de programas de mejoramiento integral de la vivienda y el entorno (habitación, servicios públicos y servicios sociales) y de mitigación de riesgos principalmente.
- Implementación mecanismos de formalización de predios y construcciones y de gestión y financiación del suelo para proyectos de vivienda.
- Consolidar un sistema integrado de gestión que permita el reparto de cargas y beneficios como medio esencial para lograr una equidad territorial.
- Intervenir los suelos suburbanos, tales como centros poblados, corredores viales suburbanos, áreas para equipamientos y aquellas que requieren mejoramiento del hábitat rural y sostenibilidad ambiental, a través de la implementación de Unidades de Planificación Rural.
- Establecer la política de sostenibilidad de los suelos rurales promoviendo la provisión de bienes y servicios ambientales y configurando el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios.

Movilidad sostenible

- El desarrollo de los planes viales locales, regionales y nacionales que tienen como centro el cruce hacia el sur, el occidente, el norte y el oriente. Con una perspectiva de potenciación en la medida que avancen las proyecciones a escala nacional sobre la recuperación del río Magdalena como arteria fluvial.
- Crear una red peatonal articulada posibilitando el acceso a los bienes y servicios que requiere la población.

Espacio público y equipamientos

- Creación de un rubro presupuestal para el mantenimiento y creación de los elementos constitutivos del espacio público.

	CONSORCIO POT GIRARDOT CUNDINAMARCA REVISIÓN Y AJUSTES	 
	DOCUMENTO RESUMEN	

- Establecer normas de conservación, preservación y usos de las áreas e inmuebles considerados como valor patrimonial e incentivos para su conservación y mantenimiento.
- Desarrollar las acciones para recuperar y producir Espacio Público.
- Conformar el Malecón del río, con el fin de aumentar el índice del Sistema De espacio Público Colectivo del Municipio como elemento estructurante principal.

Política ambiental




- Implementación del Plan Municipal de Gestión del Riesgo.
- Revisión y ajuste del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado.
- Actualización e Implementación del PGIRS municipal de acuerdo al Decreto 1077 de 2015, Título II, capítulo 1 – Servicio público de aseo.
- Recolección selectiva de residuos orgánicos y reciclables, organizar la actividad del reciclaje desarrollando actividades productivas alrededor de esta.
- Incorporar los mecanismos de actuación institucional coordinada de mitigación y de adaptación al cambio climático.

3. MODELO DE OCUPACIÓN MUNICIPAL

El modelo de ordenamiento del Municipio, se concentra en desarrollar el potencial ambiental y de infraestructura con miras a establecer condiciones de desarrollo turísticos, económicos, de movilidad alternativa, sociales y los recursos naturales; de beneficio para toda la comunidad urbana y rural, que permita fortalecer la postura regional del municipio de Girardot, como centro administrativo y de servicios de un Área Metropolitana que se consolidará en un futuro inmediato.

De acuerdo con lo anterior, el municipio de Girardot se configura principalmente a partir de tres ejes estructurantes construidos, así:

- Un primer eje, definido por dos grandes vías que interconectan el suelo urbano con el departamento, la región y la nación, hacia el nororiente del Municipio, la vía que dirige al centro del departamento a través de un corredor turístico regional. Sobre este corredor, se define el suelo suburbano del Municipio con una estrategia de consolidación de actividades suburbanas comerciales y de servicios, sobre el que se disponen los centros poblados y sus equipamientos.
- Un segundo eje en el norte del Municipio, que conecta el centro con el sur del país a través del sistema vial proyectado por la Agencia Nacional de Infraestructura-ANI;

	CONSORCIO POT GIRARDOT CUNDINAMARCA REVISIÓN Y AJUSTES	 
	DOCUMENTO RESUMEN	

sobre el que se dispone un nuevo corredor suburbano que promociona las actividades turísticas y recreativas con proyección nacional. y




- Un tercer eje hacia el costado sur con la vía que conduce al municipio de Ricaurte, y los Ríos Magdalena y Bogotá, recuperando ambientalmente los ríos Magdalena y Bogotá y así aprovechar su conformación y localización para generar un malecón ambiental, de recreación y comercialización que mejore las condiciones habitacionales de los barrios aledaños e incremente el índice de espacio público del municipio, el cual también es necesario incrementar a través de la adecuación de los espacios públicos existentes y la generación de nuevos espacios que aporten a la articulación del sistema como los parques lineales asociados a las principales quebradas de la zona rural y urbana del Municipio.

A través del mejoramiento de la estructura vial asociada a los ejes en mención, que se consolidaran como las vías principales de distribución interna y de conectividad municipal, tanto vial como peatonalmente, aportara a la consolidación y articulación de los espacios públicos urbanos y rurales del Municipio.

Es así como el modelo de ocupación para el territorio de Girardot, a través del mejoramiento de la infraestructura vial asociada a los ejes en mención consolidándolos como las principales vías de distribución interna y de conectividad municipal con condiciones óptimas y adecuadas, tanto para el tránsito vehicular como peatonal, aporta a la articulación y consolidación de un sistema de espacios públicos en el suelo urbano y rural del municipio.

El modelo en el suelo urbano contribuye al mejoramiento de las condiciones habitacionales de la zona urbana actual con énfasis en las zonas que requieren un mejoramiento integral y sin dejar de lado las zonas consolidadas o que actualmente están en proceso de consolidación las cuales deberán cualificarse y/o mantenerse en sus condiciones actuales, con el fin de responder a las necesidades de la población urbana actual y futura que se buscará concentrar principalmente, en el suelo urbano ya configurado mediante procesos de redensificación en áreas libres o con potencial de edificación, y en menor medida en los suelos de expansión establecidos por el Plan de Ordenamiento Territorial.

Finalmente, el suelo urbano se consolidará como un Centro de Prestación de Servicios para la población urbana y rural del Municipio que tendrá su núcleo principal en las comunas 1 y 2 donde se buscará mejorar y/o generar las infraestructuras necesarias para dar respuesta a las necesidades educativas, de salud, recreacionales e institucionales y de servicios comunicatorios de orden municipal y/o zonal o regional que se fortalezcan con la prestación de servicios actuales de orden local en el resto del Municipio.

	CONSORCIO POT GIRARDOT CUNDINAMARCA REVISIÓN Y AJUSTES	 
	DOCUMENTO RESUMEN	

En el suelo rural el modelo se concentra en los elementos naturales, ríos y quebradas, como estrategia para generar sistemas de movilidad alternativa (peatonal, ciclo rodada y sistemas de transporte colectivo), y de protección de los elementos naturales. Sistemas de espacio público que den cobertura eficiente en el Municipio, para las actividades cotidianas del habitante rural y como oferta turística y recreativa con cobertura municipal en todo el Municipio.

En el suelo suburbano el modelo busca la consolidación de actividades suburbanas comerciales y de servicios, sobre el que se disponen los centros poblados y sus equipamientos.

En el cruce del corredor suburbano y el suelo rural se dispondrán equipamientos y espacios de servicios de acuerdo al entorno en el que se encuentran. Para los sitios donde se cruzan los centros poblados, se promueve la autosuficiencia económica, impulsando cadenas productivas (materias primas, producción y comercialización), que originen promuevan un ordenamiento físico y espacial que evite el crecimiento desordenado de los centros poblados existentes y la aparición de nuevas concentraciones.

El modelo de ordenamiento del municipal impulsa, una articulación favorable con la Región, permitiendo altos niveles de competitividad a nivel nacional e internacional, garantizando la atención a sus ciudadanos y su excelente posicionamiento como eje central de la futura área metropolitana del sol y como el cruce de caminos que ha caracterizado al Municipio desde su fundación.

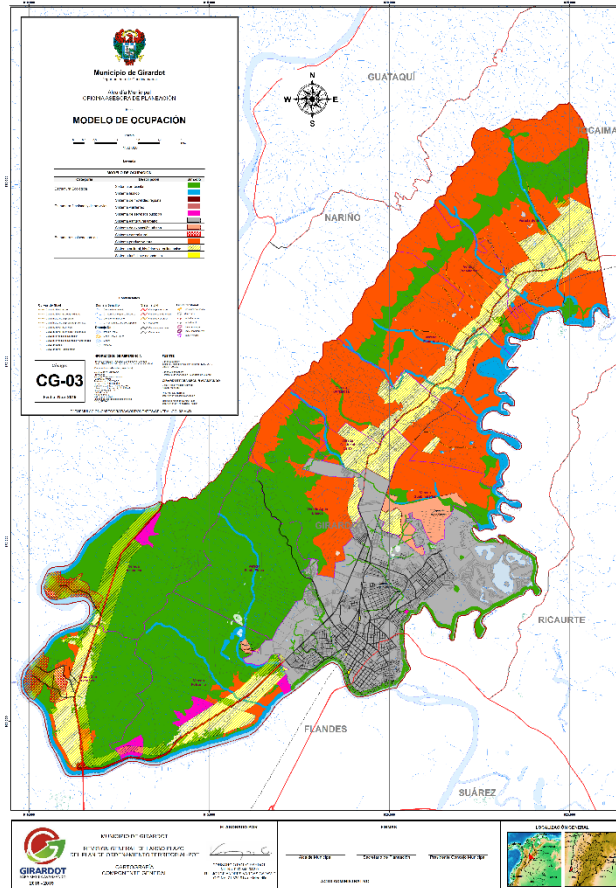





Ilustración 3.2 Modelo de Ocupación del Municipio

4. ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS

Esta estructura consta de sistemas que conforman una red de servicios necesarios para suplir la demanda de la población, que, en términos de calidad de vida, se exigen como aspectos mínimos para un funcionamiento óptimo del territorio.

4.1 LA ESTRUCTURA SOCIO ECONÓMICA Y DE COMPETITIVIDAD

Es la que permite identificar las condiciones y dinámicas económicas y de hábitat que se generan dentro del Municipio con el fin de mejorar la calidad de vida de los habitantes y fortalecer la economía de Girardot.

	CONSORCIO POT GIRARDOT CUNDINAMARCA REVISIÓN Y AJUSTES	 
	DOCUMENTO RESUMEN	

A nivel de la Política de Turismo

Amparado en el Acuerdo 04 de 2015 “Política Publica de Turismo del Municipio”, en el Plan de Desarrollo “Seguir Avanzando 2016-2019” y en el Plan de Competitividad de Girardot 2007-2019, los ejes estratégicos de la política de turismo para el Municipio proyectan consolidar el modelo de desarrollo turístico centrado en: un producto turístico, un fortalecimiento institucional, mercado y promoción del destino, generación de infraestructura y equipamiento turístico, formación empresarial y cultura turística, turismo regional y financiamiento y operación de la política pública de turismo, a través de los siguientes productos recreación, piscina y río; turismo histórico y cultural, sitios naturales y ambientales, turismo de salud y bienestar, turismo de convenciones y eventos y turismo gastronómico. Para lo cual se requiere la creación de un ente administrativo que diseñe e implemente un plan integral de seguridad turística y un plan de movilidad turística desarrollado por la Administración Municipal.




Para este fin la presente revisión del Plan de Ordenamiento Territorial en el componente físico-espacial se incluyen las zonas con potencial para el desarrollo turístico de las zonas urbana y rural del Municipio. Así mismo como planes que implementarán el presente POT y robustecerán la ciudad turística está el programa de recuperación de fachadas, andenes, vías y accesos a la ciudad e iluminación para las zonas turísticas, así mismo se propone la arborización y vegetación urbana de los separadores de vías del Municipio y como referente turístico, ambiental y paisajístico el árbol de la Acacia en este paisajismo.

Con el fin de crear infraestructuras que apalanquen uno de los productos bandera de la política de turismo como lo es Girardot, ciudad de eventos y convenciones se propone dotar a la ciudad de un centro de convenciones apoyado por la recuperación del transporte férreo y la implementación de un Plan de Protección, Conservación, Recuperación y Adecuación del Patrimonio Cultural de Girardot y la realización de eventos, actividades turísticas y recreativas en el río Magdalena, como un atractivo turístico histórico.

En el plano regional se propone con los municipios vecinos fijar un Plan de adecuación de escenarios culturales en la ribera del río que complemente el Malecón propuesta en esta revisión.

Planes Estratégicos – Lineamientos Generales Propuestos Para El Municipio Y La Región




- Revisar, ajustar y desarrollar los programas de convivencia, paz, cultura asociativa, de trabajo en equipo, emprendimiento e innovación por intermedio de la

	CONSORCIO POT GIRARDOT CUNDINAMARCA REVISIÓN Y AJUSTES	 
	DOCUMENTO RESUMEN	

Administración Local, agremiaciones, Cámara de Comercio, instituciones de educación y comercio en general.

- Capacitar el recurso humano y promover el desarrollo empresarial a través de la oferta académica en la Región. Aspectos en cooperativismo, gerencia, finanzas, producción, gestión de la calidad y mercadeo entre otros; es necesario enfatizar para exhortar el trabajo asociativo y empresarial con la formación de profesionales altamente competitivos.
- Aprovechar la infraestructura de servicios (administración, financiero, comunicación, servicios públicos, transporte y hotelero) para integrar la provincia con la Región.
- Ajustar los planes de Ordenamiento Territorial y de Competitividad como paso posterior a la identificación tanto de oportunidades de mercado como capacidades locales articulando éstos a los eslabones de las cadenas productivas e intervención en sus puntos críticos.
- Alcanzar un aprovechamiento sustentable de los potenciales naturales. Frente al tema agrícola y agroindustrial es importante contar con 1. La creación de mercado donde los productores se comprometen a vender sus commodities con altos estándares de calidad y precio justo a compradores de la cadena y consumidores finales, 2. La tecnología adecuada para suministrar a la economía rural de distritos de riego y abonos de preferencia orgánica amigables con el medio ambiente, 3. La formación de asociaciones o empresas productoras cada una de ellas con funciones distintas dentro de la cadena de valor, por ejemplo, están aquellas que producen los abonos orgánicos, la producción de plántulas y de asistencia técnica a los productores y 4. Financiamiento asegurando flujos de crédito constante a los distintos productores a través de microcréditos que garantice seguridad con tasas de interés justas.

Finalmente, en materia turística y hotelera es importante respaldar al sector con 1. La creación de un mercado diversificado en torno a temas ecológicos, paleontológicos, de aventura y contemplación desarrollado por operadores logísticos especializados en la administración de hoteles o de unidades habitacionales, 2. Oferta de servicios complementarios (restaurante bar, locales comerciales, gimnasio, lavandería, spa, piscina, jacuzzi y centro de negocios entre otros) de alta calidad y precios competitivos, 3. Inversionistas dispuestos a ceder sus excedentes de liquidez a través de esquemas de participación vinculante como la fiducia mercantil, 4. Sistema Financiero dispuesto a apalancar inversiones para el

	CONSORCIO POT GIRARDOT CUNDINAMARCA REVISIÓN Y AJUSTES	 
	DOCUMENTO RESUMEN	

montaje y operación en forma de capital de trabajo y 5. Aplicación de Incentivos Tributarios a nuevas inversiones.

- Posicionar a Girardot y la Sub Región como Centro de Distribución de Bienes Perecederos y no Perecederos a nivel nacional e internacional. Como eslabón de la cadena logística recibe productos de diferentes fábricas y proveedores, toma pedidos, los surte de manera eficiente y entrega las mercancías con rapidez. Un Centro y/o Puerto Seco bien diseñado y sólidamente construido permite a las empresas proveer un mejor servicio al cliente, mejor calidad de la mercancía, rentabilidad en los envíos, seguridad en las operaciones y mejor ambiente de trabajo en comparación a los mercados minoristas o edificios simples y enormes donde se presentan costos que no serán directamente retornados.




Formulación y evaluación de proyectos

A partir de la caracterización del Municipio y el entorno regional en su fase de diagnóstico junto a la identificación de objetivos tratados en los planes estratégicos y el análisis DOFA; se realiza las siguientes propuestas con el fin de posicionar a Girardot dentro del circuito comercial y productivo de primer orden contribuyendo con el crecimiento y desarrollo económico del Municipio en virtud a su cercanía geográfica con la ciudad de Bogotá, su potencial exportador con la entrada y salida de mercancías hacia la costa caribe teniendo como nodo principal el proyecto de puerto multimodal en Puerto Salgar y las vías de acceso terrestre y fluvial.

Parque Temático

Para formular y evaluar adecuadamente proyectos de esta índole, se requiere tener en cuenta:

- Servicios a ofertar (Recreación, Cultura, Deporte y Comercio en general).
- Procesos (Flujogramas de proceso y gestión documental para el desarrollo de la actividad administrativa, Comercial y Técnica).
- Políticas para la generación de Ingresos (eventos, patrocinios por publicidad en vallas al interior del parque, alquiler de equipamientos especiales en zonas pagas, alquiler de locales comerciales y venta de boletería al ingresar al parque entre otros).
- Estudio de Mercado (localización, definición de la población objetivo, gustos, preferencias y tendencias, nivel de ingresos y capacidad de pago, la competencia y su equipamiento, concepto desarrollado, servicios ofertados por estos y sus tarifas junto a las políticas comerciales implementadas).




	CONSORCIO POT GIRARDOT CUNDINAMARCA REVISIÓN Y AJUSTES	 
	DOCUMENTO RESUMEN	

- Estudio Técnico (capacidad del parque, costos de inversión o montaje para obras civiles y equipamiento, vida útil, reposición, garantías, seguros, permisos y licencias, costos de mantenimiento preventivo y rutinario, otros).
- Equipamiento (Instalaciones Hidráulicas y Eléctricas, Parqueaderos, Puestos de Control y/o Vigilancia, Áreas de Recreación, Deporte y Realización de Eventos, Locales Comerciales y otros).
- Estudio Administrativo (Número de empleos directos generados, cargos, funciones, asignación salarial, tipo de contrato y esquema administrativo ya sea a cargo de la alcaldía, administración delegada por outsourcing o Asociación Público Privada APP).
- Estudio o Esquema Tarifario (Estructuración de una tarifa técnica para punto de equilibrio y tarifa comercial teniendo como base sus costos y gastos de operación, reposición, financiamiento y margen de utilidad).
- Estudio de Financiación o Apalancamiento (contemplar esquemas o alternativas de apalancamiento a través de la Gobernación o Departamento, Alcaldía, Fondos Privados o gestión con organismos de Cooperación Internacional).
- Estudio Legal y Tributario (Registro mercantil, costos de constitución y de licencias e impuestos).
- Estudio Financiero de Viabilidad.

Frigorífico

Para estructurar adecuadamente este proyecto, se requiere tener en cuenta:

- Servicios a ofrecer y productos a elaborar (sacrificio y faenado de ganado bovino, porcino y aves).
- Procesos y Sub Procesos aplicados a cada especie (recepción y desembarque de animales, pesaje, inspección sanitaria ante-mortem, alojamiento en corrales, sacrificio, faenado, inspección sanitaria post-mortem, pesaje y marcación de la canal, lavado de la canal, lavado y escalado de vísceras blancas y lavado de vísceras rojas, lavado de la cabeza, lavado y escalado de patas y manos, pesaje de piel, cuarteo de canales, cargue de canales, transporte regional de canales y vísceras bovinas, refrigeración de carne en canal, congelación de vísceras y despojos, deshuese o desprese de canales, empaque al vacío de carne deshuesada, empaque en cajas de carne y vísceras, lavado y desinfección de vehículos de carga, pesaje de camiones, congelación o refrigeración de carne deshuesada, lavado de canastillas plásticas para el transporte de alimentos, almacenaje de pieles verdes en tránsito y almacenaje de pieles saladas.




	CONSORCIO POT GIRARDOT CUNDINAMARCA REVISIÓN Y AJUSTES	 
	DOCUMENTO RESUMEN	

- Sub productos obtenidos del sacrificio (carne trozada, sangre, sebo industrial, sebo comestible, cálculos biliares, bilis cruda, pelo de cola o borda, estiércol, contenido ruminal, cascos y cuernos, plasma bovino, hueso, pene de bovino, cuajo).
- Usuarios y consumidores (comercializadores de carne en canal a nivel nacional, regional y departamental, expendedores de carne del Municipio, comercializadoras de carne deshuesada en cortes con o sin empaque al vacío, procesadoras de carnes embutidas, almacenes de cadena de acción regional y nacional, empresas de distribución nacional que requieran de maquila para productos procesados e importadores de productos perecederos que requieran de refrigeración o congelación).
- Compradores (Supermercados de cadena nacionales que requieran carne de canal y vísceras, supermercados de cadena nacionales o del exterior de carnes deshuesadas con o sin empaque al vacío, expendios de carnes y vísceras, fábricas de productos cárnicos embutidos, plantas procesadoras de harina de origen animal, fábricas de productos concentrados para animales, empresas agropecuarias que demandan abonos orgánicos, empresas que elaboran productos artesanales o industriales a partir de sub productos de origen bovino, porcino o aviar, laboratorios farmacéuticos, laboratorios veterinarios, exportadores de sub productos pecuarios, fábrica de jabones, granjas porcícolas y zocriaderos que utilicen sub productos sin procesar en las dietas de sus animales y plantas de biodiesel a partir de grasa animal).
- Estudio de Mercado (Localización, volúmenes y precios de proveedores, competencia, distribuidores y consumidores).
- Estudio Técnico (Capacidad, Procesos, Áreas o Departamentos Funcionales, personal operativo requerido, puestos directos e indirectos que genera, inventario de equipos y/o herramientas de trabajo).
- Estudio Administrativo (Estructura organizacional, cargos, funciones, asignación salarial, tipo de contrato, turnos, otros).
- Estudio Ambiental (Permisos y Licencias, Normas y procedimientos de seguridad e higiene junto al impacto ambiental).
- Estudio Legal (Personería Jurídica del Proyecto).
- Estudio Financiero (Presupuesto de Inversión, Operación, Ingresos, Financiación, Proyecciones y Flujos de Caja Estimados).

Puerto seco

Para formular y evaluar adecuadamente este proyecto, se requiere tener en cuenta:




Confidencial	DOCUMENTO RESUMEN	Página 18 de 65
--------------	-------------------	-----------------

	CONSORCIO POT GIRARDOT CUNDINAMARCA REVISIÓN Y AJUSTES	 
	DOCUMENTO RESUMEN	

- Servicios a ofrecer (Carga y Descarga de trenes y camiones, depósito y manipulación de contenedores, aduaneros y para aduaneros – fitosanitarios, acarreo de carga desde/hasta el cliente final, consolidación y des consolidación de carga, depósito de contenedores vacíos, formación de trenes, almacenaje de mercancías, manipulación de vagones, aparcamiento de camiones para acarreos, servicios de atención a conductores y vehículos, estaciones de servicio y cafetería, servicios de información, gestión documental y despacho aduanero entre otros).
- Procesos y Sub Procesos aplicados a la puesta en marcha y/o oferta de servicios del puerto seco (Flujos de Origen – Destino, empaçado, envasado, transporte, almacenaje y control de calidad).
- Estudios de Mercado (Papel a desempeñar respecto a la red de puertos en la región y a nivel nacional y sus distancias, existencia previa de Zonas para la realización de actividades logísticas, infraestructura de transporte existente, disponibilidad y precio del suelo, factores institucionales y situación respecto a los Puertos de los Competidores, Volúmenes origen - destino).
- Estudios de Mercado (presencia de nodos de producción consolidados, presencia de nodos de alto consumo – población, existencia de nodos de ruptura de carga para cambio de modo – puertos y aeropuertos, dinámica de logística o análisis de cadenas, identificación de corredores logísticos, necesidades logísticas, orientación funcional de la plataforma logística, identificación de las áreas disponibles y aptas para la plataforma y propuesta de la misma).
- Estudio Técnico (Equipamiento requerido, vida útil, reposición, licencias y garantías).
- Estudio Administrativo
- Estudio Legal y Tributario
- Estudio Ambiental
- Estudio Esquema de Financiación y Evaluación Financiera o Viabilidad.

Tanto para el Parque Temático, Frigorífico y Puerto Seco es importante formular, desarrollar o evaluar las cadenas de valor existentes y su contribución al crecimiento y desarrollo económico a partir de:

1. Los talleres realizados o a realizar con los diferentes actores que participan en la cadena de valor (productores, acopiadores, intermediarios y comercializadores entre otros). Se asignan tareas de cooperación para alcanzar objetivos comunes, se optimizan procesos empresariales y se controla información entre los eslabones.
2. La preparación o evaluación de los formatos y sondeos de mercado.




	CONSORCIO POT GIRARDOT CUNDINAMARCA REVISIÓN Y AJUSTES	 
	DOCUMENTO RESUMEN	

3. La capacitación de grupos de gestores de innovación conformado por todos los representantes de los eslabones de la cadena quienes identifican las fortalezas, debilidades, oportunidades y amenazas del mercado donde venden sus productos o servicios o aquellos espacios en los que quieren incursionar.
4. Identificar los eslabones y sus limitantes.
5. Visitar a productores, comercializadores e intermediarios más destacados e indagar sobre los procesos o metodología aplicada por los mismos.
6. Elaborar un mapeo de la cadena de valor.
7. Identificar fortalezas y debilidades con el fin de hallar los cuellos de botella presentados entre los diferentes actores así como analizar las limitantes y oportunidades potenciales en el desarrollo de actividades de producción, distribución y comercialización.
8. Realizar un Plan de Acción para aumentar la competitividad.
9. Aportar el diseño del árbol de problemas (costos, tecnificación, administración, competencia, baja oferta, incentivos, rentabilidad, etc.) y posteriormente formular soluciones. El limitante crítico pasa a ser el objetivo general, las causas en los objetivos específicos o actividades y los efectos en los indicadores de gestión.
10. Los anteriores puntos sientan la base para la formulación de estrategias de competitividad.
11. Se genera informe por cadena sobre la estructuración del proceso por parte de los grupos de trabajo, detallando presupuestos, fechas de actividades con los respectivos responsables y la implementación de las estrategias de competitividad a través del trabajo coordinado de los diferentes actores.

5. CLASIFICACIÓN DEL SUELO MUNICIPAL

La clasificación del suelo tiene como objetivo primordial, dentro del Ordenamiento Territorial, orientar el crecimiento y desarrollo de las ciudades, a partir de la potestad que tienen los municipios de intervenir su territorio previendo la función pública de su ordenamiento. La Ley 388 de 1997 enmarca la clasificación del suelo como uno de los objetos del ordenamiento del territorio y como la primera acción urbanística a cargo de las entidades territoriales:

La Ley 388 define que el territorio municipal debe clasificarse en Suelo Urbano, de Expansión Urbana y Rural; y al interior de este último, se encuentra la categoría de Suburbano. La categoría de suelo definido como protección, se constituye en el elemento transversal que

	CONSORCIO POT GIRARDOT CUNDINAMARCA REVISIÓN Y AJUSTES	 
	DOCUMENTO RESUMEN	

articula y soporta el desarrollo del territorio en cada una de sus clasificaciones, el cual se conforma a partir la Estructura Ecológica y se localiza en las tres clases de suelo definidos para el municipio, por consiguiente, la clasificación del suelo para el municipio es la siguiente:

SUELO URBANO

Es el territorio municipal destinado a usos urbanos que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación. El suelo urbano en el municipio de Girardot corresponde a **2.203,22 Ha.**




Según la Ley 388 de 1997 el artículo 31 capítulo IV, el Suelo Urbano corresponde a las áreas que cuentan con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitando su urbanización y edificación. *“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.”¹*

SUELO DE EXPANSIÓN URBANA

Cabe señalar que teniendo en cuenta la magnitud y el impacto territorial de las dinámicas y tendencias poblacionales, económicas, inmobiliarias y de movilidad de los municipios del ámbito regional, se evidencia la necesidad de los municipios de pensarse como un territorio conjunto, trascendiendo las jurisdicciones político-administrativas, abriéndose hacia una perspectiva y concepción más articulada de las relaciones físicas, eco sistémicas, económicas, sociales y políticas propias de lo que en este documento se ha denominado la Región de la Sabana de Bogotá.

La zonificación de suelo de expansión para el municipio de Girardot debe tener en cuenta las relaciones funcionales entre sus vecinos y las tendencias de localización de vivienda y actividad económicas, por la previsión del crecimiento en la vigencia de la presente revisión que requiere la habilitación de tierra con una planificación responsable y social.

¹ El ART 31 de la Ley 388 de 1997 define al suelo urbano como aquellas áreas destinadas a usos urbanos, que cuentan 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.”

	CONSORCIO POT GIRARDOT CUNDINAMARCA REVISIÓN Y AJUSTES	 
	DOCUMENTO RESUMEN	

De acuerdo con lo anteriormente señalado se hace evidente que, de acuerdo con el crecimiento poblacional del Municipio, y los requerimientos espaciales, y las áreas libres existentes dentro del actual perímetro urbano, el suelo de expansión definido por la presente revisión que corresponde a **171,55 Ha**, es suficiente para cubrir las demandas futuras del Municipio.

La incorporación del suelo de expansión urbana al suelo urbano, solo podrá realizarse a través de la formulación, adopción y expedición de planes parciales de conformidad con la Ley 388 de 1997; y se entenderá efectivamente incorporado al suelo urbano una vez se hayan ejecutado las obras de urbanismo y se hayan cumplido las obligaciones establecidas en los planes parciales correspondientes de conformidad con lo establecido en el Decreto Nacional 2181 de 2006 modificado por el Decreto 4300 de 2007 y el Decreto Nacional 1478 de 2013, compilados en el Decreto 1077 de 2015.

El proceso de formulación y adopción de los planes parciales se encuentra definido, según lo estipulado en los Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007 y 1478 de 2013, compilados en el Decreto 1077 de 2015. Cualquier modificación, adición y/o reglamentación posterior a dichas normas nacionales, se entenderá incorporada en el momento se du adopción en el presente Plan.

SUELO RURAL

El suelo rural está constituido por terrenos no aptos para el desarrollo de usos urbanos y por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales, de explotación de recursos naturales, valores eco sistémicos, paisajísticos, y, actividades análogas. El suelo rural en el Municipio de Girardot corresponde a **10.709,11 Ha**.

De conformidad con el artículo 15 del Decreto Nacional 3600 de 2007, compilado en el Decreto 1077 de 2015 los centros poblados hacen parte del suelo rural.

SUELO DE PROTECCIÓN

Constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las anteriores clases, para el municipio de Girardot corresponde a la Estructura Ecológica Principal y cumple con las siguientes características:

- Áreas que cuentan con valores paisajísticos y ambientales (Estructura Ecológica Principal-EEP)
- Áreas que hagan parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios



**CONSORCIO POT GIRARDOT
CUNDINAMARCA
REVISIÓN Y AJUSTES
DOCUMENTO RESUMEN**



- Áreas de amenazas y riesgo no mitigable para la localización de asentamientos humanos, tiene restringida la posibilidad de urbanizarse.
- Las zonas de alto riesgo no mitigable se consideran suelo de protección.

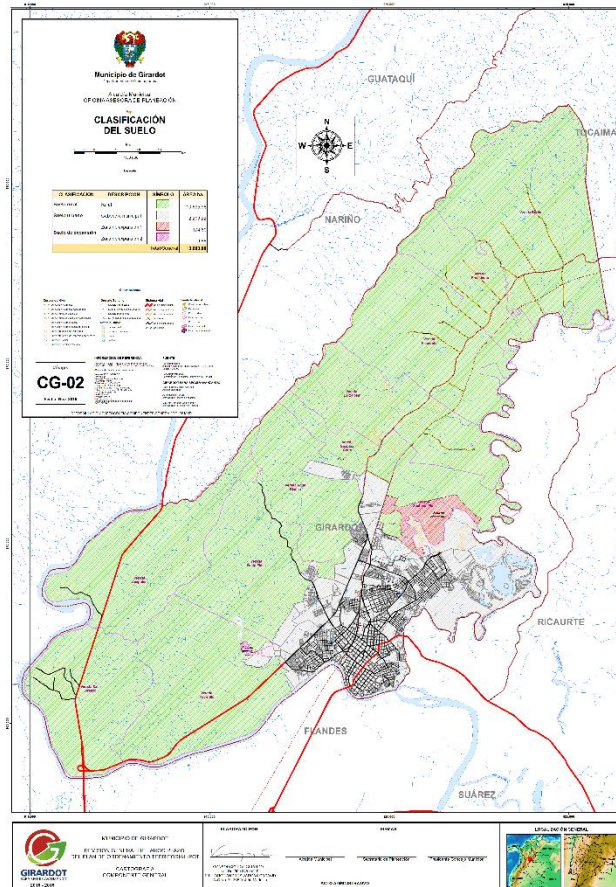





Ilustración 5.1 Clasificación del suelo municipal

5.1 CONSTRUCCIÓN DEL MODELO DE OCUPACION del suelo rural

Por su función y forma de apropiación, se puede diferenciar en el área rural tres áreas específicas con condiciones de:

- Ruralidad (Protección),
- Suburbanidad (Producción), y
- Urbanas (Ocupación):

	CONSORCIO POT GIRARDOT CUNDINAMARCA REVISIÓN Y AJUSTES	 
	DOCUMENTO RESUMEN	

Áreas con características de ruralidad- protección:

- La estructura ecológica principal
- Las áreas de producción agrícola y ganadera y de explotación de los recursos naturales
- Las áreas de vivienda campestre no tradicional

Áreas con características de sub-urbanidad – Producción:

- Suelos suburbanos
- Vías paisajísticas

Áreas con características urbanas – Ocupación:

- Áreas de vivienda campestre tradicional
- Centros poblados

5.1.1 Categorías del suelo rural

El art. 33 de la Ley 388/1997 define los suelos rurales como los terrenos no aptos para el uso urbano, por razones de oportunidad, o por su destinación a usos agrícolas, ganaderos, forestales o de explotación de recursos naturales y actividades análogas.

En concordancia con el Decreto 3600/2007, se identifican, para el suelo rural, las categorías de Protección y la categoría de Desarrollo Restringido. La categoría de protección del suelo rural que se determinan en la presente Revisión y Ajuste, se constituyen en suelo de protección; dentro de la categoría de desarrollo restringido, se podrán incluir los suelos que no hacen parte de alguna de las categorías de protección.




	CONSORCIO POT GIRARDOT CUNDINAMARCA REVISIÓN Y AJUSTES	 
	DOCUMENTO RESUMEN	

Tabla 5.1 Categorías del Suelo Rural

CATEGORÍAS DEL SUELO RURAL	
Categoría de protección	<ul style="list-style-type: none"> • Las áreas de conservación y protección ambiental • Las áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de los recursos naturales • Las áreas e inmuebles considerados como patrimonio cultural • Las áreas del sistema de servicios públicos • Las áreas de amenaza y riesgo
Categoría de desarrollo restringido	<ul style="list-style-type: none"> • Los suelos suburbanos. • Las áreas de vivienda campestre. • Los centros poblados. • Las áreas para la localización de equipamientos

Fuente: Decreto 3600/2007.

CATEGORÍA DE PROTECCIÓN DEL SUELO RURAL

Constituyen esta clase de suelo los terrenos no aptos para el uso urbano. Se propone redelimitar el perímetro del suelo rural, al igual que las categorías de suelo que la conforman.

De conformidad con el artículo 31 de la Ley 388 de 1997, el Suelo Rural lo constituyen los terrenos que por su valor ecológico, productivo y cultural se reservan para garantizar la base natural, y de productividad agrícola, pecuaria y forestal del municipio y se excluyen de ser urbanizados.

Las categorías de protección del suelo Rural agrupan cinco (5) subcategorías de áreas:

- I. Áreas de Conservación y Protección Ambiental del suelo Rural
- II. Áreas para la producción agrícola y ganadera y de explotación de recursos naturales.
- III. Áreas e inmuebles considerados como Patrimonio Cultural
- IV. Áreas del Sistema de Servicios Públicos
- V. Áreas de Amenaza y Riesgo

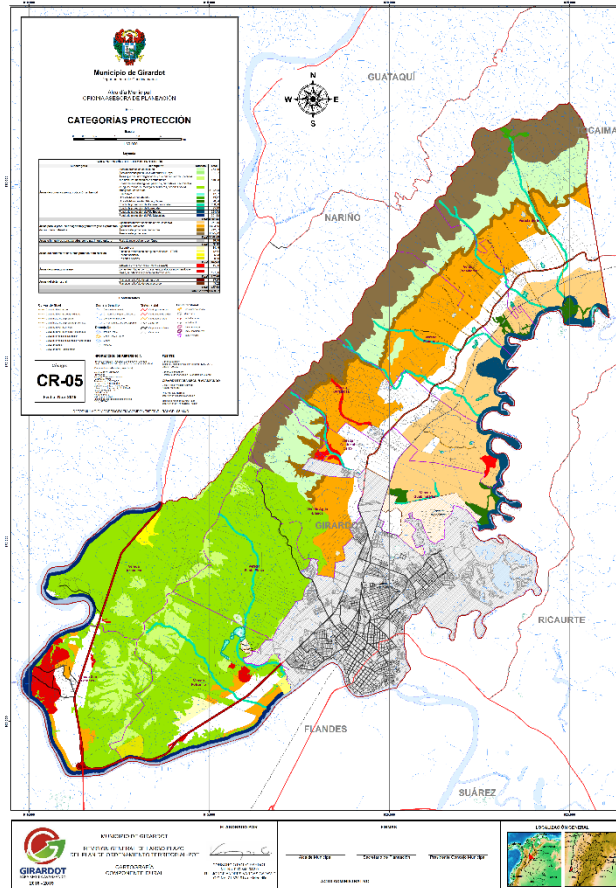


Ilustración 5.2 Categoría de protección del suelo rural




La clasificación de usos en esta categoría, responde al siguiente listado:

Uso Agrícola:

- Cultivos transitorios intensivos
- Cultivos transitorios semi intensivos
- Cultivos permanentes intensivos
- Cultivos permanentes semi intensivos

Uso Ganadero

- Pastoreo intensivo
- Pastoreo semi intensivo

	CONSORCIO POT GIRARDOT CUNDINAMARCA REVISIÓN Y AJUSTES	 
	DOCUMENTO RESUMEN	

Uso Forestal:

- Forestal productor
- Forestal protector

Uso Agroforestal

- Agrosilvícola
- Sílvopastoril
- Agrosilvopastoril

CATEGORIA DE DESARROLLO RESTRINGIDO

En esta categoría se incluyen los suelos rurales que no hacen parte de alguna de las categorías de protección, que reúnen condiciones para el desarrollo de núcleos de población rural, para la localización de actividades económicas y para la dotación de equipamientos comunitarios. Para el municipio de Girardot se identifican suelos suburbanos (Corredores y polígonos), áreas de vivienda campestre, re-delimitación de centros poblados y áreas para la localización de equipamientos al interior de centros poblados y veredas.



**CONSORCIO POT GIRARDOT
CUNDINAMARCA
REVISIÓN Y AJUSTES
DOCUMENTO RESUMEN**

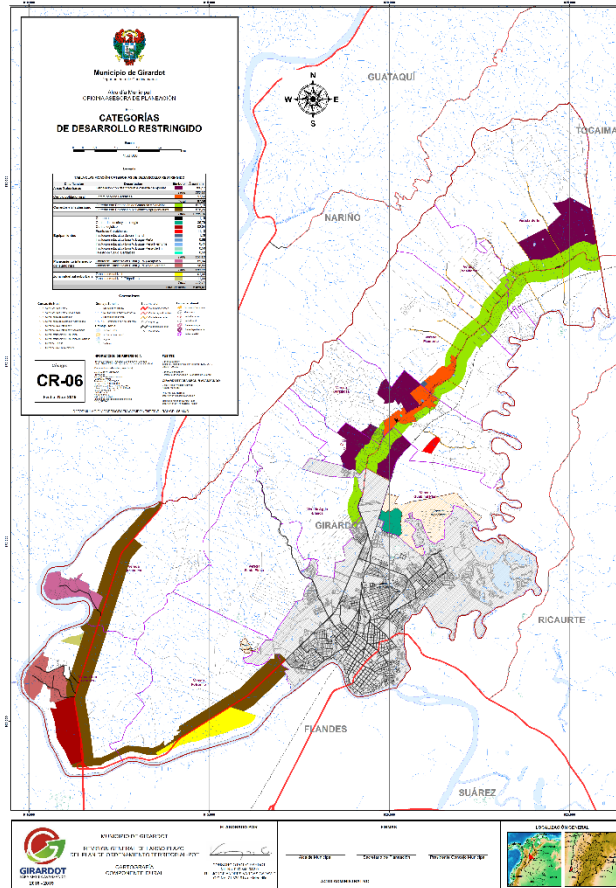





Ilustración 5.3 Suelos para desarrollo restringido

SUELO SUBURBANO

Artículo 34. Ley 388 de 1997:

“SUELO SUBURBANO. Constituyen esta categoría las áreas ubicadas dentro del suelo rural, en las que se mezclan los usos del suelo y las formas de vida del campo y la ciudad, diferentes a las clasificadas como áreas de expansión urbana, que pueden ser objeto de desarrollo con restricciones de uso, de intensidad y de densidad, garantizando el autoabastecimiento en servicios públicos domiciliarios, de conformidad con lo establecido en la Ley 99 de 1993 y en la Ley 142 de 1994. Podrán formar parte de esta categoría los suelos correspondientes a los corredores urbanos interregionales.

Los municipios y distritos deberán establecer las regulaciones complementarias tendientes a impedir el desarrollo de actividades y usos urbanos en estas áreas, sin que previamente se

	CONSORCIO POT GIRARDOT CUNDINAMARCA REVISIÓN Y AJUSTES	 
	DOCUMENTO RESUMEN	

surta el proceso de incorporación al suelo urbano, para lo cual deberán contar con la infraestructura de espacio público, de infraestructura vial y redes de energía, acueducto y alcantarillado requerida para este tipo de suelo.”

El presente Plan, presta especial atención a esta categoría de desarrollo, debido a la vocación turística, de segunda residencia y de la altísima ocupación del suelo rural destinado a los usos de vivienda campestre; con el propósito de equilibrar y ordenar estas actividades con las tradicionales rurales. De acuerdo al modelo de ordenamiento, definido para el municipio de Girardot, se definen dos corredores suburbanos, que articularan la actividad económica rural, con las conexiones nacionales existentes y proyectadas. Esto permitirá aprovechar de manera eficiente los recursos infraestructurales, visibilizar las cadenas productivas del municipio y garantizar un ordenamiento adecuado y un crecimiento restringido en los territorios aledaños a vías de primer orden y demás elementos de la infraestructura municipal.

La designación del carácter tanto de corredores como de áreas suburbanas, depende en gran medida de la vocación existente en cada uno de los territorios rurales del Municipio, a los usos preexistentes y al potencial aprovechamiento de los suelos rurales, siempre en pro del beneficio común de los habitantes del suelo rural, y de los intereses generales del Municipio.

Corredores suburbanos




Artículo 3. Decreto 4066 de 2008

“Para efectos de lo dispuesto en el artículo 34 de la ley 388 de 1997, en los planes de ordenamiento territorial, solo se podrán clasificar como corredores viales suburbanos, las áreas paralelas a las vías arteriales o de primer orden y vías intermunicipales o de segundo orden.

El ancho máximo de los corredores viales suburbanos, será de 300 metros medidos desde el borde exterior de las fajas mínimas de retiro obligatorio o áreas de exclusión de que tratan los numerales 1 y 2 del artículo 2 de la ley 1228 de 2008, y en ellos solo se permitirá el desarrollo de actividades con restricciones de uso, intensidad y densidad, cumpliendo con lo dispuesto en el presente decreto.

Corresponderá a las corporaciones autónomas regionales o de desarrollo sostenible definir la extensión máxima de los corredores viales suburbanos respecto del perímetro urbano. Bajo ninguna circunstancia podrán los municipios ampliar la extensión de los corredores viales que determine la autoridad ambiental competente.”

Artículo 2. Ley 1228 de 2008

	CONSORCIO POT GIRARDOT CUNDINAMARCA REVISIÓN Y AJUSTES	 
	DOCUMENTO RESUMEN	

“Zonas de reserva para carreteras de la red vial nacional. Establézcanse las siguientes fajas de retiro obligatorio áreas de reserva o de exclusión para las carreteras que forman parte de la red vial nacional:

1. *Carreteras de primer orden sesenta (60) metros*
2. *Carreteras de segundo orden cuarenta y cinco (45) metros*

Parágrafo. El metraje determinado en este artículo se tomará la mitad a cada lado del eje de la vía. En vías de doble calzada de cualquier categoría la zona de exclusión se extenderá mínimo veinte (20) metros a lado y lado de la vía que se medirán a partir del eje de cada calzada exterior”

A lo largo de las vías nacionales existentes en el Municipio, se han venido generando desarrollos, en algunos casos de manera desordenada, propios de los procesos de urbanización asociados a vías, especialmente en el corredor que comunica el municipio de Girardot, con el municipio de Tocaima, y los demás municipios de Cundinamarca con vocación turística. Si bien la actividad desarrollada en estos predios, no necesariamente corresponde a una actividad rural, encajan con precisión en una clasificación suburbana. Es por esto que se hace necesario definir condiciones claras que consoliden estas actividades de manera ordenada y adecuada con miras a un aprovechamiento del suelo municipal en sus diversas actividades económicas; estableciendo entre otras condiciones, las que definen ocupación y densidad propias del territorio donde se localizan.




Los usos principales y promovidos garantizan la convivencia armónica las formas de vida de campo y ciudad, el control de los impactos urbanísticos, paisajísticos y ambientales, especialmente los relacionados con la emisión de material particulado, olores, lixiviados y un especial cuidado con las zonas de potencial hídrico.

Los corredores viales suburbanos propuestos son:

- Vía Girardot – Tocaima: corredor de consolidación de actividades de comercio y servicios.
- Vía Girardot – Nariño: corredor con promoción de actividades agropecuarias de proyección nacional.

Áreas suburbanas

Son zonas de planificación y desarrollo estratégico en el suelo rural, donde se aglutinan actividades específicas y se permite la convivencia de actividades y formas de vida de campo y ciudad de manera armónica evitando los conflictos de usos y ambientales. Estos territorios

	CONSORCIO POT GIRARDOT CUNDINAMARCA REVISIÓN Y AJUSTES	 
	DOCUMENTO RESUMEN	

favorecen las actividades productivas y de servicios que exigen áreas y condiciones que superan las ofrecidas por los corredores suburbanos

La definición de estos territorios, responde tanto a la vocación como a la oportunidad de fortalecer económica y socialmente el municipio como prestador de servicios regionales y nacionales. Condiciones como infraestructura nacional, cadenas productivas, servicios logísticos y turísticos, permitirán que el municipio se proyecte de manera ágil, eficiente y viable como centro regional.

CENTROS POBLADOS RURALES

Artículo 1, Ley 505 de 1999, Parágrafo

"...para los efectos de esta ley se entiende por centros poblados los corregimientos, inspecciones de policía o caseríos con veinte (20) o más viviendas contiguas, localizados en la zona rural"

Los centros poblados son elementos estratégicos del modelo de ocupación, no solo porque alojarán la mayor diversidad de usos que permiten apoyar las actividades que se quieren fomentar en sus áreas de influencia; sino porque, además, serán las áreas destinadas para la vivienda de la nueva población rural que se va a asentar en el territorio ya sea por crecimiento vegetativo o por la migración de población. La subdivisión predial del suelo rural genera dispersión de la población, y presiona los suelos con vocación agrícola y forestal; se debe reducir la alta subdivisión y centralizar la población rural en áreas donde pueden acceder a todos los servicios que requieren, no solo para garantizarles unas mejores condiciones de vida, sino también, para disminuir la presión sobre los suelos que se quieren conservar para la producción agrícola y forestal, y para la protección forestal.

Los centros poblados rurales son sitios de integración de las comunidades rurales donde se exhibe una mayor diversidad de actividades al servicio de sus habitantes, de los habitantes de su área de influencia o de la población de paso; se busca fortalecer la integración de las comunidades rurales, la prestación de servicios, la construcción de vivienda, el fortalecimiento de sus actividades sociales, económicas y culturales; están ubicados en sectores delimitados y estratégicos donde se incentivarán y promoverán las actividades básicas y específicas de las comunidades rurales: Vivienda, salud, educación, investigación y formación continua; centros de acopio, comercio y servicios de apoyo a la producción agrícola, pecuaria, forestal, turística, industrial y de explotación de recursos naturales y equipamientos colectivos, según sean las actividades promovidas. Los usos promovidos y permitidos tendrán como premisa la convivencia de las actividades y el control de los impactos paisajísticos, ambientales y urbanísticos. La finalidad de los centros poblados es

concentrar la población rural, inducir su asociatividad y organización con el fin de que tomen parte activa en las decisiones; y la promoción y el aumento de la capacidad de planificación, gestión y administración de sus propios intereses. Las comunidades rurales y campesinas deben ser capaces de impulsar esquemas y relaciones empresariales y solidarias y el estado deberá generarles las oportunidades, condiciones e incentivos efectivos. Los Centros Poblados Rurales deberán ser planificados para dotarlos y equiparlos con toda la infraestructura y equipamientos requeridos para su óptimo funcionamiento y garantizarles a sus pobladores mejores condiciones de vida.

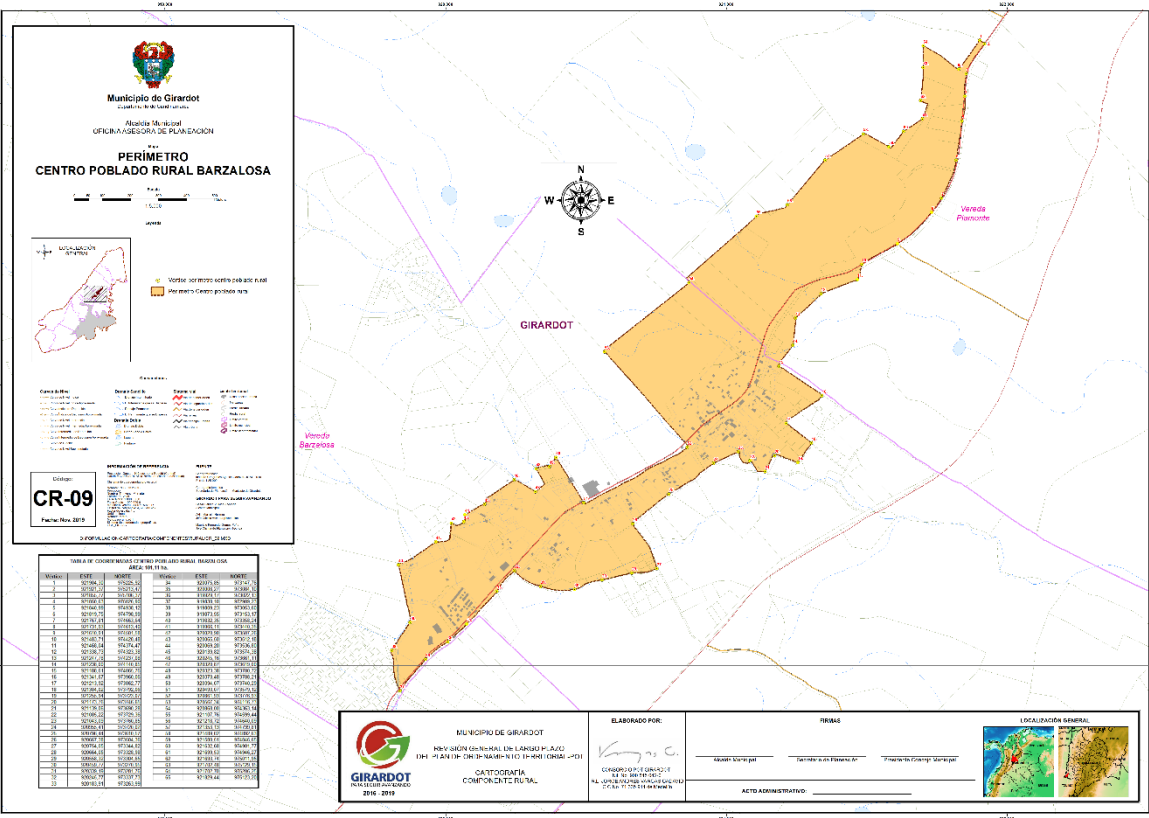


Ilustración 5.4 Centro poblado rural / Barzalosa

6. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

6.1 SUBSISTEMA AMBIENTAL

6.1.1 Estructura Ecológica Principal – EEP

La Estructura Ecológica Principal (EEP) es el eje estructurador de las dinámicas ambientales del territorio, en el que se establecen la correcta distribución y orden espacial y funcional del componente ambiental, garantizando la conservación y protección de los recursos naturales renovables en el espacio urbano y rural, los cuales brindan soporte para el desarrollo socioeconómico de la población.

La Estructura Ecológica Principal se encarga de distribuir y ordenar eficientemente las dinámicas ambientales generadas entre la sociedad y su entorno tanto físico como social, ésta proporciona un conjunto de reglas y principios de ordenamiento que intervienen en el componente ecológico. Esta estructura cuenta con diferentes componentes, categorías y elementos que la conforman.

Como primera instancia, es importante entender que la Estructura Ecológica Principal del Municipio se constituye principalmente de elementos naturales que deben considerarse como suelo de protección, por lo tanto, dentro del suelo Urbano, de Expansión y Rural se puede encontrar este tipo de suelo, el cual debe considerarse dentro del Plan de ordenamiento como áreas de conservación y protección ambiental.

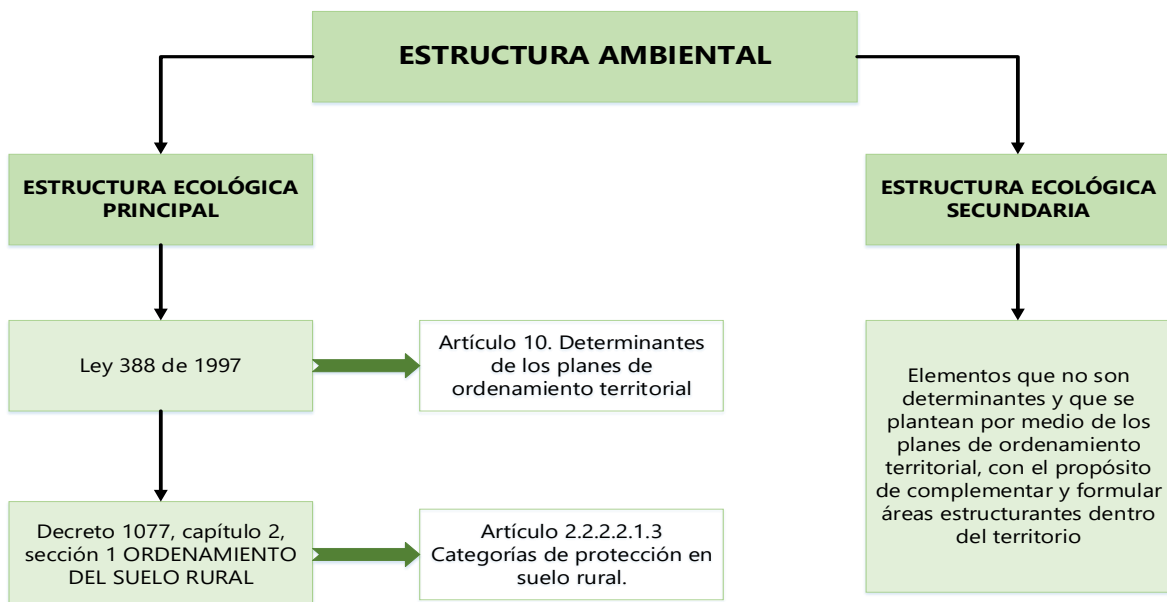





Figura 6.1 Clasificación de la Estructura Ecológica Principal

	CONSORCIO POT GIRARDOT CUNDINAMARCA REVISIÓN Y AJUSTES	 
	DOCUMENTO RESUMEN	

Teniendo en cuenta lo anterior, es importante comprender entonces que las áreas de conservación y protección ambiental, se establecen bajo diferentes criterios bajo diversas tipologías, las cuales como se mencionó anteriormente, se encuentran categorizadas por el Decreto 107 de 2015, capítulo 2, sección 1 ordenamiento del suelo rural y se interpretan de la siguiente manera, teniendo en cuenta el Decreto 1076 De 2015-Título 2, Gestión Ambiental Capítulo I -Áreas De Manejo Especial, - Sistema Nacional De Áreas Protegidas, en el cual se establece la categorización de las áreas protegidas de la siguiente manera (Artículo 2.2.2.1.2.1. Áreas protegidas del SINAP):

- Las Reservas Forestales Protectoras
- Los parques naturales regionales.
- Los Distritos de Manejo Integrado
- Los Distritos de Conservación de Suelos
- Las Áreas de Recreación
- Las Reservas Naturales de la Sociedad Civil

6.1.2 Definición de la Estructura Ecológica Principal (EEP) del Municipio de Girardot

De acuerdo al Artículo 2.2.2.2.1.3 Categorías de protección en suelo rural del Decreto 1077 de 2015 (ítem 1.5.1.2), en el cual se definen las categorías de suelo de protección serán las tenidas en cuenta en la EEP.

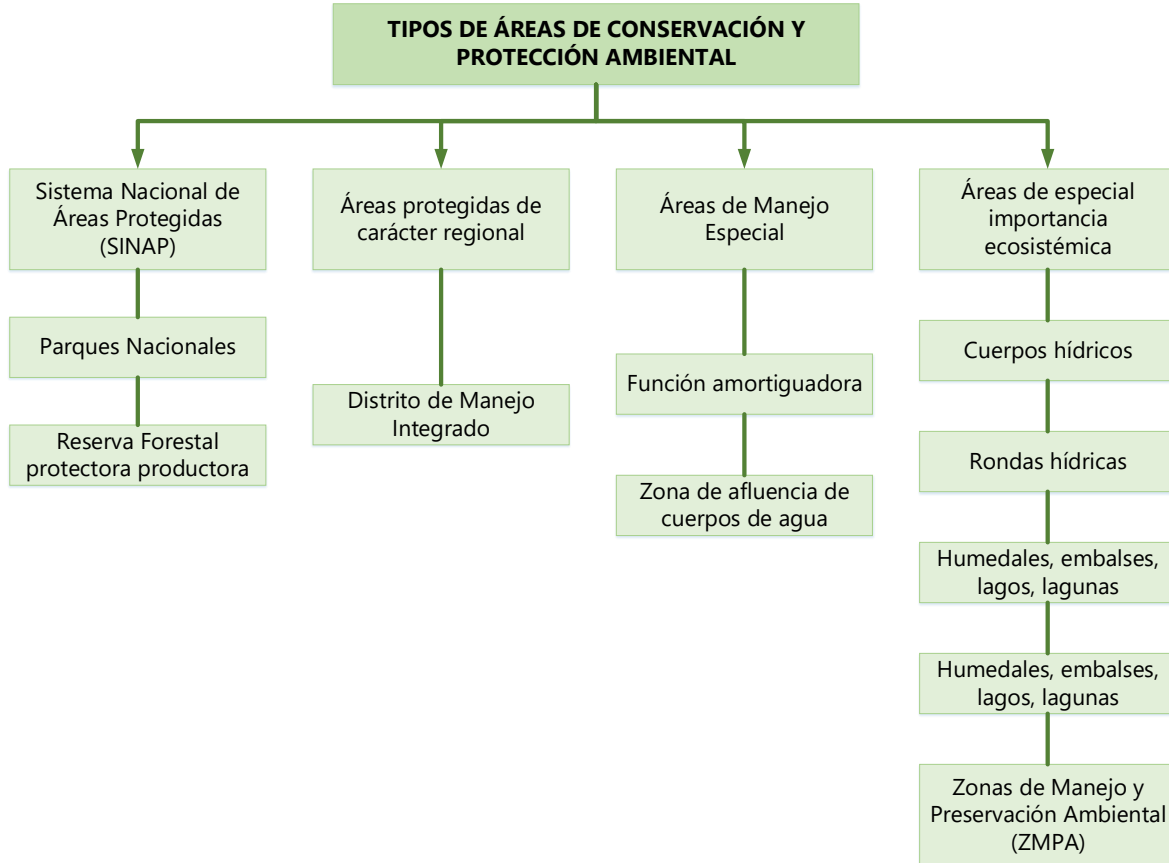


Figura 6.2 Tipos de Áreas de Conservación y Protección Ambiental




Identificación de áreas de conservación y protección de la EEP

Sistema Nacional de Áreas Protegidas -SINAP

Este sistema para el municipio de Girardot se establece a partir de las reservas forestales protectoras y parques nacionales declarados a la fecha de la revisión del POT, esta revisión indica que en el Departamento de Cundinamarca están declarados el Parque Natural Chingaza (Ubicado en la cordillera Oriental – Cundinamarca y Meta) y la Reserva Forestal Protectora Productora de la Cuenca Alta del Río Bogotá, que fue realinderada en la Resolución 138 de 2014 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, lo que indica que no hay áreas protegidas de carácter Nacional en jurisdicción del municipio de Girardot.

Áreas protegidas de carácter regional

Las áreas protegidas de carácter regional son las áreas de reserva forestal y los distritos de manejo integrado.

	CONSORCIO POT GIRARDOT CUNDINAMARCA REVISIÓN Y AJUSTES	 
	DOCUMENTO RESUMEN	

En el Acuerdo 16 para el municipio de Girardot en el listado de zonas de reserva forestal y distritos de manejo integrado declarados, en proceso de declaración, de delimitación y áreas protegidas proyectadas solo se encuentra un proyecto de área protegida en el **cerro la Despensa**, en la cuenca del río Magdalena compartido con el municipio de Nariño.

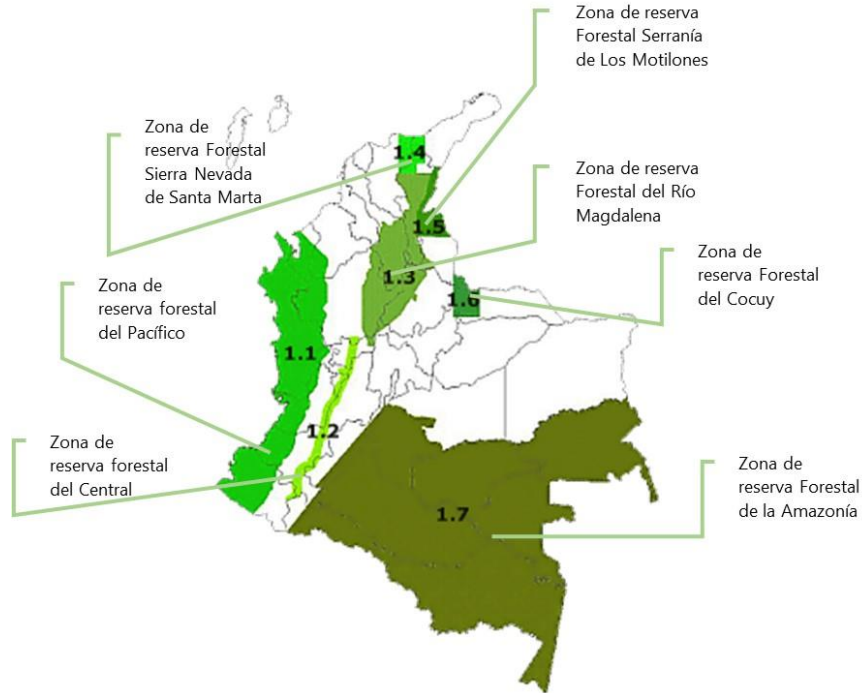
Áreas de recreación eco turística: En la Jurisdicción de la CAR las áreas de recreación en esta categoría están delimitadas para los municipios de Tausa, Cogua, Sopó, Cota, Chiquinquirá, La Vega, Sequilé Guatavita y Facatativá.

Área de Distritos de Adecuación de Tierras: En la jurisdicción de la CAR los distritos de adecuación de tierras declarados se encuentran los municipios de Madrid, Mosquera, Funza Tenjo, Cota, Bojacá, Cucunubá, Chiquinquirá, Fúquene, Guachetá, Lenguzaque, Saboyá, San Miguel de Sema, Ubaté, Ráquira, Simijaca, Susa, Sutatausa, Carmen de Carupa.

En conclusión, en el municipio de Girardot no hay áreas de Conservación y Protección Ambiental declaradas en el SINAP, por lo cual la EEP del Municipio se conforma con áreas de manejo especial y áreas de especial importancia ecosistémica.

Áreas de Manejo Especial

Las áreas de manejo especial son áreas que prestan la función amortiguadora de las áreas protegidas y la zona de afluencia de los cuerpos de agua, en esta categoría se definen para el Municipio áreas de reserva forestal protectora, su finalidad exclusiva es la protección de suelos, aguas, flora, fauna, diversidad biológica, recursos genéticos u otros recursos naturales renovables del Municipio, se pueden considerar de función amortiguadora de las reservas forestales declaradas en Colombia, estando el Departamento de Cundinamarca rodeado, sin hacer parte de ellas, de las reservas del río Magdalena, la Amazonia y la reserva central.



Fuente: UPME

Figura 6.3 Zonas de Reserva Forestal en Colombia

Las áreas se definen de la siguiente manera:

Áreas de Bosque Protector: Son aquellas áreas boscosas silvestres o cultivadas que por su naturaleza bien sea de orden biológico, genético, estético, socioeconómico o cultural ameritan ser protegidas y conservadas y que al momento no se les ha creado una categoría de manejo y administración.

Áreas localizadas en la vereda Santa Helena sector correspondiente a las Lomas Peñosas (Pozo Azul) los predios y sectores de predios a partir de la cota 400 m.s.n.m

Área Forestal Protectora: *Se definen para el municipio de Girardot los predios en las veredas Acapulco, Santa Helena, Aguablanca, Guabinal Plan, Guabinal Cerro, Barzalozza, Piamonte, Presidente y Berlín a partir de la cota 450 msnm.*

Áreas de importancia eco sistémica

Área de protección de fauna (F): Es aquel territorio que asociado al concepto de ecosistema estratégico dada su actividad ecosistémica, se debe proteger con fines de conservación, investigación y manejo de fauna silvestre.

Para el municipio de Girardot se determinan en esta categoría las áreas comprendidas entre la cota 375 msnm hasta la cuchilla de la cordillera Alonso Vera incluyendo las Lomas Peñasos y la Loma La Figueroa.

El sistema hídrico: constituido por el río Grande de la Magdalena, el río Bogotá y las cuencas de las zanjas Honda, Yegüera, El Coyal, El Cobre, Caños del Norte, que deben ser analizadas respecto a asentamientos de vivienda en la franja de protección, y una acción de adecuación paisajística y ambiental, tanto en la zona urbana como en la ZONA DE DESASTRE ECOLOGICO, que es la categoría en que está clasificado el río Bogotá, en jurisdicción del municipio de Girardot.

Rondas hídricas y zonas de manejo y preservación ambiental (ZMPA): Son zonas que hacen parte de la dinámica natural de los ríos. Las rondas son unas zonas diferentes a las zonas delimitadas por amenazas y riesgos. Se definen como la franja de tierra recubierta por el río en un caso de lluvias y de creciente de periodo de retorno de 15 años con los 30 m (mínimo) adyacentes que constituyen área forestal protectora o franja de protección.

Las zonas de manejo y preservación ambiental (ZMPA), es la que se encuentra inmediatamente después de la ronda, en donde se pueden realizar acciones humanas de restauración y/o rehabilitación de la vegetación, del suelo y de los demás factores ambientales que contribuyen a su función de amortiguación entre los usos antrópicos y el río. El uso de la ZMPA es potestativo del municipio, así como el ancho si decide usarse. La ZMPA no constituye determinante ambiental.

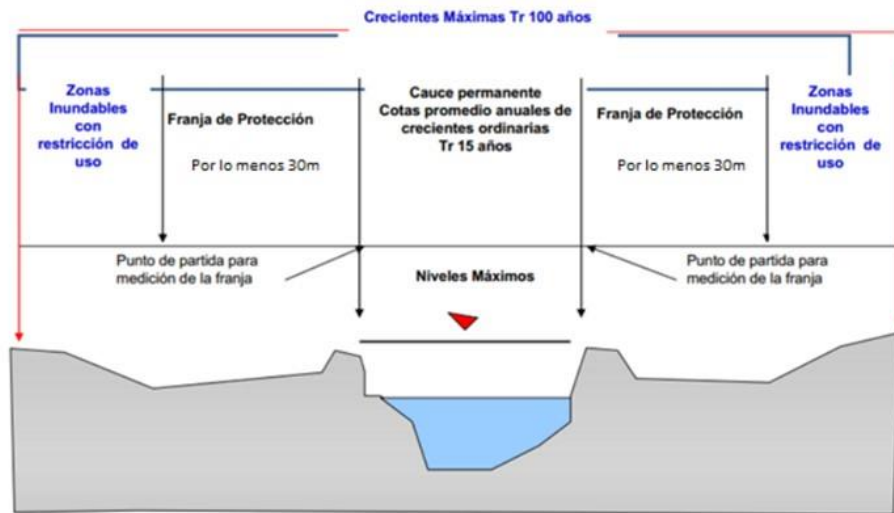





Figura 6.4 Definición de rondas hídricas en Colombia – Tomado de: MAVDT (2011)

	CONSORCIO POT GIRARDOT CUNDINAMARCA REVISIÓN Y AJUSTES	 
	DOCUMENTO RESUMEN	

De acuerdo con lo anterior se definen las rondas hídricas de la siguiente manera:




Río Magdalena: Hasta que el MMADS y la CAR definan la ronda hídrica en el Municipio se define una ronda de 50 m, en la longitud que el Río pasa por la jurisdicción del Municipio y una ZMPA de 150 m.

Río Bogotá: La regulación específica para la zona de ronda del río Bogotá se encuentra en el Acuerdo 17 de 2009 de la CAR, en la cual se define una ronda de 50 m y una ZMPA de 150 m.

Quebradas y zanjas: Se define una franja de ronda de 30 m para las quebradas de las microcuencas principales del Municipio que se relacionan en la siguiente tabla:

Tabla 6.2 Microcuencas rurales y urbanas del municipio de Girardot

Microcuencas rurales	Localización	Extensión	Perímetro	Longitud de la cuenca	Longitud de todos
Los Mojones	Corregimiento de San Lorenzo (sector suroccidental del municipio)	879 Ha	14,4 Km	4,3 Km	16,18 Km
La Yegüera	Vereda potrerillo, Acapulco y Corregimiento San Lorenzo (sector sur oriental)	1285,8 Ha	16,79 Km	3,6 Km	35,3 Km
Aguablanca	Casco urbano (sector central)	9596,4 Km	39,42 Km.	5,5 Km.	57,87 Km
Cumulas	Vereda Guabinal Cerro (Sector central)	2390,3 Ha	25,58 Km	3,67 Km	34,66 Km
Quebrada seca	Vereda Presidente, Berlín (sector norte)	6627 Ha	42,72 Ha	13,84 Km	138 Km.
Microcuencas urbanas					
Coyal	Atraviesa la Vereda Aguablanca (Occidente-Sur Oriente). Casco urbano (Villampis, Colegio Nal. Las Mercedes, Centenario, Cambulos, Golgota, Meneses, Santa Helena).				9 km ²
Chicala	(Costado occidente sur) (Alto de la Cruz, San Miguel, Matadero Municipal, Centro de Acopio).				6,5 km ²

	CONSORCIO POT GIRARDOT CUNDINAMARCA REVISIÓN Y AJUSTES	 
	DOCUMENTO RESUMEN	

Microcuencas rurales	Localización	Extensión	Perímetro	Longitud de la cuenca	Longitud de todos
Zanja honda	(Sector Occidental). Perímetro urbano municipio de Girardot (Puerto Montero, 20 de Julio, Bárbula).				237 Ha
Cobre	Alto del Bárbula				
Portachuelo	(Casco Urbano). Zanja Miraflores, Esmeralda III, San Fernando, Villa Janeth, la Magdala				
Miraflores	Miraflores, Santa Rita, Alicante, Rosa Blanca				
Gallo	Miraflores, Santa Rita, Alicante, Rosa Blanca				
Zanja sin nombre	Alto cerca al Hospital San Rafael y Hotel Tocarema				

Nacimientos: Para los nacimientos de las quebradas de la Tabla anterior se definen de protección las áreas periféricas de 100 m a la redonda medidos a partir de la periferia de nacimientos (Acuerdo 16 de 1998).

Zona de infiltración y recarga de acuíferos: Son aquellas que permiten la infiltración, circulación o tránsito de agua entre la superficie y el subsuelo. En general la cobertura vegetal del bosque sustentadas sobre areniscas, rocas fracturadas o suelos formados sobre movimientos en masa, son áreas potenciales de recarga, al igual que los aluviones de grandes valles interandinos.




Para el municipio de Girardot se consideran como zonas de infiltración los terrenos ubicados por encima de la cota de nivel 550 msnm las veredas Berlín, Presidente y Guabinal cerro.

Régimen de usos de las áreas de conservación y protección ambiental de la EEP

Áreas de Manejo Especial

Tabla 6.2 Lineamientos de manejo para Áreas de Bosque Protector

CATEGORÍA DE USO DE BOSQUE PROTECTOR	
TRATAMIENTO: CONSERVACIÓN/PROTECCIÓN/RESTAURACIÓN	
CLASIFICACIÓN	USO
Uso principal	Recuperación y conservación forestal y recursos conexos

	CONSORCIO POT GIRARDOT CUNDINAMARCA REVISIÓN Y AJUSTES	 
	DOCUMENTO RESUMEN	

Usos compatibles	Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación y establecimiento de plantaciones forestales protectoras, en áreas desprovistas de vegetación nativa.
Usos condicionados	Construcción de vivienda del propietario, infraestructura básica para el establecimiento de usos compatibles, aprovechamiento persistente de especies foráneas y productos forestales secundarios para cuya obtención no se requiera cortar los árboles, arbustos o plantas en general.
Usos prohibidos	Agropecuarios, industriales, urbanos, institucionales, minería, loteo para fines de construcción de vivienda y otras que causen deterioro ambiental como la quema y tala de vegetación nativa y la caza.




Tabla 6.3 Lineamientos de manejo para Área Forestal Protectora

CATEGORÍA DE USO DE ÁREA FORESTAL PROTECTORA	
TRATAMIENTO: CONSERVACIÓN/PROTECCIÓN/RESTAURACIÓN	
CLASIFICACIÓN	USO
Uso principal:	Conservación de flora y recursos conexos.
Usos compatibles	Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada.
Usos condicionados	Infraestructura básica para el establecimiento de los usos compatibles, aprovechamiento persistente de productos forestales secundarios.
Usos prohibidos	Agropecuarios, industriales, urbanísticos, minería, institucionales y actividades como talas, quemas, caza y pesca.

Áreas de importancia eco sistémica

Tabla 6.4 Lineamientos de manejo de Área de protección de fauna (F)

Confidencial	DOCUMENTO RESUMEN	Página 41 de 65
--------------	-------------------	-----------------




	CONSORCIO POT GIRARDOT CUNDINAMARCA REVISIÓN Y AJUSTES	 
	DOCUMENTO RESUMEN	

CATEGORÍA DE USO DE PROTECCIÓN DE FAUNA

TRATAMIENTO: CONSERVACIÓN/PROTECCIÓN/RESTAURACIÓN	
CLASIFICACIÓN	USO
Uso principal:	Conservación de fauna con énfasis en especies endémicas y en peligro de extinción.
Usos compatibles	Re poblamiento con especies propias del territorio, rehabilitación ecológica, recreación contemplativa e investigación controlada.
Usos condicionados	Caza y pesca previa obtención de los permisos respectivos, construcción de instalaciones relativas al uso compatible, extracción de ejemplares para investigación, zootecnia y extracción genética.
Usos prohibidos	Caza y pesca sin previo permiso y tala.

Tabla 1.5 Lineamientos de uso Rondas hídricas y zonas de manejo y preservación ambiental (ZMPA)




CATEGORÍA DE USO RONDA HÍDRICA	
TRATAMIENTO: CONSERVACIÓN/PROTECCIÓN/RESTAURACIÓN	
CLASIFICACIÓN	USO
Uso principal:	Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.
Usos compatibles	Recreación pasiva o contemplativa.
Usos condicionados	Captación de aguas o incorporación de vertimientos, siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos. Construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de adecuación, desagüe de instalaciones de acuicultura y extracción de material de arrastre.

	CONSORCIO POT GIRARDOT CUNDINAMARCA REVISIÓN Y AJUSTES	 
	DOCUMENTO RESUMEN	

Usos prohibidos	Usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteo y construcción de viviendas, minería, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación.
CATEGORÍA DE USO ZMPA (Áreas de amortiguación de áreas protegidas)	
TRATAMIENTO: CONSERVACIÓN/PROTECCIÓN/RESTAURACIÓN	
CLASIFICACIÓN	USO
Uso principal:	Actividades orientadas a la protección integral de los recursos naturales.
Usos compatibles	Recreación contemplativa, rehabilitación ecológica e investigación controlada.
Usos condicionados	Agropecuarios tradicionales, aprovechamiento forestal de especies foráneas, captación de acueductos y vías.
Usos prohibidos	Institucionales, agropecuario mecanizado, recreación masiva y parcelaciones con fines de construcción de vivienda campestre, minería y extracción de materiales de construcción.

Tabla 6.5 Lineamientos de manejo de áreas periféricas de nacimientos

CATEGORÍA DE USO ÁREAS PERIFERICAS DE NACIMIENTOS	
TRATAMIENTO: CONSERVACIÓN/PROTECCIÓN/RESTAURACIÓN	
CLASIFICACIÓN	USO
Uso principal:	Conservación de suelos y restauración de la vegetación adecuada para la protección de los mismos.
Usos compatibles	Recreación pasiva o contemplativa.
Usos condicionados	Captación de aguas o incorporación de vertimientos, siempre y cuando no afecten el cuerpo de agua ni se realice sobre los nacimientos. Construcción de infraestructura de apoyo para actividades de recreación, embarcaderos, puentes y obras de

	CONSORCIO POT GIRARDOT CUNDINAMARCA REVISIÓN Y AJUSTES	 
	DOCUMENTO RESUMEN	

	adecuación, desagüe de instalaciones de acuicultura y extracción de material de arrastre.
Usos prohibidos	Usos agropecuarios, industriales, urbanos y suburbanos, loteo y construcción de viviendas, minería, disposición de residuos sólidos, tala y rocería de la vegetación.

Tabla 6.6 Lineamientos de manejo de zonas de infiltración y recarga de acuíferos

CATEGORÍA DE USO ZONAS DE INFILTRACIÓN Y RECARGA DE ACUÍFEROS	
TRATAMIENTO: CONSERVACIÓN/PROTECCIÓN/RESTAURACIÓN	
CLASIFICACIÓN	USO
Uso principal:	Forestal Protector con especies nativas.
Usos compatibles	Actividades agrosilviculturales y recreación contemplativa y vivienda campesina con máximo de ocupación del 5%.
Usos condicionados	Infraestructura Vial, institucionales, equipamiento comunitario, aprovechamiento forestal de especies exóticas.
Usos prohibidos	Plantación de bosques con especies foráneas, explotaciones agropecuarias bajo invernadero, parcelaciones con fines de construcción de vivienda, zonas de expansión urbana, extracción de materiales, aprovechamiento forestal de especies nativas.

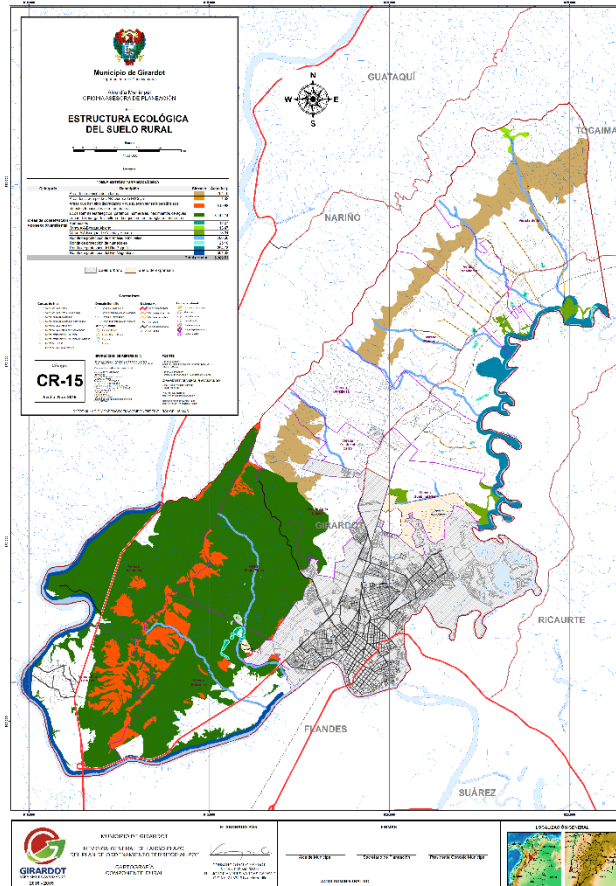





Ilustración 6.1 Estructura Ecológica Principal

6.2 SISTEMA DE PATRIMONIO CULTURAL INMUEBLE

En Colombia el patrimonio está reglamentado por la ley 1185 de 2008, compilada en el Decreto 1080 de 2015, donde se define a este como: *“El patrimonio cultural de la Nación está constituido por todos los bienes materiales, las manifestaciones inmateriales, los productos y las representaciones de la cultura que son expresión de la nacionalidad colombiana, tales como la lengua castellana, las lenguas y dialectos de las comunidades indígenas, negras y creoles, la tradición, el conocimiento ancestral, el paisaje cultural, las costumbres y los hábitos, así como los bienes materiales de naturaleza mueble e inmueble a los que se les atribuye, entre otros, especial interés histórico, artístico, científico, estético o simbólico en ámbitos como el plástico, arquitectónico, urbano, arqueológico, lingüístico, sonoro, musical, audiovisual, fílmico, testimonial, documental, literario, bibliográfico, museológico o antropológico.”* El sistema de patrimonio es entonces aquel en el que se

	CONSORCIO POT GIRARDOT CUNDINAMARCA REVISIÓN Y AJUSTES	 
	DOCUMENTO RESUMEN	

integran y recogen los espacios de interés cultural, histórico, tradicional, ancestral, etc., de manera tal que sean protegidos, salvaguardados, e integrados a la vida actual de manera adecuada.




En este sistema caben pues desde elementos del orden natural, hasta expresiones artísticas y culturales por lo que se debe procurar el lugar adecuado para su desarrollo. Hacen parte también de este los paisajes culturales. Son de especial interés pues recae en ellos el peso de la historia y son elementos de identidad, de encuentro ciudadano, en ocasiones de esparcimiento, y atractivos turísticos. Por lo que también es una parte constitutiva del sistema de espacio público y de equipamientos, por lo que se debe asegurar entonces, su adecuada integración al territorio, en condiciones en las que se conserven sus atributos, lo que no quiere decir que se conviertan en espacios obsoletos, olvidados, o del pasado, por el contrario se debe procurar por su integración al contexto actual, generando iniciativas de apropiación, de cambio de uso, de valoración de integración al paisaje y a la memoria colectiva como los elementos constituyentes del pasado y de la historia del desarrollo urbano, arquitectónico, paisajístico y cultural del territorio.

De la adecuada caracterización, integración, vigilancia y salvaguarda de este sistema depende entonces el legado dejado por medio de marcas en el territorio, y es de vital importancia el reconocimiento de estos elementos para el desarrollo de sentido de pertenencia, identidad colectiva y cultural. **En el ámbito territorial abordado en el POT el sistema de patrimonio se centra en los elementos inmuebles** o construidos como sectores, inmuebles, elementos del espacio público, caminos históricos y bienes arqueológicos que hacen parte esencial de los bienes de interés cultural de la nación con declaratoria tanto de nivel local, departamental y nacional. Su manejo se desarrollará de acuerdo a lo establecido en la citada ley, en la cual se dan las directrices para su manejo, protección y valoración, así como los procedimientos para la inclusión de nuevos bienes a este listado.

Los bienes con valor patrimonial propuestos para la integración a la lista de bienes de interés cultural de la nación, así como sus áreas de influencia, y los elementos de la estructura ecológica principal constituidos como suelos de protección ambiental.

6.3 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

El sistema de espacio público es aquel sobre se sostiene la estructura urbana, pues en él se dan encuentro los diferentes elementos, tanto del entorno natural como del construido, que constituyen la vida en comunidad y la convivencia con el otro, lo que constituye no solo las relaciones interpersonales, sino que incluye también el medio en el cual estas se dan. Está

	CONSORCIO POT GIRARDOT CUNDINAMARCA REVISIÓN Y AJUSTES	 
	DOCUMENTO RESUMEN	

definido en el Decreto 1504 de 1998, compilado en el decreto 1077, Artículo 2.2.3.1.2 Definición de espacio público como: *“El conjunto de bienes públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de los habitantes”*. Son entonces aquellos espacios del territorio que, por sus características naturales o artificiales, por los servicios allí prestados a la ciudadanía, por los valores patrimoniales, culturales, ciudadanos y cívicos, que se desarrollen en ellos se convierten en los principales referentes del espacio urbano, siendo comunes a todos y de construcción colectiva.




Los espacios constitutivos del espacio público son lugares que, por su localización, representatividad, y reconocimiento, que permiten una adecuada comunicación entre los servicios públicos y los privados, en él se asientan y encuentran estos dos ámbitos de uso, puesto que es el espacio de todos. Cumple funciones ecológicas, de recreación, esparcimiento, expresión e intercambio cultural, siendo el lugar para el encuentro ciudadano, es decir el espacio democrático, en el cual todas las personas son vistas con equidad, igualdad, e inclusión, y en el que hay cabida a diversidad de opiniones, acciones, y hechos, que constituyen la vida colectiva del entorno urbano.

Existe una importante relación entre los sistemas ecológicos y los sistemas estructurantes naturales y el espacio público, en el decreto 1504, compilado en el título 3 Decreto 1077 de 2015, se le denomina como: *“El elemento articulador y estructurante fundamental del espacio en la ciudad, así como el regulador de las condiciones ambientales de la misma, y por lo tanto se constituye en uno de los principales elementos estructurales de los Planes de Ordenamiento Territorial”*. Queda claro pues que es de vital importancia su protección, recuperación, y consolidación dentro de los territorios, pues de él depende en gran medida el uso adecuado de los recursos naturales, el ordenamiento adecuado del crecimiento urbano en condiciones que aseguren altos índices de calidad de vida; así como el aseguramiento de la protección medioambiental y acciones de adaptación al cambio climático, el riesgo por amenazas naturales, y la conservación paisajística del territorio.

Hacen parte de los elementos constitutivos del espacio público los siguientes, de acuerdo al decreto 1504 de 1998 (compilado en el artículo 2.2.3.1.5 Elementos del espacio público, Decreto 1077 de 2015):

Elementos constitutivos naturales:

- a) *Áreas para la conservación y preservación del sistema orográfico o de montañas, tales como: cerros, montañas, colinas, volcanes y nevados;*

	CONSORCIO POT GIRARDOT CUNDINAMARCA REVISIÓN Y AJUSTES	 
	DOCUMENTO RESUMEN	

- b) *Áreas para la conservación y preservación del sistema hídrico: conformado por:*
- i. *Elementos naturales, relacionados con corrientes de agua, tales como: cuencas y microcuencas, manantiales, ríos, quebradas, arroyos, playas fluviales, rondas hídricas, zonas de manejo, zonas de bajamar y protección ambiental, y relacionados con cuerpos de agua, tales como mares, playas marinas, arenas y corales, ciénagas, lagos, lagunas, pantanos, humedales, rondas hídricas, zonas de manejo y protección ambiental;*
 - ii. *Elementos artificiales o construidos, relacionados con corrientes de agua, tales como: canales de desagüe, alcantarillas, aliviaderos, diques, presas, represas, rondas hídricas, zonas de manejo y protección ambiental, y relacionados con cuerpos de agua tales como: embalses, lagos, muelles, puertos, tajamares, rompeolas, escolleras, rondas hídricas, zonas de manejo y protección ambiental;*
- c) *Áreas de especial interés ambiental, científico y paisajístico, tales como:*
- i. *Parques naturales del nivel nacional, regional, departamental y municipal; y*
 - ii. *Áreas de reserva natural, santuarios de fauna y flora.*

Elementos constitutivos artificiales o construidos:

- a) *Áreas integrantes de los perfiles viales peatonal y vehicular, constituidas por:*
- Los componentes de los cruces o intersecciones, tales como: esquinas, glorietas orejas, puentes vehiculares, túneles y viaductos;*
- b) *Áreas articuladoras de espacio público y de encuentro, tales como: parques urbanos, zonas de cesión gratuita al municipio o distrito, plazas, plazoletas, escenarios deportivos, escenarios culturales y de espectáculos al aire libre;*
- c) *Áreas para la conservación y preservación de las obras de interés público y los elementos urbanísticos, arquitectónicos, históricos, culturales, recreativos, artísticos y arqueológicos, las cuales pueden ser sectores de ciudad, manzanas, costados de manzanas, inmuebles individuales, monumentos nacionales, murales, esculturales, fuentes ornamentales y zonas arqueológicas o accidentes geográficos;*
- d) *Son también elementos constitutivos del espacio público las áreas y elementos arquitectónicos espaciales y naturales de propiedad privada que por su localización y condiciones ambientales y paisajísticas, sean incorporadas como tales en los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen, tales como cubiertas, fachadas, paramentos, pórticos, antejardines, cerramientos;*
- e) *De igual forma se considera parte integral del perfil vial, y por ende del espacio público, los antejardines de propiedad privada.*



**CONSORCIO POT GIRARDOT
CUNDINAMARCA
REVISIÓN Y AJUSTES
DOCUMENTO RESUMEN**

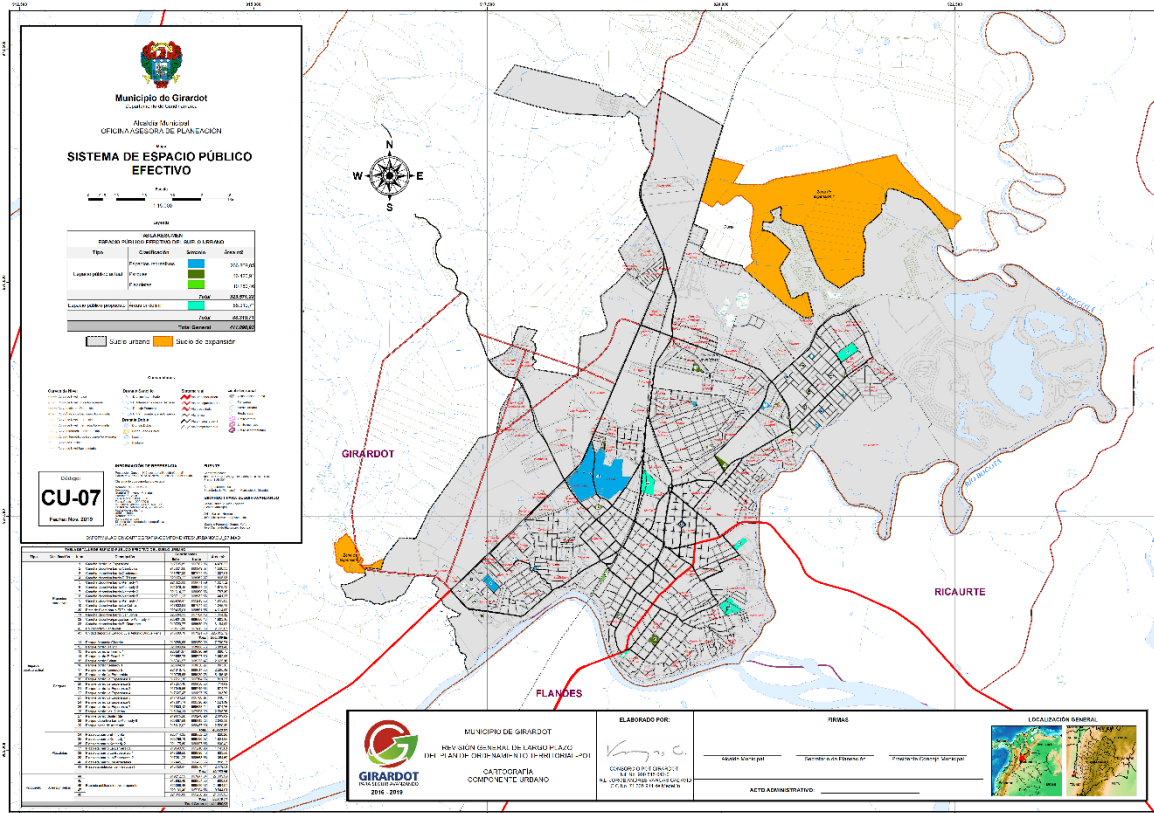





Ilustración 6.2. Sistema de Espacio Público Municipal

6.4 SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS

Se entiende como aquellos espacios y edificaciones que están en el territorio para prestar servicios a la población, ya sean estos de ámbito público o privado; además de prestar servicios necesarios para el correcto funcionamiento de las actividades humanas. Es el soporte sobre el cual se desarrolla el ámbito colectivo de la ciudad, por sus características y cubrimientos estos podrán soportar desde funciones y servicios locales, hasta metropolitanos, de acuerdo esto a la accesibilidad, cobertura, localización y servicio.

Es importante para el desarrollo y planeación urbana que el sistema de equipamientos colectivos se distribuya de una manera tal que se permita la conexión de este, con los sistemas de espacio público y movilidad: para asegurar una red de servicios que supla las necesidades colectivas de manera eficaz y eficiente. Así mismo debe ser una obligación del gobierno asegurar el acceso de la población a los servicios, lo que incurre en disponer de los elementos del sistema de equipamientos de manera tal que se beneficien de ellos la

	CONSORCIO POT GIRARDOT CUNDINAMARCA REVISIÓN Y AJUSTES	 
	DOCUMENTO RESUMEN	

mayor cantidad de población posible, priorizando a las poblaciones en vulnerabilidad, evitando la inequidad y asegurando acceso a las oportunidades y servicios para todos los ciudadanos.

El sistema de equipamientos debe aportar al desarrollo y la inclusión social, aportando a la concreción del modelo de ocupación, distribuyéndose equitativamente en el territorio; actúa en conjunto con el espacio público para generar lugares de encuentro ciudadano, para la democracia, y el reconocimiento de sí mismo y del otro. Debe aportar al fortalecimiento de las zonas en las que se asienta, cualificando los servicios y asegurando accesibilidad y cobertura, deben aportar desde su concepción al desarrollo de un territorio, más humano, en armonía con el medio ambiente y a un correcto uso de los recursos naturales.

Para el municipio de Girardot el sistema de equipamientos se clasifica en:

- Educativos
- De salud
- Administrativos
- Financieros
- Culturales y religiosos
- De transporte
- De abastecimiento
- De seguridad
- Recreativos y turísticos
- Servicios comunitarios



**CONSORCIO POT GIRARDOT
CUNDINAMARCA
REVISIÓN Y AJUSTES
DOCUMENTO RESUMEN**

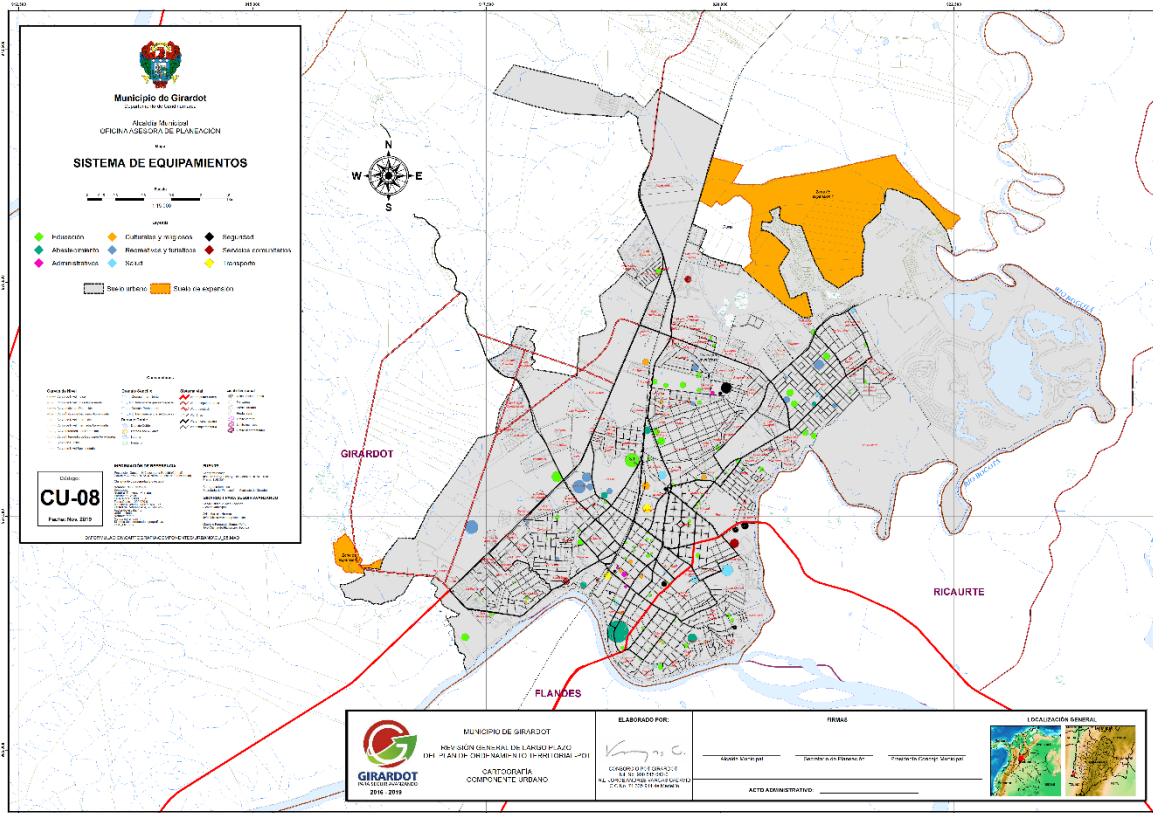





Ilustración 6.3. Sistema de Equipamientos Municipales

6.5 SISTEMA DE MOVILIDAD

El sistema de movilidad es aquel que soporta los desplazamientos de personas, animales y mercancías y se realiza por medio de un entorno físico o una infraestructura diseñada para ello. Estos desplazamientos se realizan en diversos modos o sistemas de transporte entre los que se cuentan el vehículo particular, los sistemas de transporte público, el transporte individual, la bicicleta, la caminata, entre otros. Todos estos sistemas cumplen con el objetivo primordial de la movilidad, el cual es: salvar la distancia y permitir a las personas el desplazamiento hacia los lugares de trabajo, educación, esparcimiento, comercio, etc.

La red vial municipal, es uno de los principales elementos estructurante del ordenamiento del territorio, al mismo tiempo que es el medio de interrelación social y eje de actividades económicas inter e intramunicipales, lo que lo convierte en un instrumento generador de desarrollo. Es también un sistema articulador y determinante del paisaje urbano, y las condiciones del hábitat de la ciudad.

	CONSORCIO POT GIRARDOT CUNDINAMARCA REVISIÓN Y AJUSTES	 
	DOCUMENTO RESUMEN	

El sistema de movilidad está constituido por la infraestructura física de soporte para la movilización de personas, bienes y servicios. La función del sistema vial actual es conectar a las personas con su contexto municipal, regional y nacional y la interconexión entre las áreas urbana y rural y zonas aledañas. Es necesario entonces tener en cuenta conceptos generales que definen el sistema de movilidad.

- **Accesibilidad:** Es el grado con lo que algo puede ser accedido, independientemente de sus capacidades técnicas o físicas. Es de gran importancia tener en cuenta a las Personas con Movilidad Reducida (PMR).
- **Ciclorrutas Segregadas.** Las Ciclorrutas segregadas ofrecerán una solución segura para el ciclista separándolo del tráfico motorizado. Pueden ser de dos tipos: De segregación física haciendo uso de la calzada vehicular, pero separado de tráfico motorizado por medio de boyas, balizas, estoperoles y/o señalización horizontal y vertical según se establezca. De segregación con vía exclusiva, sin usar la vía vehicular, los cuales podrán generarse en todo tipo de vía cuya velocidad de circulación permitida sea mayor a 30km/h. Su implementación estará supeditada a un estudio que analice los impactos en la movilidad y establezca la forma adecuada de mitigar integralmente los mismos en el tramo o zona propuesta.
- **Ciclorrutas Compartidas.** Espacios donde la bicicleta y el vehículo comparten el ancho de la calzada haciendo uso de la señalización vertical y horizontal. Podrán generarse preferentemente en vías de servicio y excepcionalmente en vías arterias y colectoras con velocidades medias reales de circulación iguales o inferiores a 30km/h en periodo pico am/pm. Su implementación estará supeditada a un estudio realizado por el ente interesado, que analice los impactos en la movilidad y establezca la forma adecuada de mitigarlos integralmente en el tramo o zona propuesta
- **Jerarquía vial:** Esta permite identificar las secciones viales que se proponen a partir de la norma para la planificación del Municipio. Se deben de tener en cuenta las características del tránsito y de la vía, con relación a las actividades presentes dentro de la población.
- **Movilidad:** Debe entenderse como la integridad de los sistemas viales y de los diferentes modos de transporte y la interacción de estos con el espacio vial (motorizado y no motorizado) y peatonal.
- **Peatón:** El peatón se constituye en la prioridad de la movilidad. Con la consolidación de la red peatonal se aportará a la articulación y el equilibrio espacial y funcional del territorio y se constituirá un sistema básico de comunicación continuo y jerarquizado, que permitirá la conexión de todo el territorio sin requerir otro medio de transporte. Está conformada por todos los ejes viales de uso peatonal o mixto.

- **Sistema de Transporte:** Está representado por los diferentes modos de transporte, de movilización y sus equipamientos complementarios. Aquí se tiene en cuenta la bicicleta y al peatón como sistemas de transporte no motorizados.
- **Sistema vial:** Es el sistema que establece la infraestructura física de soporte para la movilización de personas, bienes y servicios
- **Tránsito:** Se refiere al flujo de vehículos o peatones que circula en una vía, malla o red de comunicación.
- **Transporte:** Se refiere al traslado de personas, animales o bienes de un lugar a otro.
- **Vías:** Una vía pública es cualquier espacio de dominio común por donde transitan diferentes modos de transporte entre ellos peatones, trenes, buses, camiones de carga, vehículos entre otros. Las vías públicas se rigen por la normativa internacional, nacional y local en su construcción, denominación, uso y limitaciones; con el objetivo de preservar los derechos esenciales a la vida, a la salud, a la libertad, a la propiedad, a transitar, etc.

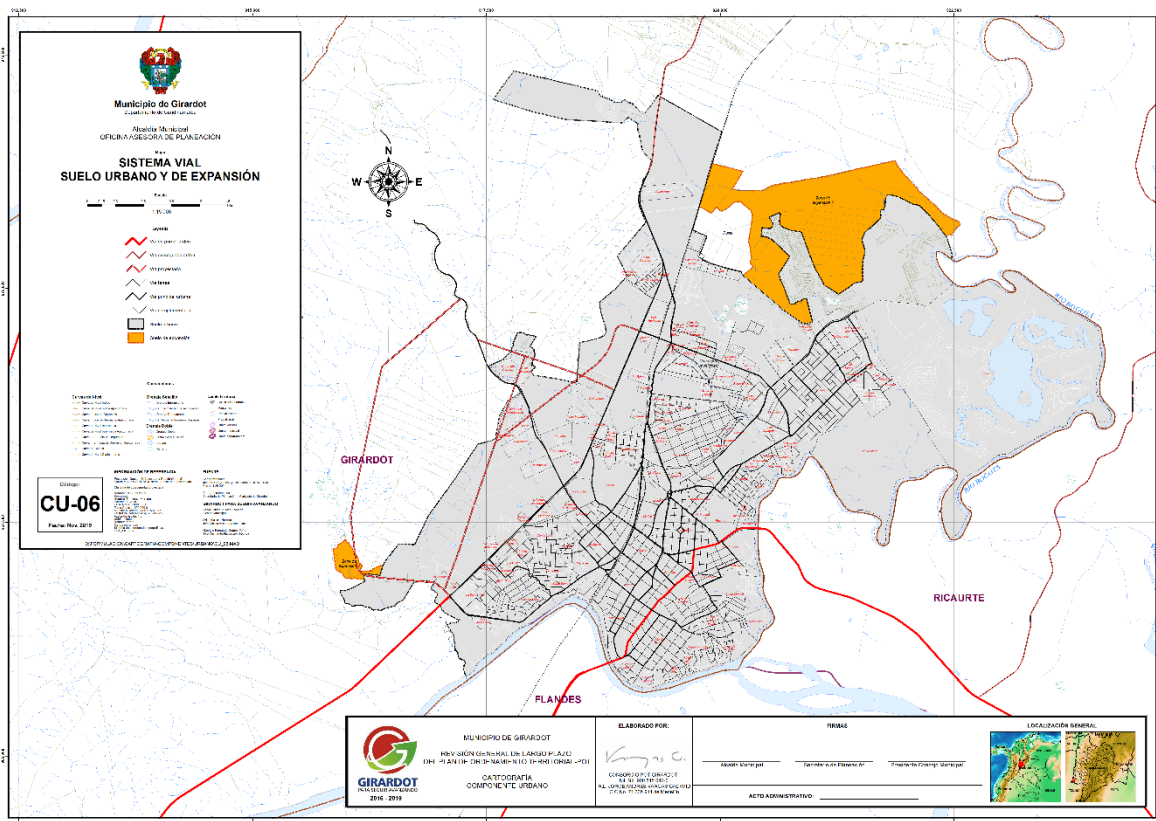





Ilustración 6.4. Sistema de Movilidad nacional, regional y subregional plano de proyectos del nivel nacional y regional

	CONSORCIO POT GIRARDOT CUNDINAMARCA REVISIÓN Y AJUSTES	 
	DOCUMENTO RESUMEN	

6.6 SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

Los servicios públicos domiciliarios son aquellos que se prestan a las personas en su domicilio, habitación o propiedad y están conformados por: acueducto, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural y aseo.

6.6.1 Subsistema de acueducto.

El Subsistema de Acueducto está compuesto por la infraestructura necesaria para el abastecimiento de agua cruda y tratamiento de agua potable y por las redes matrices y secundarias para la distribución de la misma en el suelo urbano.

Los Objetivos de la intervención en el Subsistema de Acueducto son:




- Garantizar y prever el acceso al servicio de agua potable a los habitantes del suelo urbano, mediante el aprovechamiento óptimo de las fuentes hídricas e infraestructuras existentes y proyectadas bajo criterios de equidad, eficacia y calidad.
- Garantizar una expansión ordenada de las redes matrices de distribución en coordinación con los proyectos y obras previstas en los demás sistemas generales formulados en el presente documento.
- Promover la actualización de redes de acueducto en los sectores consolidados del suelo urbano del Municipio donde las capacidades son insuficientes o limitadas, de tal forma que se viabilice el desarrollo urbanístico previsto en el presente documento.

6.6.2 Subsistema de saneamiento básico.

El Subsistema de Saneamiento Básico está constituido por la infraestructura necesaria para el drenaje de las aguas lluvias y conducción de las aguas residuales, incluyendo el sistema de tratamiento de aguas servidas.

Los Objetivos de la intervención en el Subsistema de Saneamiento Básico son:

- Superar el déficit existente para el tratamiento de aguas servidas.
 - Programar y desarrollar el mejoramiento de las redes existentes en la zona central del casco urbano.
 - Establecer a largo plazo un sistema de recolección de aguas lluvias y aguas negras, tal que cumplan con unas metas ambientales que busquen el saneamiento y recuperación de cauces y canales.
1. Establecer el crecimiento ordenado de las redes de alcantarillado en coordinación con los proyectos y obras previstas en plan maestro de alcantarillado.

	CONSORCIO POT GIRARDOT CUNDINAMARCA REVISIÓN Y AJUSTES	 
	DOCUMENTO RESUMEN	

6.6.3 Subsistema de recolección, tratamiento y disposición de residuos sólidos.

El sistema integral está conformado por la infraestructura y métodos específicos para la recolección, transporte, aprovechamiento, tratamiento y disposición transitoria y final de los residuos sólidos de origen doméstico, industrial y hospitalario; la recolección, separación, acopio, aprovechamiento y disposición de residuos reciclables; la recolección, aprovechamiento y disposición final de escombros; la recolección, transporte y disposición final de residuos peligrosos y patógenos y lodos; la poda, recolección, transporte y disposición final de material vegetal provenientes para poda de parques, separadores y áreas públicas del Municipio.

El Municipio tiene formulado el PGIRS de 2004 – 2019, el cual debe actualizar de acuerdo a al decreto 2981 de 2014 que establece las siguientes directrices para la prestación del servicio:




- Fortalecer procesos de planeación municipal de gestión integral de residuos sólidos y de prestación del servicio público de aseo.
- Reglamentar actividades: corte de césped, poda de árboles, limpieza de playas y el lavado de vías y áreas públicas.
- Determina el alcance del aprovechamiento dentro del Servicio Público de Aseo (recolección selectiva y estaciones de clasificación y aprovechamiento).

El Decreto hace énfasis en la actividad de aprovechamiento: *“Es la actividad complementaria del servicio público de aseo que comprende la recolección de residuos aprovechables separados en la fuente por los usuarios, el transporte selectivo hasta la estación de clasificación y aprovechamiento o hasta la planta de aprovechamiento, así como su clasificación y pesaje”.*

6.6.4 Subsistema de energía y alumbrado público.

El Subsistema de Energía y Alumbrado Público está compuesto por las fuentes de generación, los sistemas de transmisión, los sistemas de transformación y distribución de la misma y la infraestructura necesaria para cumplir con las condiciones técnicas de suministro en todo el territorio urbano y en el suelo de expansión. Así mismo, está conformado por el sistema de iluminación de los espacios públicos, con el objeto de proporcionar las condiciones necesarias para las actividades vehiculares como peatonales.

- Garantizar la cobertura total en el territorio urbano del servicio con óptimos estándares de calidad para garantizar las condiciones necesarias para la realización de las actividades urbanas en el espacio público, así como disminuir el índice de inseguridad urbana en los sectores más vulnerables.

	CONSORCIO POT GIRARDOT CUNDINAMARCA REVISIÓN Y AJUSTES	 
	DOCUMENTO RESUMEN	

- Garantizar la cobertura futura mediante el aprovechamiento óptimo de las fuentes generadoras en correspondencia con las expectativas de crecimiento urbano definidas en el presente documento.
- Garantizar la extensión ordenada de las redes de distribución en coordinación con los proyectos y obras previstas en los demás sistemas generales formulados en el presente documento.

6.6.5 Subsistema de gas natural

El Subsistema de Gas Natural está conformado por las fuentes naturales que proporcionan el gas, los gasoductos que lo transportan, las estaciones urbanas de recibo y las redes matrices y secundarias para la distribución del mismo en todo el territorio urbano y de expansión.

Los Objetivos del Subsistema de Gas Natural son los siguientes:

- Garantizar la provisión futura del servicio para el Municipio, mediante el aprovechamiento óptimo de las fuentes generadoras y de la infraestructura de conducción y distribución.
- Garantizar la extensión ordenada de las redes de distribución en coordinación con los proyectos y obras previstas en los demás sistemas generales formulados en el presente documento.




7. SISTEMA HABITACIONAL

El sistema habitacional es aquel que se ocupa del problema de la vivienda en los entornos urbanos y asentamientos humanos, en él se incluyen las políticas, estrategias, actores y demás procesos que conlleven al mejoramiento de la calidad de vida humana, de los lugares de residencia del hombre, las condiciones para una vivienda digna y la sobrevivencia en un hábitat sostenible.

Así mismo se dice de este que es un sistema dinámico y abierto, de participación amplia en el que se articulan y coordinan diversidad de sectores desde los ámbitos locales, zonales, regionales, nacionales e internacionales, que aúnen fuerzas para solucionar el problema del hábitat y la vivienda en la actualidad.

Por otra parte, la Organización, Hábitat International Coalition, toma la siguiente definición dada por Ortiz Enrique en el libro Producción social de la vivienda y el hábitat:

Por sistema habitacional se entiende el conjunto de programas, proyectos y actividades relativos a los procesos de planeación, construcción y distribución de la vivienda, conducidos

	CONSORCIO POT GIRARDOT CUNDINAMARCA REVISIÓN Y AJUSTES	 
	DOCUMENTO RESUMEN	

por promotores que trabajan en forma organizada, planificada y continua, bajo esquemas de operación estructurados.

Por medio de este sistema se busca entender el hábitat como parte fundamental del ordenamiento territorial, y del desarrollo humano, se pregunta sobre las incidencias del hombre sobre el entorno natural y las relaciones sociales establecidas con los demás asentamientos humanos, es decir busca solucionar conflictos relativos al desarrollo de las actividades del hombre, de manera tal que estas se den de manera armoniosa, mejorando así la calidad de vida de los habitantes del territorio.




7.1 VIVIENDA SOCIAL VIS Y VIP

Como lo establece la Ley 388 de 1997 en su artículo 92, la vivienda de interés social y la vivienda de interés prioritario serán prioridad, y conforme a la normativa nacional los nuevos desarrollos urbanos deberán dar cumplimiento a la cesión o pago de los porcentajes mínimos atribuidos para cada uno de las tipologías de vivienda, en cumplimiento a las obligaciones urbanísticas desprendidas de toda actuación urbanística.

De acuerdo con el artículo 46 de la Ley 1537 de 2012 y el Decreto 075 de 2013, compilados en el Decreto 1077 de 2015, definen la destinación de suelo para vivienda VIS y VIP en los planes parciales que desarrollan los suelos de expansión urbana de la siguiente manera:

Artículo 46. Destinación de suelo para VIS y VIP. En los planes parciales con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana o en las normas urbanísticas que reglamenten la urbanización de suelos urbanos sin plan parcial, salvo cuando se trate de usos industriales, dotacionales o institucionales, se determinarán los porcentajes de suelos que deben destinarse al desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Prioritario (VIP).

Los planes de ordenamiento territorial o los instrumentos que los desarrollen o complementen, de los municipios o distritos con población urbana superior a 100.000 habitantes y municipios localizados en el área de influencia de los municipios y distritos con población urbana superior a 500.000 habitantes, conforme los criterios previstos en el párrafo 1° del artículo 91 de la Ley 388 de 1997; deberán determinar dichos porcentajes, calculados sobre el área útil residencial del plan parcial o del proyecto urbanístico, tanto en suelo de expansión urbana como en suelo urbanizable en el perímetro urbano, y en ningún caso podrán ser inferiores a los siguientes:

	CONSORCIO POT GIRARDOT CUNDINAMARCA REVISIÓN Y AJUSTES	 
	DOCUMENTO RESUMEN	

Tipo de vivienda	Porcentaje mínimo de suelo sobre área útil residencial del plan parcial o del proyecto urbanístico en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana
VIP	20%

Para efecto de aplicación de las normas urbanísticas en el municipio, se denomina vivienda de interés social aquella cuyo precio máximo de venta es de ciento treinta y cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes (135 s.m.l.m); y Vivienda de interés prioritario (VIP) es la solución de vivienda cuyo valor máximo es de setenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (70 s.m.l.m), de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 1 del Decreto Nacional 4259 de 2007, o la norma que lo modifique o sustituya.




7.1.1 Polígonos para VIS y VIP:

En el presente Plan no se definen polígonos específicos para el desarrollo de vivienda de interés prioritario o vivienda de interés social, sin embargo, se deja establecido que todo desarrollo o actuación urbanística que se lleve a cabo dentro del territorio deberá cumplir con las cesiones obligatorias para VIP y VIS, como queda establecido en este Plan, y de conformidad con la norma que lo establece.

Sin embargo y toda vez que se pretenda desarrollar dentro del área urbana un proyecto de vivienda de interés social VIS, está será regida no por las normas que se establezcan para el polígono donde se ubique si no que deberá cumplir con normas especiales que permitan hacer realidad el acceso a la vivienda por las familias de menores condiciones económicas.

En el presente Plan no se definen polígonos específicos para el desarrollo de vivienda de interés prioritario o vivienda de interés social, sin embargo, se deja establecido que todo desarrollo o actuación urbanística que se lleve a cabo dentro del territorio deberá cumplir con las cesiones obligatorias para VIP y VIS, como queda establecido en este Plan, y de conformidad con la norma que lo establece.

Actualmente en el Municipio se encuentran los siguientes barrios destinados a VIS: Urbanización Tocarema, La Zarzuela, La Tatiana, Bello Horizonte, Villa Alexander, Virgen del Carmen, Divino Niño, Solaris, Talismán, Los Algarrobos, Santa Paula II, Ciudadela Comgirardot y Villampis.

	CONSORCIO POT GIRARDOT CUNDINAMARCA REVISIÓN Y AJUSTES	 
	DOCUMENTO RESUMEN	

8. INSTRUMENTOS DE GESTION Y FINANCIACIÓN

Los instrumentos de gestión y financiación son herramientas complementarias a los planes de ordenamiento territorial, que buscan la correcta aplicación de las disposiciones del plan, en sectores específicos que requieren para su desarrollo un proceso adicional de planificación. Se desarrollan con ellos las disposiciones de los componentes estructural y general, para obtener su concreción en proyectos específicos. Éstos son definidos dentro de la ley 388 de 1997 y los decretos complementarios con los que se desarrollan.

Estos instrumentos son encargados de complementar la planificación del territorio a través de la generación de normas urbanísticas, con una visión de desarrollo integral del territorio donde se entienda que, las acciones emprendidas en cualquier ámbito son detonantes de cambios en el suelo urbano, por lo que deben en todo momento responder al modelo de ocupación planteado por el municipio. Se definen en ellos los lineamientos de desarrollo para todo proyecto que se emprenda en el suelo urbano, y es de vital importancia para garantizar la ejecución del plan de ordenamiento, así como su gestión y financiación.

8.1 PLANES PARCIALES

Los Planes Parciales se reglamentan en los artículos 13, 19, 27, 41, 87, 92, 99 y 113 de la Ley 388 de 1997 y con los decretos 2182 de 2006 y 4300 de 2007, compilados en el Decreto 1077 de 2015. Son herramientas mediante las cuales se complementan y desarrollan las disposiciones del POT, con el fin de determinar la forma de ocupación del suelo en coherencia con el modelo de ocupación municipal y dando respuesta al desarrollo específico de un sector, buscando un desarrollo equilibrado del suelo urbano, y que permita el mejor aprovechamiento de éste, asegurando condiciones de habitabilidad, equipamientos y espacio público para los nuevos desarrollos que se lleven a cabo dentro del área urbana.

Los planes parciales son entonces instrumentos que combinan elementos de la planificación urbana con elementos de gestión y financiación, para asegurar la viabilidad de los proyectos. Son utilizados en los siguientes casos:

- Para todas las áreas de expansión urbana, se debe desarrollar el plan parcial como requisito para su incorporación al suelo urbano.
- En las áreas del suelo urbano definidas por el POT como suelo de desarrollo.
- En las áreas que deben desarrollarse mediante actuaciones urbanísticas, macro proyectos u otras operaciones urbanas especiales.

Vigencias de los planes Parciales

Los planes parciales serán de obligatorio cumplimiento por parte de las autoridades locales y los intereses privados, y su vigencia será la determinada para cada caso.

Alcances Normativos

Los planes parciales podrán ser formulados por las autoridades locales o los privados que deseen llevar a cabo desarrollos dentro del suelo urbano, o suelo de expansión urbana, y de acuerdo con las dinámicas inmobiliarias.

Como propuesta para el desarrollo del Plan Parcial de la zona de expansión 2, se proponen 3 unidades de actuación urbanísticas y para la zona de expansión 1 se propone según el plan parcial que se encuentra en proceso de adopción, estas unidades se presentan en la siguiente imagen:

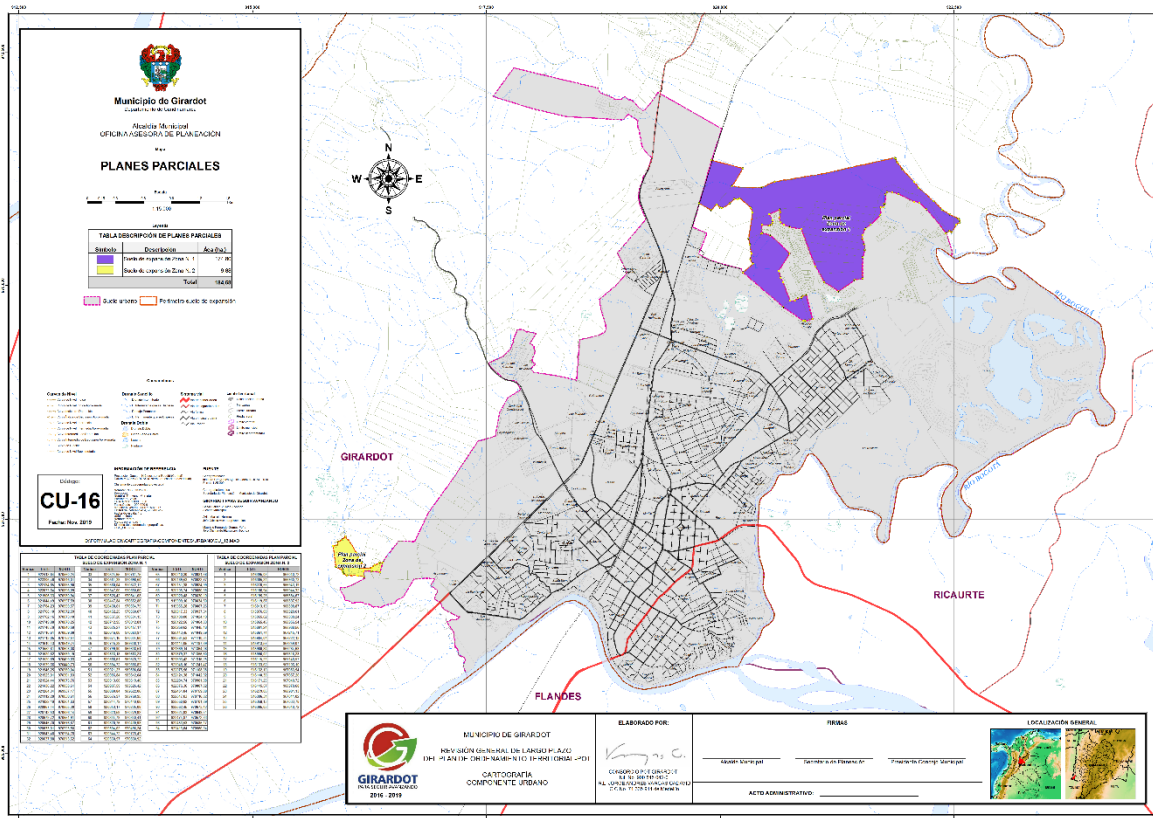





Ilustración 8.1. Mapa delimitación planes parciales

	CONSORCIO POT GIRARDOT CUNDINAMARCA REVISIÓN Y AJUSTES	 
	DOCUMENTO RESUMEN	

8.2 FORMULACIÓN DE LAS UPR

El presente plan define 2 UPR's en los territorios que antes fueron definidos como centros poblados, pero que, por su configuración física, no cumple con los criterios mínimos para su asignación como centro poblado. Sin embargo, las acciones que se han adelantado en estos territorios, exige un nivel de planificación asociado a la escala intermedia que permita a sus habitantes un desarrollo coherente del suelo que habitan.

- UPR San Lorenzo
- UPR Acapulco

La Unidad de Planificación Rural-UPR- es el instrumento que permitirá planificar con mayor detalle las áreas rurales, reglamentar los usos, definir los instrumentos de gestión y financiación del suelo, los aprovechamientos en términos de densidad e índice de ocupación, la planificación y construcción de infraestructuras, de los sistemas de servicios públicos, movilidad, transporte, equipamientos colectivos, espacio público y vivienda. Deberá considerar, además, todos aquellos otros factores que le garanticen a la zona de planificación la capacidad de soporte para desarrollar las actividades que en ellas se promuevan. La UPR una vez formulada y concertada, será adoptada mediante Decreto Municipal.

Las UPR's son un instrumento intermedio de planificación rural; donde se integra los componentes físico-espaciales, ambientales, sociales, culturales y políticos. Deben ser formuladas por la Secretaria de Planeación con el apoyo de entidades que tengan competencia en el área rural, se adoptan mediante Decreto Municipal, previa concertación de los asuntos ambientales con la CAR.

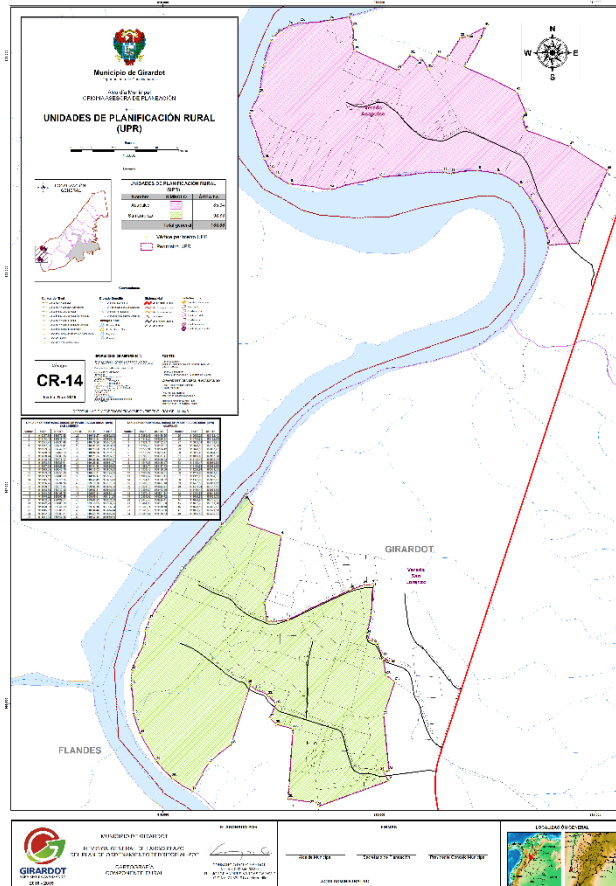


Ilustración 8.2 Unidades de Planificación Rural-UPR




8.3 PLUSVALÍA.

Concepto Básico.

Se entiende por plusvalía el mayor valor que adquieren los inmuebles de los particulares como consecuencia de la acción urbanística de los entes territoriales. La Participación en Plusvalía aplica exclusivamente a propietarios o poseedores de tierra, cuyos predios aumenten de precio por efecto de acciones urbanísticas de la Administración Municipal, como cambio en el régimen de usos del suelo o autorización de mayor edificabilidad.

Concepto Económico.

- Un incremento de valor generado y obtenido en una operación económica (de tipo bursátil o inmobiliaria, por ejemplo).

	CONSORCIO POT GIRARDOT CUNDINAMARCA REVISIÓN Y AJUSTES	 
	DOCUMENTO RESUMEN	

- Incremento de valor creado en un bien o derecho cuando se realiza una transmisión en la propiedad de éstos.
- Equivale al beneficio que el capitalista obtiene por la apropiación del trabajo excedente no pagado a los asalariados.

Concepto Tributario.

- La plusvalía no es un impuesto ni una contribución, es una participación sobre el mayor valor del suelo.
- Más que un instrumento de recaudo, la plusvalía es un mecanismo de distribución de la riqueza que busca además evitar la especulación del suelo.
- Es el incremento en los precios de la tierra que no se derivan del esfuerzo, trabajo o inversión del propietario, sino de acciones externas, tales como decisiones o actuaciones del ordenamiento territorial, inversiones públicas adoptadas o ejecutadas en nombre del interés general.

Principios De La Plusvalía.

- Reparto de cargas y beneficios.
- Primacía del interés general sobre el particular.
- La propiedad y el suelo cumplen una función social y ecológica.

Destinación de los recursos de la plusvalía.




Los recursos deberán destinarse a: Compra de predios para desarrollar proyectos de vivienda de interés social (40%), a construcción o mejoramiento de infraestructura vial, de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales, parques, zonas verdes, y al mantenimiento del patrimonio del Municipio.

Forma de pago de la plusvalía

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

En dinero efectivo:

- Transfiriendo a la entidad territorial una porción del predio objeto de la misma, del valor equivalente a su monto.
- El pago mediante la transferencia de una porción del terreno podrá canjearse por terrenos localizados en otras zonas de área urbana, haciendo los cálculos de equivalencia de valores correspondientes.

	CONSORCIO POT GIRARDOT CUNDINAMARCA REVISIÓN Y AJUSTES	 
	DOCUMENTO RESUMEN	

- Reconociendo a la entidad territorial un valor accionario o un interés social equivalente a la participación.
- Mediante la ejecución de obras de infraestructura vial, de servicios públicos, domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales, para la adecuación de asentamientos urbanos en áreas de desarrollo incompleto o inadecuado, cuya inversión sea equivalente al monto de la plusvalía.
- Mediante la adquisición anticipada de títulos valores representativos de la participación en la plusvalía liquidada

Nota: Las modalidades de pago podrán ser utilizadas alternativamente o en **forma combinada**.

Hechos generadores de plusvalía.

- De acuerdo con lo que se determine dentro del Plan de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen. Son hechos generadores los siguientes:
- La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
- 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.
- La ejecución de obras públicas previstas en el plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen que generen mayor valor en predios en razón de las mismas y no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización.



**CONSORCIO POT GIRARDOT
CUNDINAMARCA
REVISIÓN Y AJUSTES**



DOCUMENTO RESUMEN

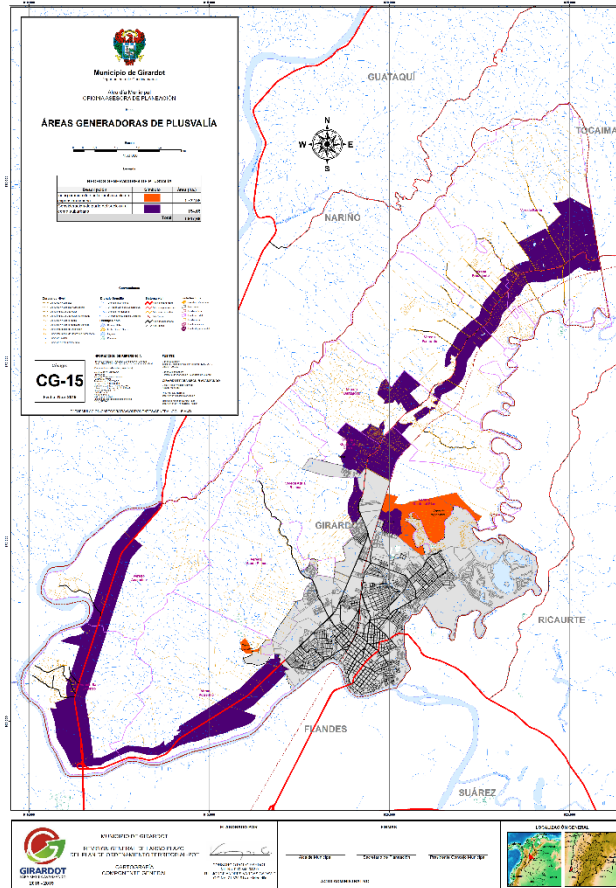


Ilustración 8.3 Áreas generadoras de plusvalía

Vargas C.

CONSORCIO POT GIRARDOT
Nit. No. **900.845.042-0**
R.L. JORGE ANDRÉS VARGAS CADAVID
C.C No. 71.335.914 de Medellín