




	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

TABLA DE CONTENIDO



1.	CONTEXTO REGIONAL	6
1.1	Conurbación Girardot-Ricaurte- Flandes y el Alto Magdalena	6
1.2	AMBITO TERRITORIAL	7
	1.2.1 Estructura general del Territorio	12
2.	VISIÓN DEL MUNICIPIO	14
3.	PRINCIPIOS, OBJETIVOS POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS DEL PLAN	14
3.1	Principios	14
3.2	Políticas	14
3.3	Objetivos	15
	3.3.1 Política de turismo	15
	3.3.2 Política de integración regional	15
	3.3.3 Política de hábitat	16
	3.3.4 Política de movilidad sostenible	16
	3.3.5 Política de espacio público y equipamientos	16
	3.3.6 Política ambiental	17
3.4	Estrategias	17
	3.4.1 Política de turismo	17
	3.4.2 Política de integración regional	17
	3.4.3 Política de hábitat	18
	3.4.4 Movilidad sostenible	18
	3.4.5 Espacio público y equipamientos	18
	3.4.6 Política ambiental	19
4.	modelo de ocupación	19
5.	Estructura funcional y de servicios	22
5.1	La estructura socio económica y de competitividad	22
	5.1.1 A nivel de la Política de Turismo	23
	5.1.2 Planes Estratégicos – Lineamientos Generales Propuestos Para El Municipio Y La Región	24
	5.1.3 Formulación y evaluación de proyectos	25
	5.1.3.1 Parque Temático	25

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	



5.1.3.2	Frigorífico _____	26
5.1.3.3	Puerto seco _____	28
6.	CLASIFICACIÓN DEL SUELO MUNICIPAL _____	30
6.1	Suelo urbano _____	31
6.2	Suelo De Expansión Urbana _____	32
6.3	Suelo Rural _____	33
6.4	Suelo rural suburbano _____	33
6.5	Suelo de protección _____	33
7.	SISTEMAS ESTRUCTURANTES _____	34
7.1	Subsistema Ambiental _____	34
7.1.1	Estructura Ecológica Principal – EEP _____	34
7.1.2	Determinantes ambientales para definir la Estructura Ecológica Principal _____	35
7.1.2.1	Ley 388 de 1997 _____	35
7.1.2.2	Decreto 1077, capítulo 2, sección 1 ORDENAMIENTO DEL SUELO RURAL: 36	
7.1.3	Definición de la Estructura Ecológica Principal (EEP) del Municipio de Girardot 41	
7.1.3.1	Principios de la Estructura Ecológica Principal _____	42
7.1.3.2	Políticas de la Estructura Ecológica Principal EEP _____	42
7.1.3.3	Objetivos específicos de la EEP _____	43
7.1.3.4	Estrategias de manejo de la EEP _____	44
7.1.3.5	Identificación de áreas de conservación y protección de la EEP _____	44
7.1.3.6	Régimen de usos de las áreas de conservación y protección ambiental de la EEP	49
7.2	SUBSISTEMA DE AMENAZA Y RIESGO _____	54
7.2.1	Amenaza y Riesgo _____	54
7.2.2	Riesgo ambiental _____	55
7.2.2.1	Propósito general de la Gestión del Riesgo Ambiental. _____	55
7.2.2.2	Medidas estructurales y no estructurales para el conocimiento y reducción del riesgo. _____	55
7.2.3	Riesgo tecnológico _____	58
7.2.3.1	Distancias de seguridad a líneas de energía eléctrica. _____	58
7.2.3.2	Reglamento Técnico para Redes Internas de _____	58
7.2.3.3	Análisis de riesgos. _____	59
7.2.3.4	Estudio de riesgo tecnológico. _____	59

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

7.2.4	Amenazas _____	59
7.2.4.1	Amenaza para la población, los bienes y el ambiente del municipio de Girardot 60	
7.2.5	Vulnerabilidad _____	62
7.2.6	Identificación de los escenarios de Riesgos _____	62
7.2.7	Priorización de los escenarios de riesgo _____	64
7.2.7.1	Escenario de riesgo por inundaciones rio Magdalena y Bogotá _____	64
7.2.7.2	Escenario de riesgo por incendios forestales _____	66
7.2.7.3	Escenario de riesgo en escenarios deportivos _____	66
7.2.7.4	Escenario de riesgo por transporte de combustibles derivados del petróleo 66	
7.2.7.5	Escenario de riesgo por artefacto explosivo _____	66
7.2.8	Programas y proyectos de la gestión del riesgo _____	67
7.4	Sistema de patrimonio cultural inmueble _____	68
7.5	sistema de espacio público _____	94
7.6	sistema de equipamientos colectivos _____	96
7.7	sistema de movilidad _____	98
7.8	sistema de servicios públicos domiciliarios _____	104
7.8.1	Subsistema de acueducto _____	104
7.8.2	Subsistema de saneamiento básico _____	105
7.8.3	Subsistema de recolección, tratamiento y disposición de residuos sólidos__	105
7.8.4	Subsistema de energía y alumbrado público _____	107
7.8.5	Subsistema de gas natural _____	107
7.9	Sistema HABITACIONAL _____	120
8.	SISTEMAS DE GESTION Y FINANCIACION DEL SUELO. _____	120
8.1	Instrumentos Complementarios De Gestión Y Financiación Territorial Del Suelo. 120	
8.2	Subsistema de Instrumentos de Gestión. _____	120
8.2.1	Unidades De Planificación Rural-UPR: _____	122
8.2.2	Unidad De Actuación Urbanística-UAU: _____	124
8.2.3	Planes de regularización y titulación _____	124
8.2.4	Planes Parciales. _____	127
8.2.4.1	Funciones de los planes parciales. _____	128



	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

8.2.4.2	Modalidades de los planes parciales. _____	128
8.2.4.3	Procedimiento de los planes parciales. _____	128
8.2.4.4	Predelimitación de los planes parciales _____	129
8.3	Subsistema de Instrumentos De Financiación. _____	130
8.4	Plusvalía. _____	131
8.4.1	Concepto Básico. _____	131
8.4.2	Concepto Económico. _____	131
8.4.3	Concepto Tributario. _____	131
8.4.4	Principios De La Plusvalía. _____	132
8.4.5	Destinación de los recursos de la plusvalía. _____	132
8.4.6	Forma de pago de la plusvalía _____	132
8.4.7	Hechos generadores de plusvalía. _____	133
8.5	Planes, Programas y Proyectos para el Municipio. _____	134
8.5.1	Proyectos Estratégicos _____	134
8.5.1.1	Proyectos del sistema de espacio público y del sistema de equipamientos 134	
8.5.2	Proyectos del Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios _____	135
8.5.3	Proyectos económicos y de competitividad _____	136
8.5.4	Proyectos para el desarrollo productivo del Municipio _____	136
8.5.5	Proyectos viales _____	137
8.5.6	Proyectos de planificación complementaria _____	137
8.5.7	Programas y proyectos para el desarrollo turístico _____	137
8.5.8	Programas y proyectos PEMP Plaza de Mercado _____	137

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

LISTA DE ILUSTRACIONES

<i>Ilustración 1.1. Localización geográfica</i>	9
<i>Ilustración 1.2 Provincia del Alto Magdalena</i>	222
<i>Ilustración 1.3 Vías existentes y aeropuerto</i>	13
<i>Ilustración 4.1 Modelo de ocupación del Municipio</i>	22
<i>Ilustración 6.1 Clasificación del Suelo Municipal</i>	34
<i>Ilustración 7.1 Categorías de protección</i>	53
<i>Ilustración 7.2 Patrimonio cultural inmuebles</i>	70
<i>Ilustración 7.3 Área de delimitación PEM</i>	73
<i>Ilustración 7.4 Vista General del Área Afectada y Zona de Influencia del PEMP</i>	74
<i>Ilustración 7.5 Delimitación del proyecto Malecón del Río y relaciones urbanas de influencia</i>	75
<i>Ilustración 7.6 Ejemplos de inmuebles tradicionales catalogados como nivel II</i>	76
<i>Ilustración 7.7 Ejemplos de inmuebles tradicionales catalogados como Nivel II</i>	77
<i>Ilustración 7.8 Niveles de intervención en la Zona de Influencia PEMP-Plaza de Mercado</i>	79
<i>Ilustración 7.9 Predios incluidos en la Zona de Influencia por manzanas</i>	82
<i>Ilustración 7.10 Ubicación estratégica de los proyectos estructurales</i>	87
<i>Ilustración 7.11 Proyecto Corredores Ambientales</i>	90
<i>Ilustración 7.12 Proyecto y alcance-rehabilitación de inmuebles Nivel II</i>	91
<i>Ilustración 7.13 Plano delimitación Área de Intervención Plan Parcial San Miguel</i>	93
<i>Ilustración 7.14 Sistema de espacio público municipal</i>	96
<i>Ilustración 7.15 Sistema de equipamientos municipales</i>	98
<i>Ilustración 7.16. Sistema de movilidad nacional, regional y subregional -plano proyectos del nivel nacional y regional</i>	102
<i>Ilustración 7.17 Mapa Aeropuerto Santiago Vila-Flandes-Superficies Limitadoras de Obstáculos</i>	103
<i>Ilustración 7.18 Polígono Aeropuerto Santiago Vila</i>	104
<i>Ilustración 7.19 Infraestructura de servicios públicos</i>	117
<i>Ilustración 8.1 Áreas generadoras de plusvalía</i>	134

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

1. CONTEXTO REGIONAL

El municipio de Girardot hace parte de la Región Central de Cundinamarca. El Municipio se comunica con todos los municipios vecinos y circunvecinos, se encuentra a una distancia de 150 Km de Bogotá y a 95 Km de Ibagué.

El municipio de Girardot es el centro de comercio y servicios financieros, educativos y de salud en el que concurren habitantes de municipios como Nilo, Ricaurte, Nariño, Tocaima, Melgar, Flandes y Espinal, entre otros.

Los municipios de Ricaurte, Flandes y Espinal son los que mayor vinculo comercial tienen con Girardot en el sector agrícola.



Con los municipios de Ricaurte y Flandes, el municipio presenta una estrecha relación, pues solo los separan 8 Km y con Flandes se encuentran conurbados, su límite es el rio Magdalena y su articulador es el puerto fluvial; sus vínculos son turísticos y financieros y comerciales y comparten los equipamientos de salud y educativos.

1.1 CONURBACIÓN GIRARDOT-RICAURTE- FLANDES Y EL ALTO MAGDALENA

Los municipios de Girardot, Ricaurte y Flandes conforman una conurbación, con aproximadamente 165.981 habitantes, de los cuales el 92% residen en la zona urbana. Esta conurbación se ha constituido en el centro principal de actividades de la subregión del Alto Magdalena y el área circunvecina de municipios de las regiones del Yuma y Sumapaz, en el Tolima, integrada por ocho municipios del departamento de Cundinamarca y seis del Tolima. En ella residen 340.262 habitantes, 78% viven en las cabeceras municipales. Esta continuidad física urbana tiende a extenderse de forma más dispersa, avanzando hacia otros municipios aledaños bajo la modalidad de clubes vacacionales y condominios campestres, a la manera de segunda vivienda. Estos últimos están dando lugar a amplias y exclusivas zonas suburbanas, de estratos medios altos y altos, que en forma progresiva están transformando terrenos tradicionalmente dedicados a la agricultura y la ganadería.

El municipio de Girardot, además, está constituido como el centro administrativo, de servicios y comercio de la subregión del Alto Magdalena. El Plan de Ordenamiento Territorial de Girardot – Acuerdo 024 de 2011, identifica los elementos constitutivos del papel funcional del Municipio. Allí funcionan las entidades de orden departamental, el Centro Administrativo Provincial (CAP), la oficina regional de la Corporación Autónoma Regional (CAR), la Asociación de Municipios del Alto Magdalena, la sede de la DIAN, la Procuraduría Provincial, y la Cámara de Comercio de Girardot, con una cobertura de 17 municipios en el departamento. Como centro regional de salud, posee el Hospital La Samaritana y una amplia

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	DOCUMENTO FORMULACIÓN	Página 6 de 138
-------------------------------------	-----------------------	-----------------

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

oferta de servicios médicos privados. Asimismo, es la sede de empresas como ERAS, ACUAGYR, Empresa de Teléfonos de Bogotá (ETB), Telmex, empresa de energía de Cundinamarca, Yumbo, Surtimax, SAO, Éxito y Colsubsidio, y el principal centro de acopio regional.

1.2 AMBITO TERRITORIAL

El municipio de Girardot hace parte de los 8 municipios que conforman la provincia de Alto Magdalena junto con Tocaima, Ricaurte, Nariño, Guataquí, Nilo, Jerusalén, Agua de Dios. Para fines del análisis del territorio se acogen los municipios con límites inmediatos al municipio de Girardot, que comprenden Nariño, Tocaima, Ricaurte, en el departamento de Cundinamarca, y los municipios de Flandes y Coello, ubicados en el departamento del Tolima.



Un territorio que con base en sus condiciones climáticas y geográficas enfoca su labor productiva en la actividad turística, argumentada en la cercanía con el río Magdalena y los equipamientos agrupados en la extensión de la provincia con vocación recreativa y vacacional de la región centro del país.

RAPE (Región Administrativa y de Planificación Especial)-Región Central- Territorio de Paz. Persona jurídica de derecho público, dotada de autonomía administrativa y financiera para la gestión de sus asuntos en el territorio de su jurisdicción. (DTS, Secretaría de las Naciones Unidas, del Centro para el Desarrollo Regional de las Naciones Unidas–UNCRD y demás participantes. 2013).

La consolidación de la RAPE Región Central es un eficaz ejercicio de planificación, para posicionarse como una apuesta por el desarrollo económico y social del territorio, que pretende potenciar las ventajas y factores de competitividad que hacen de este territorio, el motor económico del país, con el fin de alcanzar mejoras fundamentales en el desarrollo humano y el bienestar de sus habitantes.

La RAPE Región Central se puede entender como una Persona Jurídica con autonomía financiera y patrimonio autónomo, cuyos objetivos primordiales son: constituirse en una plataforma de planificación y gestión del desarrollo que busca primordialmente la conservación de ecosistema estratégicos y que impulsa la conservación de una red de ciudades y asentamientos, articulados y dotados de atractivos que brinden facilidades para la localización de actividades económicas soportadas en la innovación y conocimiento, lo que llevará a mayores niveles de competitividad.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	DOCUMENTO FORMULACIÓN	Página 7 de 138
-------------------------------------	-----------------------	-----------------



	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

Está conformada por los departamentos de Boyacá, Cundinamarca, Tolima y Meta y el Distrito Capital, como una Región Administrativa y de Planificación, que permite a través de la figura asociativa hacer frente a aquellas dinámicas y problemáticas que superan las capacidades individuales de las entidades territoriales, de una manera coherente, coordinada, eficiente, equitativa y sostenible.

Esta figura está reconocida en el marco de la Constitución Política de 1991, artículo 306 y de la LOOT- Ley 1454 de 2011, artículo 30; se concibe como el instrumento de una nueva concepción del desarrollo territorial más moderna. Con esta figura se busca contar con mejores herramientas para hacer frente a los desafíos comunes del territorio en materia de promoción del desarrollo.

Estas cinco (5) entidades territoriales suman 316 municipios. Su extensión representa el 13,7 % de la superficie del país (156.605 km²) y está distribuida de la siguiente así: Boyacá, 23.189 km², Cundinamarca 22.632 km², Bogotá D.C 1.587 km², Meta 85.635 km² y Tolima 23.562km². El departamento del Meta representa cerca del 55%de la superficie total de la Región Central.

Con la constitución de la RAPE Región Central, las entidades territoriales participantes buscan enfrentar la heterogeneidad y fragmentación de su territorio común, a partir de la materialización de una apuesta que busca potenciar las capacidades territoriales existentes e irradiar y extender el dinamismo económico de los principales polos y centros de desarrollo territorial hacia la periferia regional. Esto solo será posible, con la inclusión de la perspectiva regional en los procesos de planificación para el desarrollo y la puesta en marcha de actuaciones estratégicas como la reconversión agroindustrial, la gestión del recurso hídrico, la mitigación del cambio climático y la adopción de estrategias para gestionar el riesgo, la puesta en marcha de un sistema de transporte multimodal que favorezca la integración de los centros de producción con los polos de comercialización y consumo y la promoción de la innovación y el desarrollo en todos los procesos productivos regionales, entre otras. (Documento Técnico de Soporte (DTS), p.15).

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

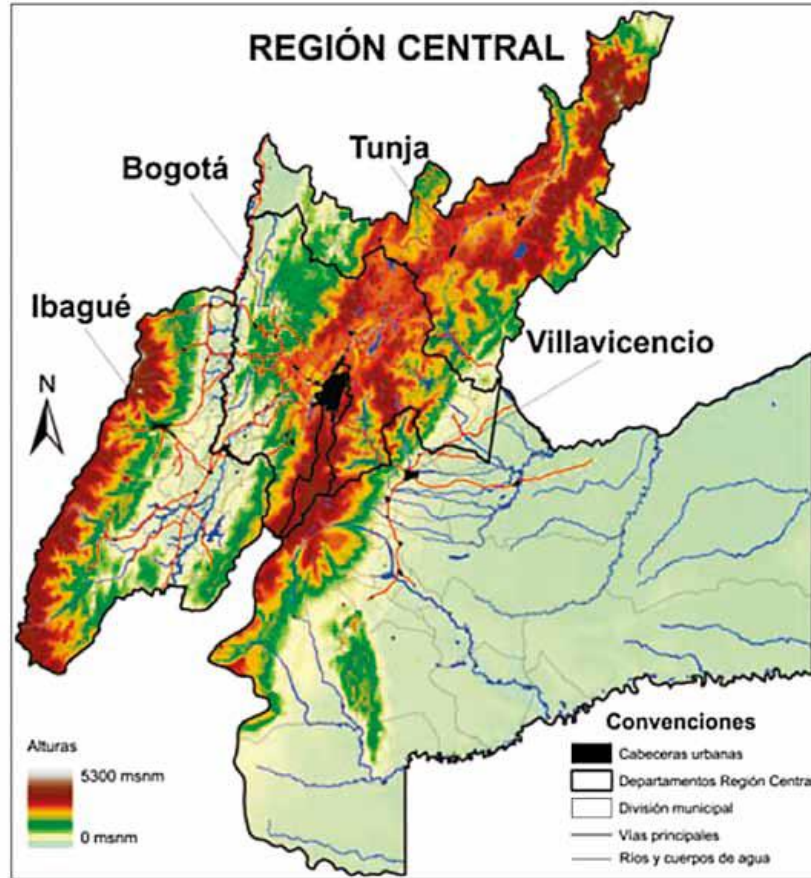


Ilustración 2.1. Localización geográfica

Fuente: Universidad Nacional de Colombia, SDP (2009)



La RAPE Región Central es una apuesta por el desarrollo económico y social del territorio, que no sólo potenciará las ventajas y factores de competitividad que hacen de este territorio, el motor económico de Colombia, que pretende conseguir avances importantes en el desarrollo humano y el bienestar de sus habitantes.

Esta región se consolida como el mayor centro poblado del país, albergando el 30% del total de su población y representando cerca del 40% del PIB nacional, lo que la convierte en un mercado potencial atractivo a nivel nacional e internacional.

La Región Central es la más competitiva de Colombia en términos de fortaleza económica, calidad de la mano de obra, finanzas públicas, capacidad institucional e infraestructura.

En materia económica, es el principal mercado del país, al contar con una población de 13.870.477 habitantes, según el Censo del 2005,84 lo cual representa el 29% de la población

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	DOCUMENTO FORMULACIÓN	Página 9 de 138
-------------------------------------	-----------------------	-----------------

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

nacional⁸⁵. Así mismo, es la región que lidera a nivel nacional, la exportación de bienes no tradicionales, lo cual demuestra su grado de diversificación y el progresivo predominio de las actividades del sector servicios dentro de su economía.



Desde el punto de vista de la geografía económica, éste es un territorio en donde se presentan varios factores de competitividad. Por un lado, su gran fortaleza está representada en su mercado interno y en la gran demanda de bienes y servicios que tienen sus centros poblados. De otra parte, su localización permite la movilización de una gran cantidad de bienes y productos desde los principales puertos del país en el occidente (Buenaventura) hacia la Región Caribe y viceversa. Así mismo, es un punto obligado entre otras zonas del país y el oriente colombiano, una de las principales despensas agrícolas del país.

En 2013 la población total del país fue de 47.121.089 de habitantes de los cuales 13.870.477 personas se ubicaron en el territorio de la Región Central, según las proyecciones poblacionales del DANE con base en el Censo 2005.

Por su parte, la tendencia de crecimiento poblacional indica que el territorio tendrá 15.036.132 habitantes para el 2020, sin observar cambios sustanciales en la tendencia de aumento ni composición de la misma. Al analizar históricamente las participaciones de población por entidades territoriales, Bogotá (16.3%) y Cundinamarca (5.5%) se constituyen como los principales centros poblados del país, junto con Antioquia (13.35), Valle del Cauca (9.6%) y Atlántico (5.1%). Por su parte Tolima, Boyacá y Meta participan con el 3%, 2.7% y 2% respectivamente.

La región Central se caracteriza por tener fortalezas en su competitividad, producto del mercado del Distrito Capital, las capacidades de capital humano, el nivel de sofisticación de los bienes que produce, el desarrollo de su infraestructura y las condiciones de seguridad. En cuanto a los indicadores de competitividad Bogotá D.C. se presenta como líder nacional, Boyacá evidencia altos niveles de competitividad y Meta y Tolima presentan niveles medios o medios/bajos dependiendo del índice que se observe.

Los estándares más altos de bienestar y calidad de vida se concentran en los asentamientos humanos más poblados de la región. En efecto, el menor índice de NBI se circunscribe en los territorios de Bogotá y los municipios de la Sabana, así como en Villavicencio, la conurbación interdepartamental Girardot-Flandes y los nodos subregionales de Duitama y Sogamoso. Las zonas con los índices NBI más altos están generalmente hacia la periferia regional.

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

Este factor determina uno de los principales retos de la región es avanzar hacia la convergencia territorial y lograrla cohesión social. Los mayores niveles de vida, medidos no sólo en términos de NBI sino también en lo que respecta a Índice de Desarrollo Humano (IDH), se presentan en los nodos y centros poblados más importantes del territorio de la Región Central. En contraste, las zonas rurales y los territorios periféricos presentan menores tasas de bienestar, lo que afecta considerablemente el logro de la equidad interregional. Con la constitución de la RAPE Región Central se busca irradiar y extender las dinámicas de crecimiento y mejor calidad de vida del centro hacia la periferia, logrando con ello, la reducción de las asimetrías y brechas entre los territorios.

En el caso de la Región Central, la red vial que conecta a los departamentos de Cundinamarca, Tolima, Boyacá, Meta y a la ciudad de Bogotá está determinada por los corredores Bogotá – Girardot, Girardot- Ibagué – Cajamarca, Bogotá – Villavicencio – Malla vial del Meta, Briceño – Tunja – Sogamoso, desarrollo Vial del Norte de Bogotá – DEVINORTE, y Patios - La Calera– Guasca – Sopó - Briceño. Alrededor de estos corredores se han desarrollado industrias, agroindustrias, zonas residenciales, restaurantes y sitios de esparcimiento, entre otros.

El medio principal de conexión del país -acuerdo con el estudio desarrollado por el DNP- lo constituye la red de carreteras interurbanas, que presenta problemas de congestión y mezcla de tráfico, dificultando el acceso, la conectividad y la movilidad en las ciudades y aglomeraciones urbanas.



El RAPE consolida la Visión regional al 2030 como un territorio con equilibrio social, económico y ambiental, culturalmente diverso y globalmente competitivo e innovador.

Los Ejes estratégicos del proceso de integración regional se encaminan a: La sustentabilidad eco sistémica y manejo de riesgos-Infraestructuras de transporte-logística y servicios públicos-competitividad y proyección internacional-seguridad alimentaria y economía rural-gobernanza y buen gobierno.

En conclusión, esta figura permitirá trabajar conjuntamente en áreas estratégicas como son: la conectividad, la disponibilidad de servicios públicos, la ubicación de equipamientos sociales de educación, salud y recreación, la distribución en el territorio de la población y de las actividades productivas y los usos del suelo en función de la sostenibilidad ambiental, justifican ampliamente la presencia de una estructura institucional que dirija la planeación y gestión de lo regional.

Los Ejes estratégicos del proceso de integración regional se encaminan a:

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	DOCUMENTO FORMULACIÓN	Página 11 de 138
-------------------------------------	-----------------------	------------------

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

La sustentabilidad eco sistémica y manejo de riesgos-Infraestructuras de transporte-logística y servicios públicos-competitividad y proyección internacional-seguridad alimentaria y economía rural-gobernanza y buen gobierno.

El valor agregado de la apuesta RAPE Región Central se basa en la voluntad de asumir la gestión de la región por medio de un proceso de irreversible de planificación a escala regional, para el mediano y largo plazo (Plataforma de Planificación), que a través de su formulación e implementación se convertirá en el instrumento para lograr constituir una región competitiva regional, nacional e internacionalmente ,y cuyos beneficios redundarán de manera clara en la sustentabilidad de su territorio y en la mejora dela calidad de vida de sus habitantes, por medio del desarrollo y fortalecimiento de las líneas consideradas estratégicas para alcanzar este objetivo y para consolidar territorios de paz en el marco del post-conflicto colombiano.

1.2.1 Estructura general del Territorio



Fuente: CEPEC - Universidad del Rosario, construcción propia.

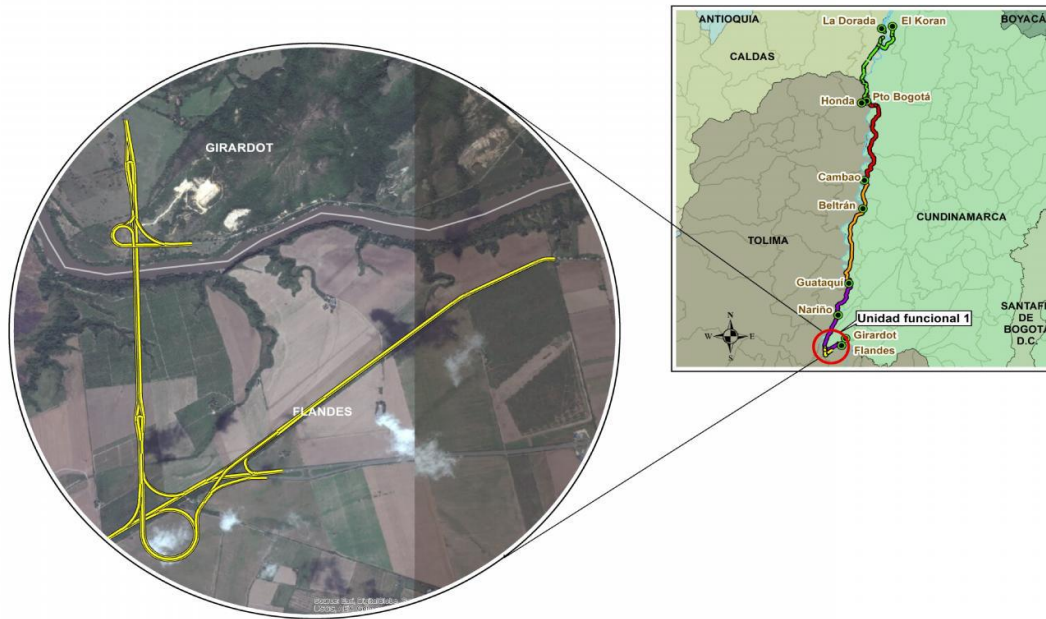
Ilustración 2.2. Provincia del Alto Magdalena



PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	DOCUMENTO FORMULACIÓN	Página 12 de 138
-------------------------------------	-----------------------	------------------

Ilustración 1.3. Vías existentes y aeropuerto

Proyecto CORREDOR VIAL HONDA – PUERTO SALGAR– GIRARDOT

Contrato APP 003 de 2014



	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

2. 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.

3. PRINCIPIOS, OBJETIVOS POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS DEL PLAN

3.1 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 insertare a las dinámicas regionales y nacionales, basado en su capital social y potencial geográfico.

3.2 POLÍTICAS

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

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	DOCUMENTO FORMULACIÓN	Página 14 de 138
-------------------------------------	-----------------------	------------------

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

- **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 y amenaza, las áreas de protección rural y la malla ambiental urbana.

3.3 OBJETIVOS



3.3.1 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.

3.3.2 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.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	DOCUMENTO FORMULACIÓN	Página 15 de 138
-------------------------------------	-----------------------	------------------

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

- 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.

3.3.3 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.



3.3.4 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.

3.3.5 Política de 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.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	DOCUMENTO FORMULACIÓN	Página 16 de 138
----------------------------------	-----------------------	------------------

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

- 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.

3.3.6 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-EPP.

3.4 ESTRATEGIAS



3.4.1 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 de descanso y salud, de la oferta ambiental del clima y la expansión de los servicios para la población que busca tranquilidad y ocio.
- 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.

3.4.2 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.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	DOCUMENTO FORMULACIÓN	Página 17 de 138
-------------------------------------	-----------------------	------------------

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

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

3.4.3 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.



3.4.4 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.

3.4.5 Espacio público y equipamientos

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

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	DOCUMENTO FORMULACIÓN	Página 18 de 138
----------------------------------	-----------------------	------------------

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

- 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 Magdalena, con el fin de aumentar el índice del Sistema De espacio Público Colectivo del Municipio como elemento estructurante principal.

3.4.6 Política ambiental

- Implementación del Plan Municipal de Gestión del Riesgo.
- Revisión y ajuste del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado.
- 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.



4. MODELO DE OCUPACIÓN

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, sociales, de movilidad alternativa, 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 cercano.

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 comerciales y de servicios, sobre el que se disponen el centro poblado 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; sobre el que se dispone un **nuevo corredor suburbano** que promociona las actividades agropecuarias con proyección nacional.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	DOCUMENTO FORMULACIÓN	Página 19 de 138
----------------------------------	-----------------------	------------------

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	



- 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 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 crecer 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, aportando 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-Acuerdo 024 de 2011.

Finalmente, el suelo urbano se consolidará como un centro de prestación de servicios para la población urbana y rural del Municipio y de los municipios vecinos 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 REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

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 el Centro poblado de Barzalosa 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 el centro poblado y las UPR, 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 estos 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.

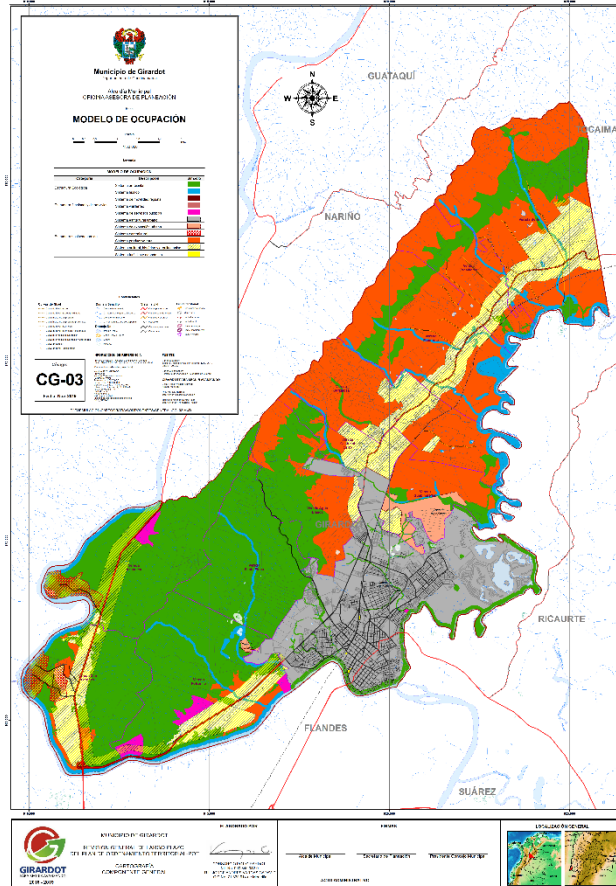




Ilustración 4.1 Modelo de ocupación del Municipio

5. 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.

5.1 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 REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

5.1.1 A nivel de la Política de Turismo

Amparado en el Acuerdo 04 de 2015 "Política Pública 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 del río Magdalena, propuesta en esta revisión.

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

5.1.2 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 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 en temas de 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.
 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

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	DOCUMENTO FORMULACIÓN	Página 24 de 138
----------------------------------	-----------------------	------------------

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

logísticos especializados en la administración de hoteles o de unidades habitacionales.

2. Oferta de servicios complementarios (restaurantes-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 montaje y operación en forma de capital de trabajo.
 5. Aplicación de Incentivos Tributarios a nuevas inversiones.
- Posicionar a Girardot y la Subregión 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.

5.1.3 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.

5.1.3.1 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).

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	DOCUMENTO FORMULACIÓN	Página 25 de 138
----------------------------------	-----------------------	------------------

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE 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).
- 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.

5.1.3.2 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 subprocesos aplicados a cada especie (recepción y desembarque de animales, pesaje, inspección sanitaria ante-mortem, alojamiento en corrales, sacrificio,

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	DOCUMENTO FORMULACIÓN	Página 26 de 138
-------------------------------------	-----------------------	------------------

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

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.

- Subproductos 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 subproductos 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).

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	



- 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).

5.1.3.3 Puerto seco

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

- 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 subprocesos 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



PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	DOCUMENTO FORMULACIÓN	Página 28 de 138
-------------------------------------	-----------------------	------------------

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

- 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.
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.

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

6. 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:

“Artículo 6º.- Objeto. El ordenamiento del territorio municipal tiene por objeto complementar la planificación económica y social con la dimensión territorial, racionalizar las intervenciones sobre el territorio y orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible, mediante:

La definición de las estrategias territoriales de uso, ocupación y manejo del suelo, en función de los objetivos económicos, sociales, urbanísticos y ambientales.

El diseño y adopción de los instrumentos y procedimientos de gestión y actuación que permitan ejecutar actuaciones urbanas integrales y articular las actuaciones sectoriales que afectan la estructura del territorio municipal o distrital.

La definición de los programas y proyectos que concretan estos propósitos.”



El ordenamiento del territorio municipal se hará tomando en consideración las relaciones intermunicipales, metropolitanas y regionales; deberá atender las condiciones de diversidad étnica y cultural, reconociendo el pluralismo y el respeto a la diferencia; e incorporará instrumentos que permitan regular las dinámicas de transformación territorial de manera que se optimice la utilización de los recursos naturales y humanos para el logro de condiciones de vida dignas para la población actual y las generaciones futuras.”

Artículo 8º.- Acción urbanística. La función pública del ordenamiento del territorio local se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades municipales, referida a las decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo. Son acciones urbanísticas, entre otras:

1. Clasificar el territorio en suelo urbano, rural y de expansión urbana.

Teniendo en cuenta que el suelo es un bien escaso y que la extensión del territorio municipal es limitada, es primordial que el proceso de clasificación del suelo considere las características físicas, naturales y ambientales del territorio, el crecimiento y las necesidades de su población y las potencialidades de desarrollo futuro del Municipio; para hacer del ordenamiento una herramienta fundamental en la búsqueda del fomento de la calidad de vida, la sostenibilidad

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	DOCUMENTO FORMULACIÓN	Página 30 de 138
----------------------------------	-----------------------	------------------

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

ambiental, la optimización del suelo urbano y rural, y la funcionalidad territorial a nivel regional, nacional e incluso internacional.

La clasificación del suelo hace parte del contenido estructural del Plan de Ordenamiento Territorial, el cual comprende las acciones que se plantean en los objetivos y estrategias de largo y mediano plazo del Componente General, además, es considerada como una de las normas urbanísticas estructurales, las cuales materializan el establecimiento de los objetivos planteados a largo plazo; a su vez, este contenido prevalece sobre las regulaciones de otros niveles que deberán acatar sus determinaciones, y únicamente podrán modificarse mediante la revisión general o excepcional del Plan.

“Artículo 12º.- Contenido del Componente General del Plan de Ordenamiento. El Componente General del Plan de Ordenamiento deberá contener:

Los objetivos y estrategias territoriales de largo y mediano plazo que complementarán, desde el punto de vista del manejo territorial, el desarrollo municipal y distrital, (...)”.

Contenido Estructural, el cual deberá establecer, en desarrollo y concreción de los aspectos señalados en el numeral 1 de este artículo, la estructura urbano-rural e intraurbana que se busca alcanzar a largo plazo, con la correspondiente identificación de la naturaleza de las infraestructuras, redes de comunicación y servicios, así como otros elementos o equipamientos estructurantes de gran escala. En particular se deberán especificar: (...)



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 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:

6.1 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*

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	DOCUMENTO FORMULACIÓN	Página 31 de 138
----------------------------------	-----------------------	------------------

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral en los Planes de Ordenamiento Territorial.”¹

6.2 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.

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**, 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 Único Reglamentario 1077 de 2015 Título 4.

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.

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 REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

Cualquier modificación, adición y/o reglamentación posterior a dichas normas nacionales, se entenderá incorporada en el momento de su adopción en el presente Plan.

6.3 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 ecosistémico, paisajístico, y, actividades análogas. El suelo rural en el Municipio de Girardot corresponde a **10.719,11 Ha.**

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

6.4 SUELO RURAL SUBURBANO

Es la categoría del suelo rural constituido por 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. El suelo rural corredor vial suburbano en el municipio de Girardot corresponde a **1.095.34 Ha.**

6.5 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-EEP y cumple con las siguientes características:

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

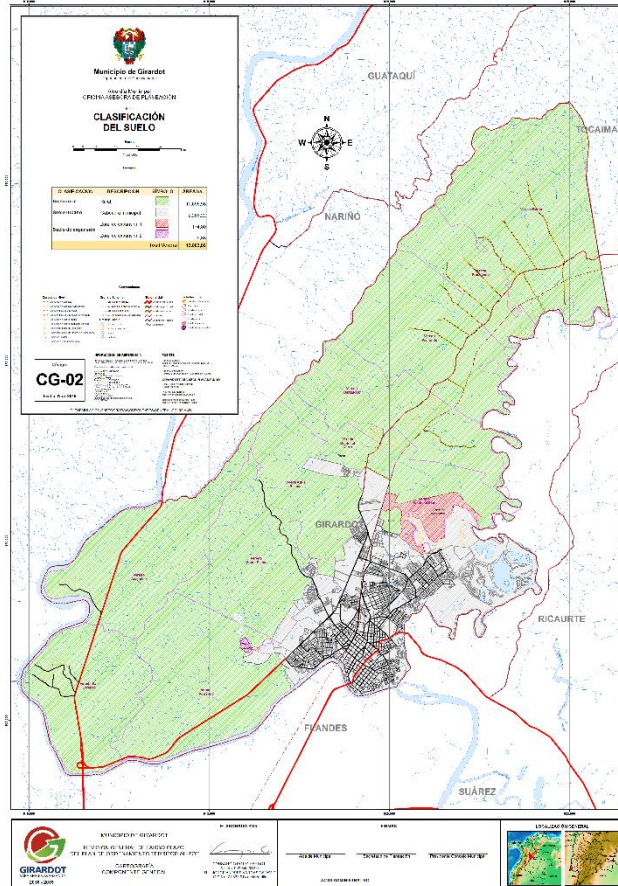


Ilustración 6.1 Clasificación del Suelo Municipal



7. SISTEMAS ESTRUCTURANTES

7.1 SUBSISTEMA AMBIENTAL

7.1.1 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,

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

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.

7.1.2 Determinantes ambientales para definir la Estructura Ecológica Principal



7.1.2.1 Ley 388 de 1997

A partir de la comprensión y necesidad de caracterizar estos tipos de suelos se tienen por consiguiente en cuenta los parámetros expedidos y soportados por la Ley 388 de 1997, la cual, por medio del Artículo 10, establece los determinantes de los planes de Ordenamiento Territorial, los cuales tienen una directa relación con el sistema ambiental estructurante:

“Artículo 10. Determinantes de los planes de ordenamiento territorial. En la elaboración y adopción de sus planes de ordenamiento territorial los municipios y distritos deberán tener en cuenta las siguientes determinantes, que constituyen normas de superior jerarquía, en sus propios ámbitos de competencia, de acuerdo con la Constitución y las leyes:

1. *Las relacionadas con la conservación y protección del medio ambiente, los recursos naturales la prevención de amenazas y riesgos naturales, así:*
 - a) *Las directrices, normas y reglamentos expedidos en ejercicio de sus respectivas facultades legales, por las entidades del Sistema Nacional Ambiental, en los aspectos relacionados con el ordenamiento espacial del territorio, de acuerdo con la Ley 99 de 1993 y el Código de Recursos Naturales, tales como las limitaciones derivadas de estatuto de zonificación de uso adecuado del territorio y las regulaciones nacionales sobre uso del suelo en lo concerniente exclusivamente a sus aspectos ambientales;*
 - b) *Las regulaciones sobre conservación, preservación, uso y manejo del medio ambiente y de los recursos naturales renovables, en las zonas marinas y costeras; las disposiciones producidas por la Corporación Autónoma Regional o la autoridad ambiental de la respectiva jurisdicción, en cuanto a la reserva, alindamiento, administración o sustracción de los distritos de manejo integrado, los distritos de conservación de suelos, las reservas forestales y parques naturales de carácter regional; las normas y directrices para el manejo de las cuencas hidrográficas expedidas por la Corporación Autónoma Regional o la autoridad ambiental de la respectiva jurisdicción; y las directrices y normas*

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	DOCUMENTO FORMULACIÓN	Página 35 de 138
----------------------------------	-----------------------	------------------

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

expedidas por las autoridades ambientales para la conservación de las áreas de especial importancia ecosistémica;

- c) Las disposiciones que reglamentan el uso y funcionamiento de las áreas que integran el sistema de parques nacionales naturales y las reservas forestales nacionales.*
 - d) Las políticas, directrices y regulaciones sobre prevención de amenazas y riesgos naturales, el señalamiento y localización de las áreas de riesgo para asentamientos humanos, así como las estrategias de manejo de zonas expuestas a amenazas y riesgos naturales.*
- 2. Las políticas, directrices y regulaciones sobre conservación, preservación y uso de las áreas e inmuebles consideradas como patrimonio cultural de la Nación y de los departamentos, incluyendo el histórico, artístico y arquitectónico, de conformidad con la legislación correspondiente.*
 - 3. El señalamiento y localización de las infraestructuras básicas relativas a la red vial nacional y regional, puertos y aeropuertos, sistemas de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía, así como las directrices de ordenamientos para sus áreas de influencia.*
 - 4. Los componentes de ordenamiento territorial de los planes integrales de desarrollo metropolitano, en cuanto se refieran a hechos metropolitanos, así como las normas generales que establezcan los objetivos y criterios definidos por las áreas metropolitanas en los asuntos de ordenamiento del territorio municipal, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 128 de 1994 y la presente Ley.”²*

7.1.2.2 Decreto 1077, capítulo 2, sección 1 ORDENAMIENTO DEL SUELO RURAL:

Para la caracterización y comprensión de los elementos determinantes, se toma en cuenta el Artículo 2.2.2.1.3 Categorías de protección en suelo rural del Decreto 1077 de 2015, en el cual se definen las categorías de Suelo de Protección.

Artículo 2.2.2.1.3 Categorías de protección en suelo rural. *Las categorías del suelo rural que se determinan en este artículo constituyen suelo de protección en los términos del artículo 35 de la Ley 388 de 1997 y son normas urbanísticas de carácter estructural de conformidad con lo establecido en el artículo 15 de la misma ley:*

Áreas de conservación y protección ambiental. *Incluye las áreas que deben ser objeto de especial protección ambiental de acuerdo con la legislación vigente y las que hacen parte de la estructura ecológica principal, para lo cual en el componente rural del plan de ordenamiento*

² Ley 388 de 1997

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	DOCUMENTO FORMULACIÓN	Página 36 de 138
-------------------------------------	-----------------------	------------------

se deben señalar las medidas para garantizar su conservación y protección. En esta categoría, se incluyen las establecidas por la legislación vigente:

1. Áreas del sistema nacional de áreas protegidas
2. Áreas de reserva forestal.
3. Áreas de manejo especial.
4. Áreas de especial importancia eco sistémica, tales como páramos y subpáramo, nacimientos de agua, zonas de recarga de acuíferos, rondas hidráulicas de los cuerpos de agua, humedales, pantanos, lagos, lagunas, ciénagas, manglares y reservas de flora y fauna.

Las anteriores categorías serán consideradas en la formulación como los elementos principales, netamente primordiales para la conformación de la estructura. Es decir, son elementos conformadores del territorio que como consecuencia y por medio de la planeación y gestión del POT, se generarán tratamientos de conservación, preservación y restauración para tales zonas.

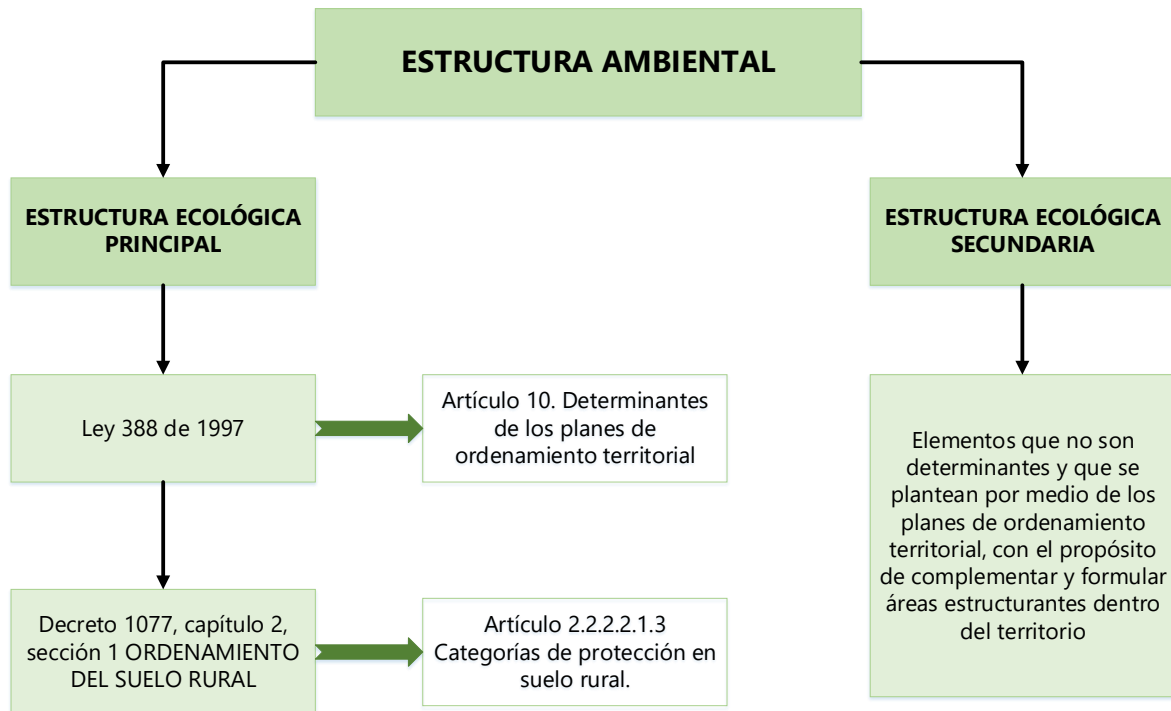




Figura 7.1 Clasificación de la Estructura Ecológica Principal

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

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 1077, 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

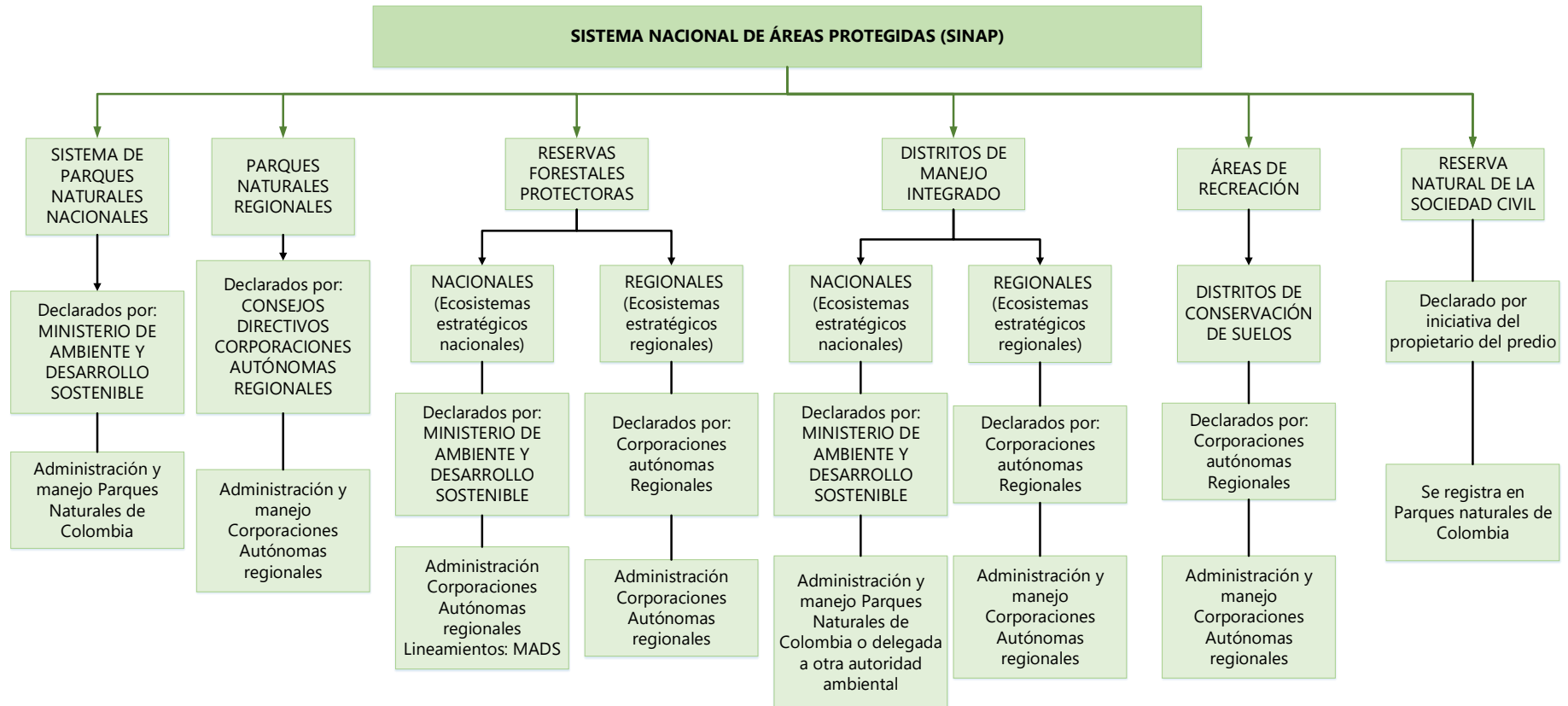




Figura 7.2 Tipos de Áreas de Conservación y Protección Ambiental

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

Al interior de las áreas incluidas en el Sistema Nacional de Áreas protegidas se encuentran los ecosistemas estratégicos que son áreas de especial importancia ecológica gozan de protección especial (Artículo 2.2.2.1.3.8, Decreto 1076 de 2015):

- Zonas de páramos y subpáramo,
- Nacimientos de agua
- Zonas de recarga de acuíferos

Por consiguiente, a partir de la identificación de cada categoría, se entiende la diferencia de cada una y genera el ordenamiento y jerarquía del sistema, en el cual se toman en cuenta las áreas presentes dentro del Municipio y que por su carácter adquieren un protagonismo dentro de la EEP. Cada uno de ellos tienen diferentes tipos de usos o tratamientos que definen hasta qué punto el suelo puede preservarse, rehabilitarse o utilizarse de manera sostenible. Por lo cual los diferentes tipos de áreas pertenecientes a la EEP, tienen asignado un tipo de tratamiento según el objetivo que se pretenda lograr.

Es así como en el Decreto 1076 de 2015, en el Artículo 2.2.2.1.4.2. Se definen los usos y actividades permitidas en las áreas protegidas:

Usos de preservación: Comprenden todas aquellas actividades de protección, regulación, ordenamiento y control y vigilancia, dirigidas al mantenimiento de los atributos, composición, estructura y función de la biodiversidad, evitando al máximo la intervención humana y sus efectos;

Usos de restauración: Comprenden todas las actividades de recuperación y rehabilitación de ecosistemas; manejo, repoblación, reintroducción o trasplante de especies y enriquecimiento y manejo de hábitats, dirigidas a recuperar los atributos de la biodiversidad;

Usos de Conocimiento: Comprenden todas las actividades de investigación, monitoreo o educación ambiental que aumentan la información, el conocimiento, el intercambio de saberes, la sensibilidad y conciencia frente a temas ambientales y la comprensión de los valores y funciones naturales, sociales y culturales de la biodiversidad;

De uso sostenible: Comprenden todas las actividades de producción, extracción, construcción, adecuación o mantenimiento de infraestructura, relacionadas con el aprovechamiento sostenible de la biodiversidad, así como las actividades agrícolas, ganaderas, mineras, forestales, industriales y los proyectos de desarrollo y habitacionales no nucleadas con restricciones en la densidad de ocupación y construcción siempre y cuando no alteren los atributos de la biodiversidad previstos para cada categoría;

Usos de disfrute: Comprenden todas las actividades de recreación y ecoturismo, incluyendo la construcción, adecuación o mantenimiento de la infraestructura necesaria para su desarrollo, que no alteran los atributos de la biodiversidad previstos para cada categoría.



Figura 7.3 Usos permitidos en áreas protegidas

El desarrollo de las actividades permitidas en cada una de las zonas, debe estar precedido del permiso, concesión, licencia, o autorización a que haya lugar, otorgada por la autoridad ambiental competente y acompañado de la definición de los criterios técnicos para su realización.

Basados en los lineamientos de las normas nacionales para áreas protegidas y de acuerdo a las determinantes ambientales del Acuerdo 16 de 1998 de la CAR, a continuación, se define la EEP para el municipio de Girardot.

7.1.3 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.

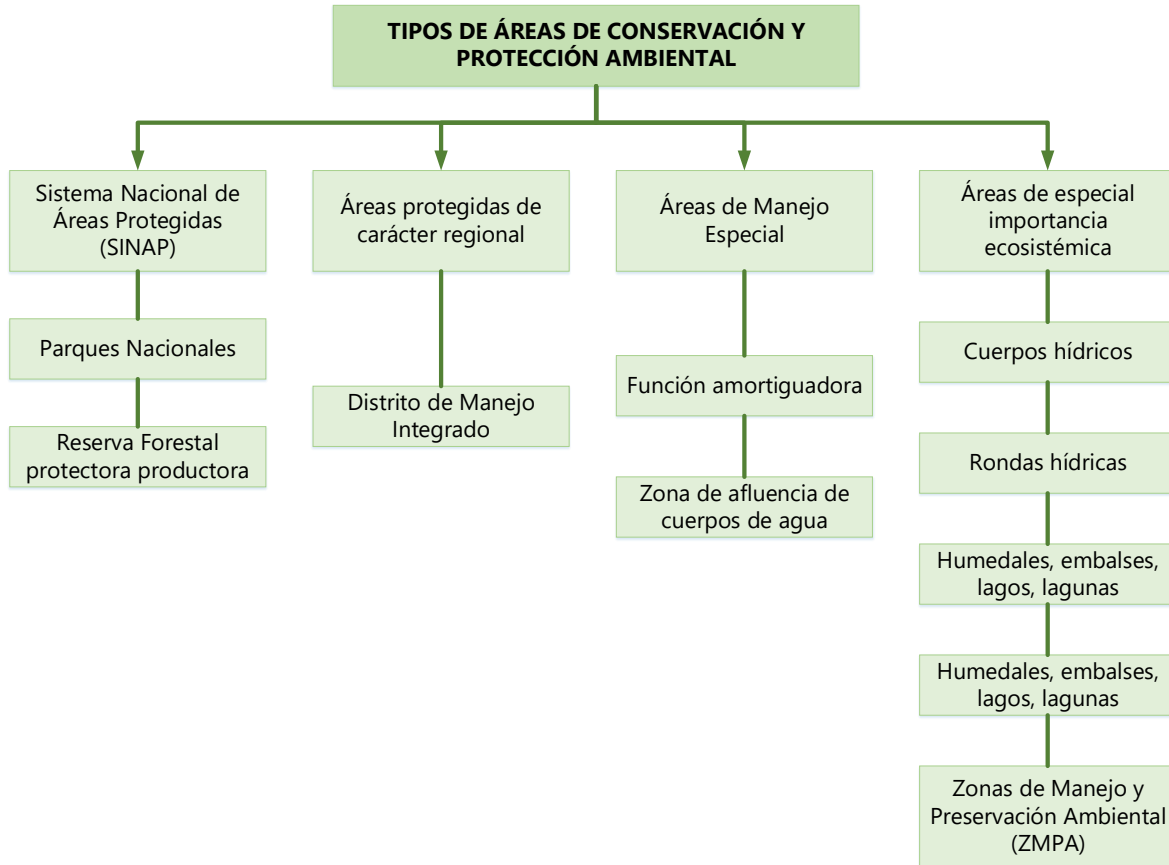


Figura 7.4 Tipos de Áreas de Conservación y Protección Ambiental

7.1.3.1 Principios de la Estructura Ecológica Principal



La Estructura Ecológica del Municipio trasciende las áreas protegidas y las áreas de especial importancia ecosistémica, propiciando la conectividad entre núcleos de importancia para la biodiversidad y los servicios ecosistémicos.

En este sentido, en el Municipio se resaltan dentro de la EEP las áreas de especial importancia ecosistémica:

- Rondas hídricas
- Zonas de manejo y preservación ambiental (ZMPA) aledañas a los cuerpos de agua,
- Las zonas de recarga de acuíferos

7.1.3.2 Políticas de la Estructura Ecológica Principal EEP

Las políticas para el manejo de la estructura ecológica principal son las siguientes:



	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

- **Protección, conservación y preservación de los recursos naturales:** Mediante la conservación y protección de los recursos naturales y el componente ecológico se garantiza un desarrollo sostenible en el territorio, ya que es el sustento de la sociedad en términos físicos, sociales y económicos.
- **Impulsar la estructura ecológica principal como eje de conexión y desarrollo tanto municipal como regional:** La Estructura Ecológica Principal se conforma como una unidad ambiental, rompiendo así con las fracciones desarticuladas en el territorio, por eso se debe caracterizar como un elemento articulador de conexión entre las dinámicas municipales y regionales.
- **Aprovechar los atributos ecológicos en el marco de protección, producción, gestión y mantenimiento:** Reconocer e identificar las cualidades y propiedades de carácter ecológico para mejorar y aprovechar la capacidad del medio mediante la protección, producción, gestión y mantenimiento de los recursos naturales.
- **Gestión del recurso Hídrico:** La conservación y protección de los recursos hídricos del municipio mediante la gestión para la implementación por parte del municipio de los planes de manejo de las microcuencas y de acuíferos formulados por la CAR.

7.1.3.3 *Objetivos específicos de la EEP*

Los objetivos específicos de la Estructura Ecológica Principal son:

- Generar un modelo ambiental sostenible que prevenga impactos y degradaciones ambientales, protegiendo y cuidando del sistema de áreas protegidas y la estructura hídrica, proporcionando una mejor calidad de vida y un espacio seguro y saludable para el gozo de sus habitantes.
- Plantear propuestas que generen una mayor conciencia ciudadana acerca de la importancia de la preservación a largo plazo de los recursos, para proporcionar un desarrollo sostenible a futuro de los mismos y asegurar la disponibilidad y producción de bienes y servicios ambientales en el territorio.
- Formular proyectos que ayuden a la preservación del sistema como una unidad continua que articule el municipio en su totalidad, mediante corredores ecológicos que contengan diferentes actividades de disfrute y organización del ecosistema en el territorio.
- Mejorar la capacidad del medio creando espacios óptimos y ambientes más saludables a lo largo del Municipio e incentivar la vivencia de la Estructura Ecológica incrementando el turismo ecológico.

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

7.1.3.4 Estrategias de manejo de la EEP

Las estrategias para el manejo adecuado de la Estructura Ecológica Principal son:

- Adecuada definición y ordenamiento de los diferentes subsistemas de la Estructura Ecológica Principal, así como su inclusión en cada una de las instancias territoriales.
- Planeación a nivel regional y municipal de la articulación del sistema.
- Asignación de los recursos a proyectos que incentiven el desarrollo sostenible.
- Diseño de conexiones y articulaciones entre los diferentes subsistemas de la estructura ecológica principal.
- Financiamiento de proyectos que busquen mejorar la calidad del medio y por ende la calidad de vida de los habitantes.
- Mantenimiento de las obras, intervenciones y el componente ambiental a lo largo del Municipio.

7.1.3.5 Identificación de áreas de conservación y protección de la EEP

7.1.3.5.1 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 re alinderada 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.



7.1.3.5.2 Áreas protegidas de carácter regional

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

En el Acuerdo 16 de 1998 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.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	DOCUMENTO FORMULACIÓN	Página 44 de 138
-------------------------------------	-----------------------	------------------

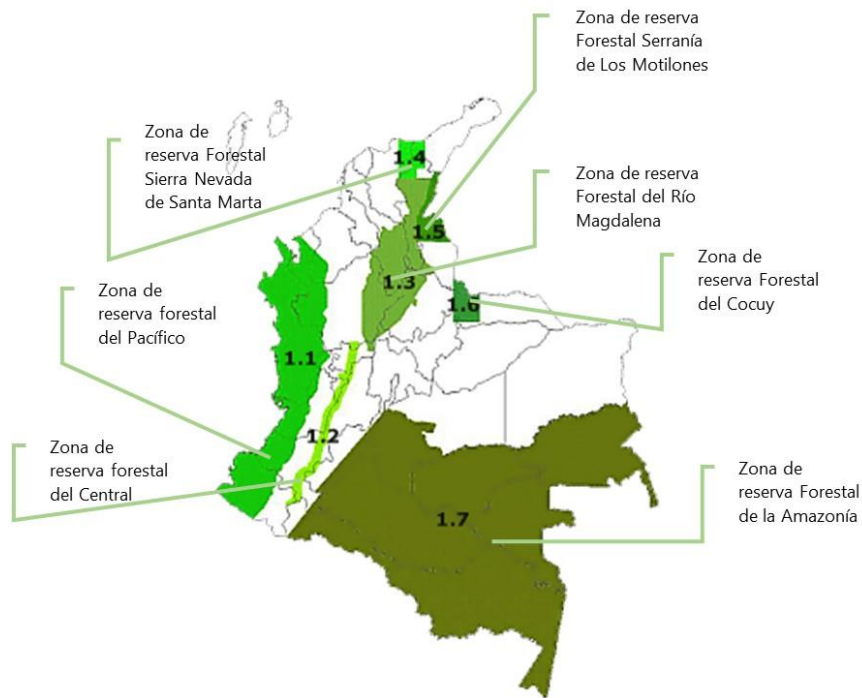
	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

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, Lenguaque, 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.

7.1.3.5.3 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



	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

Figura 7.5 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.

7.1.3.5.4 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 Peñosas 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

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	DOCUMENTO FORMULACIÓN	Página 46 de 138
-------------------------------------	-----------------------	------------------

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

ría. El uso de la ZMPA es potestativo del Municipio, así como el ancho si decide usarse. La ZMPA no constituye determinante ambiental.

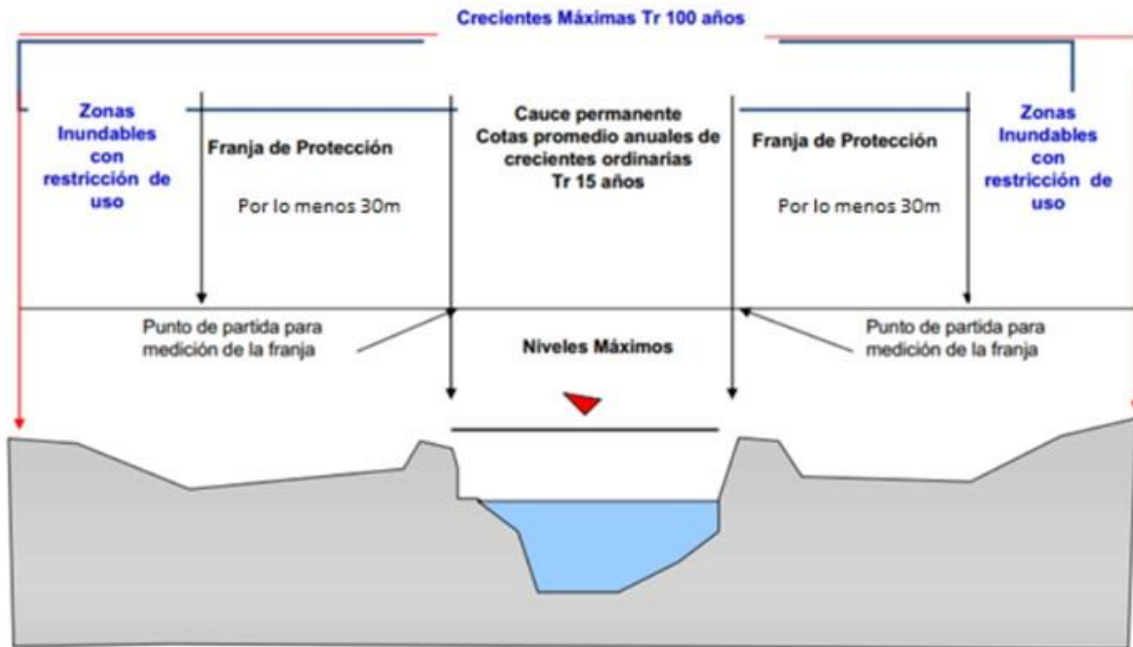


Figura 7.6 Definición de rondas hídricas en Colombia – Tomado de: MAVDT (2011)

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 7.1 Microcuencas rurales y urbanas del municipio de Girardot



PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	DOCUMENTO FORMULACIÓN	Página 47 de 138
-------------------------------------	-----------------------	------------------

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

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
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).

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	DOCUMENTO FORMULACIÓN	Página 48 de 138
----------------------------------	-----------------------	------------------

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

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.

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

7.1.3.6.1 Áreas de Manejo Especial

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
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.

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	



Lineamientos 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.

7.1.3.6.2 Áreas de importancia eco sistémica

Lineamientos manejo de Área de protección de fauna (F):



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	Replamamiento 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,

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

	extracción de ejemplares para investigación, zoo cría y extracción genética.
Usos prohibidos	Caza y pesca sin previo permiso y tala.

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.
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

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

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.

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 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.

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

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 agro silviculturales 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.

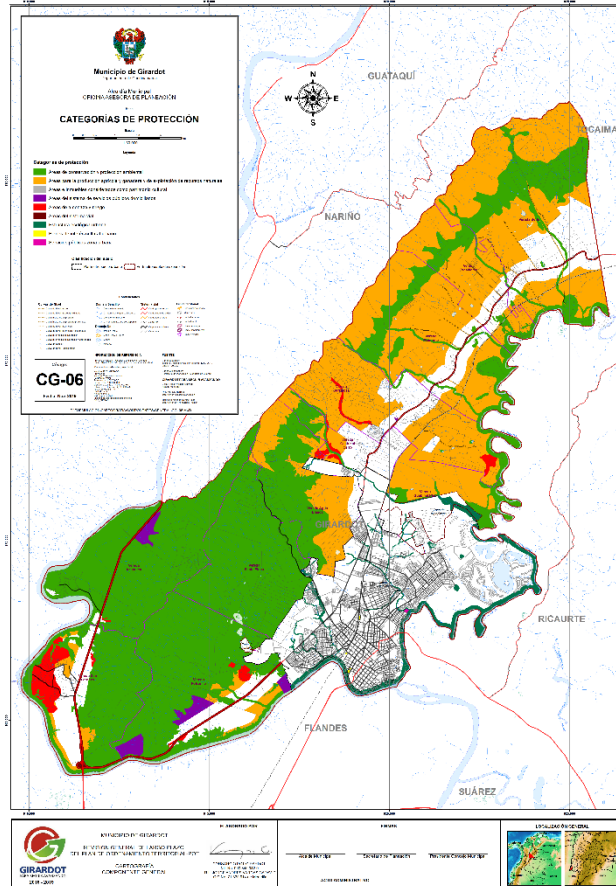




Ilustración 7.1 Categorías de protección

7.2 SUBSISTEMA DE AMENAZA Y RIESGO

7.2.1 Amenaza y Riesgo

Es el conjunto de decisiones del ordenamiento territorial que tienen por objeto la prevención y gestión de los riesgos de desastres asociados a eventos naturales de orden ambiental y cambio climático, así como los riesgos relacionados con la dinámica de crecimiento de la ciudad, que pueden generar impactos sociales y económicos en la población, en tres áreas:

1. Riesgo Ambiental
2. Vulnerabilidad y riesgo social y económico.
3. Adaptación al Cambio Climático.

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

7.2.2 Riesgo ambiental

7.2.2.1 Propósito general de la Gestión del Riesgo Ambiental.

El propósito principal de la gestión del riesgo ambiental es aumentar el conocimiento, y desde los alcances del POT, apoyar la formulación de acciones para la reducción de los eventos físicos naturales que pueden originar desastres con riesgo para la vida e integridad de las personas, a través de criterios de urbanismo sostenible que promuevan el modelo de ciudad compacta para minimizar necesidades de transporte, emisiones contaminantes y frenar el crecimiento urbano hacia las periferias, altamente inestables y en condiciones de riesgo.



El presente Plan, adopta medidas de mitigación y adaptación; promueve asentamientos seguros, así como la reducción de la vulnerabilidad de la población en riesgo de desastres de diferente origen, a partir de medidas de mitigación estructurales como el reasentamiento de población, y medidas de mitigación no estructurales como la priorización de estudios para construcción y reforzamiento estructural de la infraestructura expuesta y el aseguramiento.

Además de la identificación e implementación de la Estructura Ecológica Principal con diferentes objetivos de protección, lo que implica distintas medidas de gestión, acorde con los usos y tratamientos como el de conservación y/o restauración o recuperación de las áreas que aumenten la captura de CO₂, la estabilización de procesos de movimiento en masa, que disminuya los efectos térmicos (isla calor) y que permita mejorar la regulación hídrica y abastecimiento de acueductos veredales, lo que hace necesario establecer medidas para la incorporación de la Estructura Ecológica Principal en relación con los servicios ecosistémicos especialmente los relacionados con prevención de riesgo y protección de la base biofísica y que ofrecen un potencial para secuestro, almacenamiento y la sustitución de carbono importante (bosques, tierras agrícolas y los sistemas agroforestales) son una importante estrategia para la mitigación del calentamiento global y sus efectos.

7.2.2.2 Medidas estructurales y no estructurales para el conocimiento y reducción del riesgo.

Consiste en el reconocimiento del territorio que permita tener un panorama completo de los procesos generadores del riesgo, de los actores clave de estos procesos y de las áreas que pueden estar afectadas. Por lo tanto, se deben identificar las amenazas naturales, socio-naturales y tecnológicas existentes, evaluar la vulnerabilidad, y valorar el riesgo, con el fin de conocer las consecuencias sociales, económicas y ambientales que la materialización de ese riesgo pueda producir. Esta línea involucra las acciones de generación, evaluación y

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	DOCUMENTO FORMULACIÓN	Página 55 de 138
-------------------------------------	-----------------------	------------------

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

administración de la información del riesgo necesaria y suficiente para soportar la percepción individual, la representación social, la toma de decisiones y la participación de los distintos actores en la gestión del riesgo.

7.2.2.2.1 Estudios de riesgo de detalle en las áreas clasificadas como zonas con condiciones de riesgo.

Los instrumentos de planificación de segundo nivel podrán definir las áreas objeto de estudios de riesgo de detalle y los instrumentos de planificación de tercer nivel, serán los encargados de la realización de estudios de riesgo de detalle por movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales para las zonas con condiciones de riesgo urbanas y rurales, con el fin de categorizar el riesgo y determinar las medidas de mitigación. Estos estudios permitirán inventariar los asentamientos humanos en situación de riesgo mitigable y no mitigable.

7.2.2.2.2 Mitigación del riesgo para la infraestructura.



Posterior a la realización de los estudios de riesgo de detalle en las áreas clasificadas como zonas con condiciones de riesgo, las dependencias municipales y entes descentralizados diseñarán un plan de mitigación para la infraestructura pública o su reubicación según los resultados de la categorización del riesgo.

7.2.2.2.3 Estudios geológicos, geomorfológicos, geotécnicos y de amenaza o riesgo de detalle para el desarrollo de las Áreas para la Preservación de Infraestructuras y del Sistema Público y Colectivo y para los planes parciales

Cuando el Plan Maestro o Plan Parcial a desarrollar se localiza en una zona de amenaza baja o muy baja por movimientos en masa, será necesaria la ejecución de un estudio, si el lote a desarrollar o parte del mismo se ubica dentro de una zona caracterizada como de media a alta amenaza por movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales o de gran variabilidad y complejidad geológica, geomorfológica y morfodinámica, se requerirán estudios de riesgo o de amenaza de detalle, que demuestren la viabilidad de la ocupación de dicho territorio y el desarrollo de todas las medidas de mitigación que permitan su recuperación, así como definir las diferentes actuaciones urbanísticas y demás intervenciones que puedan tener estos.

7.2.2.2.4 Estudios geológicos, geomorfológicos y geotécnicos para la extensión y restitución de redes de servicios públicos.

La extensión de redes de servicios públicos, independiente del nivel de amenaza, por ser proyectos lineales, que para su construcción requieren de la ejecución de brechas o

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

excavaciones de considerable longitud y cierta profundidad, requieren de la ejecución previa de estudios geológicos, geomorfológicos y morfodinámicos que identifiquen todos aquellos procesos morfodinámicos en la faja del corredor del proyecto y en su área de influencia inmediata, alteraciones del entorno natural asociados a movimientos de tierra o excavaciones, que puedan comprometer la estabilidad del terreno por donde se tiene proyectado su extensión y la existencia de materiales no competentes (llenos heterogéneos), y de estudios hidrológicos e hidráulicos cuando se requiera atravesar un drenaje natural o se afecte una fuente hídrica.



Si el análisis geológico, geomorfológico y morfodinámico realizado, identifica la existencia de procesos morfodinámicos activos, inactivos o latentes, áreas conformadas por depósitos antrópicos (llenos) con espesores que superen la excavación para el empotramiento de la red sobre la faja del corredor y excavaciones próximas al proyecto, se requerirá como complemento a los análisis antes referenciados, previo a la extensión o restitución de las redes, la ejecución de un estudio geotécnico con el fin de realizar los respectivos análisis de estabilidad de taludes y se determinen las obras de mitigación y protección necesarias, que garanticen la estabilidad del terreno y de las redes a largo plazo.

7.2.2.2.5 Análisis de riesgo de desastres en proyectos de inversión pública.

En aplicación de lo establecido en el Artículo 38 de la Ley 1523 de 2.012 y demás normas que la modifiquen, complementen o sustituyan, todos los proyectos de inversión pública que tengan incidencia en el territorio municipal, deben incorporar apropiadamente un análisis de riesgo de desastres cuyo nivel de detalle estará definido en función de la complejidad y naturaleza del proyecto en cuestión. Este análisis deberá ser considerado desde las etapas primeras de formulación, a efectos de prevenir la generación de futuras condiciones de riesgo asociadas con la instalación y operación de proyectos de inversión pública en el territorio nacional.

7.2.2.2.6 Reducción del riesgo.

Esta línea agrupa las acciones dirigidas a la disminución del riesgo a través de medidas estructurales relacionadas con la intervención física en el territorio y de sus elementos expuestos y medidas no estructurales relacionadas con la intervención en los procesos de planificación, políticas, normas y prácticas socio-culturales, tales como: la planificación territorial o sectorial, códigos y normas de construcción, información pública y programas educativos, para alcanzar comportamientos de autoprotección y el fortalecimiento institucional.

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

7.2.3 Riesgo tecnológico

La gestión sobre los riesgos tecnológicos, atiende la identificación de las amenazas de este tipo, definidas como la situación potencial dentro de una actividad, tarea u obra realizada por el ser humano, capaz de causar daños a la propiedad, a las personas o al medio ambiente, y por lo general, está asociado al manejo, almacenamiento y transporte de materiales peligrosos y la desviación de operaciones de un proceso o equipo.

7.2.3.1 Distancias de seguridad a líneas de energía eléctrica.

Todo proyecto, objeto de licencia urbanística, se regirá en cuanto a los retiros o distancias de seguridad por las disposiciones establecidas en el Artículo 13° de la Resolución Nacional 90708 de agosto 30 de 2.013 del Ministerio de Minas y Energía. Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas -RETIE- o norma que la adicione, modifique o sustituya.

7.2.3.2 Reglamento Técnico para Redes Internas de

7.2.3.2.1 Telecomunicaciones -RITEL-.



Todo proyecto objeto de licencia urbanística, diseñará sus redes de soporte para las tecnologías de la información y las telecomunicaciones según las disposiciones establecidas en la Resolución 4423 de 2.014, de la Comisión Nacional Reguladora de Comunicaciones – CRC- y el Artículo 3 de la Resolución CRC 4262 de 2.013 o demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

7.2.3.2.2 Ubicación de antenas de telecomunicaciones.

Se permitirá la ubicación de estaciones radioeléctricas según las disposiciones establecidas en el Decreto Nacional 195 de 2.005, la Resolución 1645 de 2.005 del Ministerio de Comunicaciones, y demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan, cumpliendo las siguientes condiciones:

- Se deberán ubicar, en concordancia con lo que disponga la Nación y el Municipio para las zonas de influencia de los bienes de interés cultural, para los sectores de interés patrimonial con hallazgos arqueológicos y evidencias antrópicas y para los polígonos con tratamiento de Conservación.
- La distancia entre torres de telefonía móvil y las viviendas, instituciones educativas, hospitales y hogares geriátricos y los demás que se consideren necesarios, serán los establecidos por el Ministerio de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones.
- No se permite la ubicación de antenas en zonas verdes públicas, antejardines, retiros de quebradas, ni en estaciones de combustible.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	DOCUMENTO FORMULACIÓN	Página 58 de 138
----------------------------------	-----------------------	------------------

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

- Toda estación radioeléctrica que se pretende localizar en espacio público deberá solicitar la correspondiente licencia de ocupación e intervención de espacio público según lo establecido en los Artículos 11°, 12° y 13° del Decreto Nacional 1469 de 2010.

7.2.3.3 *Análisis de riesgos.*

Las infraestructuras e industrias en relación con el análisis de riesgos, se regirán por las disposiciones establecidas en la Ley 1523 de 2012 y demás normas que las complementen, modifiquen o sustituyan.

7.2.3.4 *Estudio de riesgo tecnológico.*

El estudio a realizar contendrá estrategias de atención con respecto a las siguientes actividades e infraestructuras de ciudad que comportan la generación de riesgo tecnológico:



1. **Riesgo Tecnológico en el Espacio Público:** Relacionado con la ubicación de componentes de servicios públicos instalados a nivel aéreo, de superficie o subterráneos, el inmobiliario urbano y otros componentes a ubicarse en el mismo.
2. **Riesgo Tecnológico en Equipamiento e Infraestructuras Urbanas:** Especialmente en instituciones hospitalarias, sedes de gobierno y edificios públicos, sedes educativas, centros comerciales, grandes superficies y otros equipamientos.
3. **Riesgo Tecnológico Industrial:** Para las distintas modalidades de industrias extractivas, mineras y petroquímica, que provoquen eventos como fuga, incendio, explosión o derrame del material, y pueda ocasionar daño físico al ser humano, al medio ambiente o a la propiedad.

7.2.4 **Amenazas**

Las amenazas se clasifican en:

Amenazas Naturales: Corresponden a todos los fenómenos atmosféricos, hidrológicos y/o geológicos, que, por su ubicación, severidad y frecuencia, tienen el potencial de afectar adversamente al ser humano, a sus estructuras y/o a sus actividades.

Amenaza por actividades antrópicas: Es aquel peligro latente generado por la actividad humana en la producción, distribución, transporte y consumo de bienes y servicios y la construcción y uso de infraestructura y edificios que pueden generar impactos negativos y producir riesgos para la vida de las personas.

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

7.2.4.1 Amenaza para la población, los bienes y el ambiente del municipio de Girardot

7.2.4.1.1 Amenazas naturales

Las amenazas naturales identificadas y analizadas para el municipio de Girardot son:

Inundaciones: Cada año las inundaciones producen mayores desastres porque el hombre deteriora progresivamente las cuencas y cauces de los ríos y quebradas, tapona drenajes naturales, aumenta la erosión con talas y quemas y habita u ocupa lugares propensos a inundaciones. Dentro de los acontecimientos sucedidos por el riesgo de inundaciones año tras año se presentan inundaciones generalmente en los mismos lugares que en la época de lluvias crece los caudales de los ríos Bogotá y Magdalena.

Sequias: Periodo de tiempo en la que la escasez de lluvia produce un desequilibrio hidrológico grave, en Girardot han existido periodos secos en los años 1985 al 1988 y del 1990 al 1993, donde toda la ciudad padeció temperaturas de más de 35 grados centígrados.

Erosión: La erosión de suelos y su consecuente sedimentación son los eventos naturales que causan más pérdidas económicas.

Deslizamientos: El municipio de Girardot tiene un estudio realizado donde se han identificado todas las áreas de mayor riesgo de deslizamientos del Municipio (San Cayetano, Kennedy, La Victoria, Renacer, Alicante, Caños del Norte, Diamante, Esmeralda, Rosa Blanca. Miraflores y todos los asentamientos subnormales del Municipio.



Terremotos – Sismos: Dentro de los acontecimientos sucedidos en años anteriores las zonas de mayor vulnerabilidad son las márgenes de los ríos Bogotá y Magdalena, las zanjas del Coyal y Honda, San Cayetano, Santa Mónica, quebradas del Cobre, Chicala y Agua blanca.

Los criterios técnicos para la definición de las amenazas naturales parten de las siguientes definiciones:

Amenaza por deslizamiento: Es la probabilidad de ocurrencia de un fenómeno potencialmente nocivo, dentro de un período específico de tiempo y en un área dada, relacionada con el desplazamiento de terreno que constituye una ladera o un talud, hacia el exterior del mismo y en sentido descendente, estos movimientos pueden agruparse en cinco mecanismos principales: desprendimiento y colapso, vuelco, deslizamiento, expansiones laterales y flujos.

Amenaza por inundación: Se refiere a los eventos naturales y recurrentes en los cuales un cuerpo de agua, corrientes de agua y/o encharcamientos, al sobrepasar la capacidad de retención del suelo y de drenaje, ocupan una porción de terreno por encima del nivel determinado en condiciones normales como resultado de fenómenos de crecientes súbitas,

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	DOCUMENTO FORMULACIÓN	Página 60 de 138
----------------------------------	-----------------------	------------------



	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

por lo general, producto de lluvias intensas o precipitaciones continuas, que determinan avenidas torrenciales y que afectan la comunidad en especial en zonas bajas, con resultados que implican posibles pérdidas de vida y/o daños en la infraestructura.

7.2.4.1.2 Medidas no estructurales para la reducción de la amenaza por movimientos en masa, inundaciones y avenidas torrenciales.

Corresponden a todas aquellas iniciativas de planeación, organización, coordinación y ejecución de acciones que busquen evitar o disminuir los daños causados por los movimientos en masa, las inundaciones y las avenidas torrenciales. Son las siguientes:

1. Hasta tanto no se realicen los estudios de detalle requeridos, se restringe todo tipo de ocupación en estos suelos categorizados como de Protección.
2. Prohibir cualquier tipo de construcción o desarrollo sobre terrenos constituidos por terraplenes no estructurales, rellenos o escombreras potencialmente inestables localizadas en laderas y vertientes de pendientes moderadas a muy altas, en terrenos colindantes a drenajes naturales de pendientes suaves a moderadas, en llanuras o planicies de inundación y en áreas con evidencias geomorfológicas de movimientos en masa y que corresponden a zonas de amenaza alta y de alto riesgo no mitigable.
3. En los suelos de protección no se permite la ubicación y desarrollo de escombreras.
4. Regulación y control estricto de las fajas de retiro o de protección a las corrientes naturales de agua. El desarrollo de cualquier proyecto urbanístico en zonas de amenaza baja y media, además de respetar estas franjas, igualmente deberá cumplir con el retiro a las corrientes naturales de agua, establecidas en el plano de la red hídrica que se protocoliza en el documento de formulación.
5. Con el fin de establecer las medidas estructurales y no estructurales directamente asociadas al cambio climático, se formulará el Plan de Mitigación y Adaptación al Cambio Climático Municipal.
6. Criterios de seguridad que deben tener las obras geotécnicas que se realicen en el Municipio. Previo a la ejecución de obras geotécnicas que tengan prevista la realización de anclajes o subdrenes que traspasen a predios colinantes en proyectos urbanísticos, será necesario la constitución de servidumbre por los propietarios de los mismos, junto con un escrito de responsabilidad, suscrita por parte del constructor del proyecto o responsable de la obra geotécnica, que incluya la obligación de salvaguardar la integridad de las edificaciones, espacio público y las redes de líneas vitales vecinas. En el caso de no ser factible la localización de estas obras geotécnicas sobre predios vecinos, el responsable del

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

proyecto deberá generar otra alternativa de obra geotécnica, que permita garantizar la estabilidad del terreno donde se proyecta la obra, de los predios y edificaciones colindantes.



7.2.5 Vulnerabilidad

Se refiere al grado de pérdida de un elemento o conjunto de elementos en amenaza, como resultado de la ocurrencia de un fenómeno natural de una magnitud dada. En el municipio de Girardot se evaluará la vulnerabilidad determinando el nivel de exposición y la predisposición a la pérdida de un elemento o grupo de elementos ante una amenaza específica.



Análisis de vulnerabilidad por amenazas químicas y/o tecnológicas. todas las entidades públicas o privadas encargadas de la prestación de servicios públicos, que ejecuten obras civiles de gran magnitud o que desarrollen actividades industriales de alto impacto, o de cualquier naturaleza que sean peligrosas o de alto riesgo, así como las que específicamente determine la oficina nacional para la atención de desastres o la oficina de prevención y desastres del Municipio, deberán realizar análisis de vulnerabilidad, que contemplen las probabilidades de la presentación de desastres en sus áreas de jurisdicción o de influencia, o que puedan ocurrir con ocasión o a causa de sus actividades, y las capacidades y disponibilidades en todos los órdenes para atenderlos.

7.2.6 Identificación de los escenarios de Riesgos

ESCENARIOS	RIESGOS	
Identificación de Escenarios de Riesgo según el Criterio de Fenómenos amenazantes		
Asociados con fenómenos de origen hidrometeorológico	a) Inundaciones lentas y repentinas b) Represamiento de aguas negras c) Desbordamiento de los ríos Bogotá y Magdalena d) Caída de arboles	
Asociados con fenómenos de origen geológico	a) Movimientos en masa b) Sismos c) Hundimiento de vías y fracturas en las paredes de las viviendas	
Asociados con fenómenos de origen tecnológico	a) Incendios estructurales b) Derrames c) Explosiones por acumulación de materiales	
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	DOCUMENTO FORMULACIÓN	Página 62 de 138

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

ESCENARIOS	RIESGOS
Asociados con fenómenos de origen humano no intencional	<ul style="list-style-type: none"> a) Concentraciones masivas (conciertos, y eventos masivos de público) b) Escenarios de fabricación artesanal y rustica c) Incendios estructurales d) Accidentes de tránsito por desconocimiento de la ciudad.
Asociados con otros fenómenos	<ul style="list-style-type: none"> a) El paso de vehículos con cargas de combustible y químicos. b) Caída de árboles por el paso de vehículos de carga sin ningún control.
Identificación de Escenarios de Riesgo por Actividades Económicas y Sociales	
Asociado con la actividad minera	<ul style="list-style-type: none"> a) Acumulación de escombros b) Transporte de productos tóxicos c) Incremento del flujo vehicular
Asociado con festividades municipales	<ul style="list-style-type: none"> a) Intoxicación con licor adulterado b) concentraciones masivas de personas c) Uso de artículos pirotécnicos d) Accidentes de tránsito por embriaguez e) Ahogamientos de turistas en los ríos y piscinas f) Mortalidad a manos de la delincuencia común
Identificación de Escenarios de Riesgo por Tipo de Elementos Expuestos	
Riesgo en infraestructura social	<ul style="list-style-type: none"> a) Hospital: riesgo por encontrarse en zona de deslizamiento y expuesta a continuos incendios forestales en sus alrededores. b) Centros de salud: Riesgo por concentraciones masivas de público. c) Establecimientos educativos: Riesgo por concentraciones masivas de público. d) Salones comunales: Riesgo por concentraciones masivas de público

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

ESCENARIOS	RIESGOS
	e) Iglesias: Riesgo por concentraciones masivas de público. f) Palacio municipal: Riesgo por concentraciones masivas de público y expuesto a la colocación de cargas explosivas. g) Clínicas: Riesgo por concentraciones masivas de público.
Riesgo en infraestructura de servicios públicos	a) Acueducto: Riesgo por derrames de sustancias contaminantes sobre el rio magdalena y riesgo por el aumento del nivel del rio, generando alta turbiedad y problemas en la captación del agua. b) Relleno de disposición de residuos sólidos. c) Postes de energía, templetes energizados provocando riesgo para la comunidad. d) Postes de líneas telefónicas provocando riesgos para la comunidad.

7.2.7 Priorización de los escenarios de riesgo



7.2.7.1 Escenario de riesgo por inundaciones rio Magdalena y Bogotá

Cada año las inundaciones en el municipio de Girardot producen mayores desastres porque la comunidad deteriora progresivamente las cuencas y cauces de los ríos y quebradas, deposita en ellos basura, tapona drenajes naturales limitando las ciénagas, aumenta la erosión con talas y quemas, y habita u ocupa lugares propensos a inundaciones. La cantidad de agua que Lluève cada año en el país es aproximadamente igual, pero por las razones antes expuestas los daños que producen son cada vez mayores.

La suma de los perjuicios causados anualmente por las inundaciones la convierten en una de las calamidades que producen más pérdidas y deterioro social en los siguientes barrios: Santa helena, Buenos Aires, Acacias, Pesebre, Bocas de Bogotá, San Miguel, Puerto Cabrera, Puerto Montero, La Victoria, El Chircal, 10 de Mayo, Zanja Azul, 20 de Julio, Obrero, Brisas de Bogotá, Salsipuedes, Gólgota, Menesses y veredas del norte como San Lorenzo, Potrerillo y El Guaco entre otras.

Hay diferentes tipos de inundaciones que se presentan en el Municipio:

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	DOCUMENTO FORMULACIÓN	Página 64 de 138
----------------------------------	-----------------------	------------------

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

Inundaciones Repentinas:



Se producen por la presencia de grandes cantidades de agua en muy corto tiempo, son frecuentes en ríos y quebradas de zonas montañosas con bastante pendiente, y muchas veces se producen a causa de la siguiente secuencia de fenómenos:

1. Los fuertes aguaceros sobre los terrenos débiles o sin vegetación aceleran la formación de deslizamientos en las montañas cercanas al cauce de los ríos y quebradas.
2. Las rocas, vegetación, y otros materiales que han caído sobre el río forman un represamiento natural de las aguas.
3. El agua ejerce gran fuerza sobre el represamiento hasta que lo rompe arrastrándolo consigo.
4. La gran cantidad de agua y los materiales sólidos que arrastra representa, a medida que se bajan, gran poder destructor.



Figura 7.7 Ciclo del agua

Es preciso resaltar la importancia que tiene la vegetación por su función protectora y de amarre del suelo, impidiendo con las raíces el arrastre de la tierra y el desprendimiento en bloques, ayudando a la absorción, retención y regulación del agua, evitando que se ablande la tierra y escurra hacia los ríos, y se colmaten sus lechos.

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

Lluvias fuertes o moderadas, pero de bastante duración (intensidad) también pueden originar inundaciones repentinas cuando el suelo agota su función de esponja (al recibir más agua de la que puede retener) dejando que las nuevas Lluvias escurran por la superficie del terreno, alcanzando muy rápidamente el cauce de los ríos Magdalena y Bogotá y quebradas, aumentado peligrosamente su nivel.

7.2.7.2 Escenario de riesgo por incendios forestales

La ocurrencia de incendios forestales por las altas temperaturas que se presentan en esta zona de Cundinamarca que en épocas de verano alcanzan los 40°C, se debe tener cuidado con los incendios forestales, los cuales se pueden presentar por fogatas, basuras al aire libre, en especial vidrios que pueden causar incendios forestales, sobre todo en época de vacaciones en las que muchas personas salen de paseo a parques y zonas montañosa.

7.2.7.3 Escenario de riesgo en escenarios deportivos

El grado de vulnerabilidad que se tiene en cuanto a la organización de eventos por aglomeraciones en los escenarios deportivos (unidad deportiva Martha Catalina Daniel, Estadio Luis A. Duque, Coliseo Barrio San Jorge, Coliseo Centenario, Unidad Deportiva Kennedy entre otras); frente a una amenaza específica, está directamente relacionada con la organización interna de la institución, teniendo que prevenir o controlar aquellos factores que originan el peligro al igual que su preparación para minimizar las consecuencias una vez se suceden los hechos.



7.2.7.4 Escenario de riesgo por transporte de combustibles derivados del petróleo

El transporte de mercancías peligrosas por carretera, ríos y ferrocarril, puede originar una situación catastrófica debido a la posibilidad de que un accidente de circulación o ferroviario en donde se encuentren involucradas mercancías catalogadas como peligrosas, pueda generar consecuencias desastrosas para la vida y la integridad física de las personas y para el conjunto de elementos vulnerables situados en el entorno de la vía en que tales hechos se produzcan. Por tener como paso obligado la panamericana hace más vulnerable al municipio de Girardot frente a este escenario de riesgo, de igual manera se puede ver afectada la fuente hídrica y comprometería al 70% de la población cuya fuente de agua es el Río Magdalena.

7.2.7.5 Escenario de riesgo por artefacto explosivo

La amenaza por artefacto explosivo se refiere al aviso de colocación de un aparato comúnmente conocido como bomba, petardo que puede estar construido de manera casera o profesional; sin embargo el objetivo de su colocación es provocar daño material en las

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	DOCUMENTO FORMULACIÓN	Página 66 de 138
-------------------------------------	-----------------------	------------------



	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

instalaciones de una institución, o en su caso afectar a una persona o grupo de personas, ya sea en forma física o provocando un estado de tensión o presión psicológica, no es de más indicar que Girardot es visitado por personalidades que pernotan en grandes condominios como el Condominio el Peñón, Hotel Tocarema, Puerto Peñaliza, entre otros.

7.2.8 Programas y proyectos de la gestión del riesgo

Corresponden a los principales estudios y proyectos que se deben de realizar durante la vigencia del POT:

1. **Estudios de riesgo de detalle:** Ejecución progresiva de los estudios de riesgo de detalle para las zonas identificadas con condiciones de riesgo, de acuerdo con el nivel de priorización de riesgo alto y medio.
2. **Plan para la mitigación del riesgo para la infraestructura.** El cual diseñará y ejecutará las medidas establecidas para las áreas clasificadas como zonas con condiciones de riesgo.
3. **Estudios geotécnicos, hidrológicos e hidráulicos de detalle en zonas de alto riesgo no mitigables.** Producto del proceso de reasentamiento de estas zonas, se deben realizar estos estudios y las obras de mitigación que de estos se deriven, para que dichas áreas sean entregadas a las autoridades ambientales competentes para su tratamiento y cuidado, de acuerdo con el plan de manejo y uso previamente establecido.
4. **Implementación del Sistema de información Municipal para la Gestión del Riesgo:** Articular los sistemas de información para la gestión del riesgo de desastres en armonía con el sistema nacional, garantizando la interoperabilidad con el mismo y la observación de estándares establecidos por la Unidad Nacional para la Gestión del Riesgo de Desastres.
5. **Evaluación de la vulnerabilidad sísmica de las edificaciones indispensables y de atención a la comunidad:** Las construcciones que según la Ley 400 de 1.997, el Reglamento Colombiano de Construcción Sismo Resistente NSR-10 y el Decreto 945 de .2017, mediante el cual se modifica parcialmente el NSR-10, sean clasificadas como indispensables y de atención a la comunidad localizadas en zonas de amenaza sísmica alta e intermedia, se les debe evaluar la vulnerabilidad sísmica, con el fin de ser intervenidas o reforzadas para llevarlas a un nivel de seguridad sísmica equivalente al de una edificación nueva diseñada y construida de acuerdo con los requisitos del Título X de dicha Ley 140 de 1.997.

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	



6. **Análisis de riesgo de desastres en proyectos de inversión pública:** En aplicación de lo establecido en el Artículo 38 de la Ley 1523 de 2.012, todos los proyectos de inversión pública que tengan incidencia en el territorio municipal, deben incorporar apropiadamente un análisis de riesgo de desastres cuyo nivel de detalle estará definido en función de la complejidad y naturaleza del proyecto en cuestión.
7. **Reasentamiento de familias localizadas en zonas de alto riesgo no mitigables:** Las familias ubicadas en áreas identificadas como zonas de alto no mitigable deben ser reasentadas, Al igual que las localizadas en las áreas que se clasifiquen como tal, producto de los estudios de riesgo de detalle.
8. **Realización del inventario municipal de asentamientos humanos localizados en zonas con condiciones de riesgo y en zonas de alto riesgo no mitigable:** Las áreas identificadas y clasificadas con condiciones de riesgo y de alto riesgo no mitigables deben ser inventariadas (censadas), de acuerdo con lo establecido en la Resolución 0448 del 17 de julio de 2.014 del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, por medio de la cual se establecen los lineamientos para conformar el inventario nacional de asentamientos en alto riesgo de desastres, o norma que lo adicione, modifique o sustituya.

7.3 DELIMITACION Y ZONIFICACION DE LAS AREAS DE AMENAZA Y RIESGO Y ZONAS CON CONDICION DE RIESGO (Ver Anexo No.01)

7.4 SISTEMA DE PATRIMONIO CULTURAL INMUEBLE

En Colombia el patrimonio está reglamentado por la Ley 1185 de 2008, compilada en el Decreto Único Reglamentario del sector cultura 1080 de 2015 y su Decreto modificatorio 1530 de 2016, 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, filmico, testimonial, documental, literario, bibliográfico, museológico o antropológico.”* El sistema de patrimonio es entonces aquel en el que se 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.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	DOCUMENTO FORMULACIÓN	Página 68 de 138
-------------------------------------	-----------------------	------------------

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

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-LBIC de la nación, así como sus áreas de influencia, y los elementos de la estructura ecológica principal constituidos como suelos de protección ambiental.

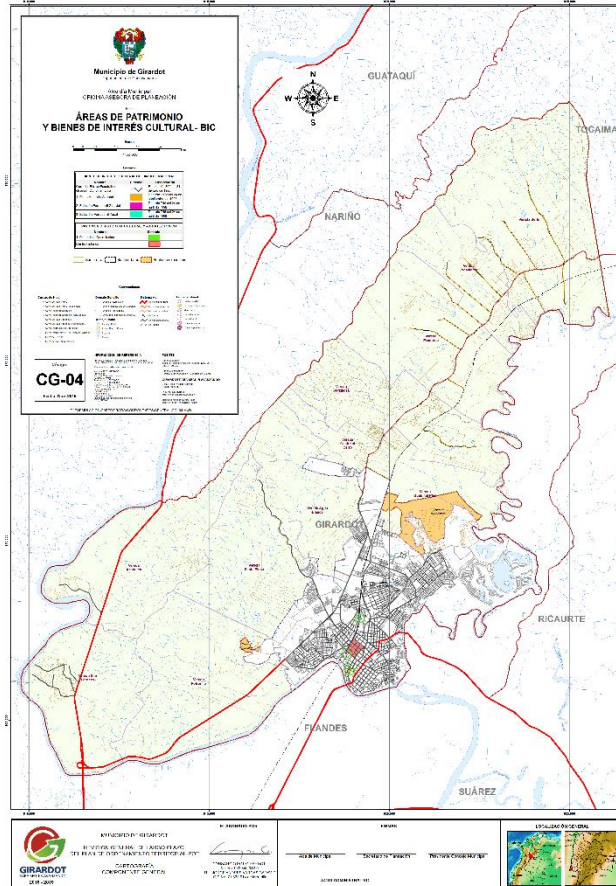




Ilustración 7.2. Sistema de Patrimonio Cultural Inmueble

7.4.1 PEMP plaza de mercado (Consortio G-3, 2016-2017, con acompañamiento de MinCultura)

Plan Especial de Protección de la Plaza de Mercado Leopoldo Rother, Girardot.

El Plan Especial de Manejo y Protección –PEMP– está definido como “el instrumento de planeación y gestión para la protección y conservación de los Bienes de Interés Cultural (BIC) declarados o que se pretendan declarar como tales, por medio del cual se establecen las acciones necesarias para garantizar su protección y sostenibilidad en el tiempo”. En este sentido, el alcance y la importancia del PEMP radica en ser una herramienta capaz de convertirse en el eje de decisiones y acciones fundamentales para la sostenibilidad, la conservación y la proyección de los bienes culturales y patrimoniales del país.

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

Debido a la dimensión de los efectos que la Plaza de Mercado que tiene y ha tenido en la configuración de la dinámica urbana de Girardot, se ha adoptado el concepto de *Plaza - Ciudad*, para expresar la necesidad de que la Plaza de Mercado asuma su liderazgo natural en el sector del centro y genere a través de sus fortalezas espaciales, funcionales y simbólicas, un proceso de renovación del sector, como respuesta al proceso de deterioro físico, social y económico en el que se encuentra.



Es así como se visualiza desde el PEMP-2016, el restablecimiento de la Plaza de Mercado como el proyecto más importante para desencadenar la transformación de este sector de la ciudad en el siglo XXI, señalando una nueva oportunidad histórica para volver a recrear ciudad, tal como ocurrió con la primera Plaza de Mercado y con el inmueble proyectado por el arquitecto Leopoldo Rother a partir de 1946.

A la Plaza de Mercado le acompañan otros elementos urbanos primarios como el río Magdalena, la Plaza de la Constitución y el conjunto religioso de San Miguel, lo cual generó una ciudad moderna a su alrededor, en la década del 50, este proyecto de sostenibilidad multi-escalar se lee como una oportunidad para que estos elementos fundantes generen una nueva ciudad que se concibe en el siglo XXI a partir de los elementos que en la actualidad se leen como deteriorados y obsoletos.

Este concepto también reconoce el impacto que tiene la Plaza de Mercado en todos los aspectos de la vida urbana de la ciudad de Girardot. De esta manera, su buena o mala salud afecta a la ciudad entera en aspectos tan variados como la movilidad, el paisaje o la gastronomía, etc.

La visión del PEMP desde su implementación hasta su ejecución proyecta recuperar inicialmente el Bien de Interés Cultural en sus tres expresiones constitutivas: el inmueble con sus valores históricos, estéticos y simbólicos; la función colectiva de la Plaza de Mercado con las dinámicas sociales que ésta propicia; y, la comunidad de comerciantes, como actores que encarnan la tradición y la memoria del mercado. A partir de este restablecimiento, se estimularán procesos de regeneración urbana en el sector aledaño a la Plaza de Mercado, volviendo a conectar la Plaza y su contexto inmediato con los elementos urbanos primarios de la ciudad de Girardot: el río Magdalena, el camino, el ferrocarril, El Camellón del Comercio, entre otros.

El PEMP plantea:

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

- **Crear** las condiciones apropiadas para la recuperación de los valores materiales y simbólicos del proyecto original de la Plaza de Mercado como exponente de primer orden del legado del movimiento moderno en la arquitectura colombiana.
- **Fortalecer** la presencia del inmueble en la memoria y la identidad de la ciudad de Girardot y dentro de las dinámicas de la población usuaria de la Plaza.
- **Dar una solución** a los problemas urbanísticos que la intensidad de función del mercado viene causando en el Centro de Girardot.
- **Conservar y depurar** las actividades propias del mercado, como sitio de encuentro de primer orden en la población.
- **Planificar** la llegada de nuevas dinámicas al espacio de la Plaza de Mercado, que potencien y divulguen sus valores culturales.
- **Gestionar** la actualización de las condiciones técnicas generales de la Plaza a las necesidades actuales y a las dinámicas urbanas del sector y de la ciudad.
- **Generar** un esquema administrativo eficiente que apunte a la sostenibilidad y viabilidad financiera del inmueble y su uso.
- **Posicionar** el inmueble de la Plaza de Mercado como nodo de bienestar para la ciudad y epicentro de diferentes proyectos de renovación urbana a su alrededor.
- **Mitigar** las afectaciones de tipo ambiental que genera la función del mercado en su entorno, optimizando su funcionamiento general y permitiendo un manejo sostenible y sustentable.

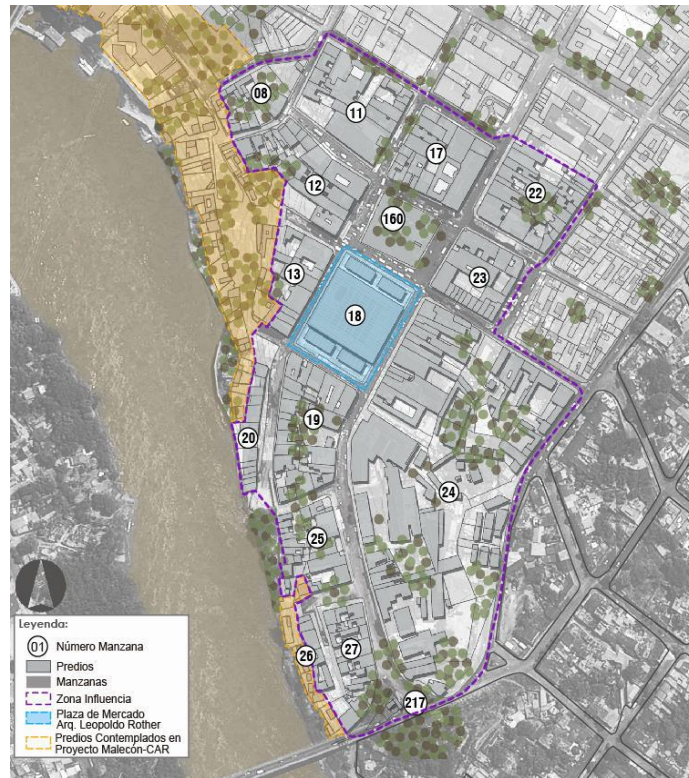
El ejercicio de valoración del PEMP estableció un conjunto de valores que involucra el contexto del inmueble de la Plaza, que emanan de las relaciones urbanas, sociales, económicas o culturales que ejerce el inmueble de la plaza en todo el sector, es importante señalar que el Decreto 1932 de 1993 señala que la declaratoria busca resaltar la obra del arquitecto Leopoldo Rother, pues ésta *“se enmarca dentro del denominado periodo “moderno” y se caracteriza por la claridad en el manejo de los parámetros de este movimiento arquitectónico, por su concepción eminentemente racionalista y la coordinación de los aspectos estéticos con los técnicos/estructurales”*.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	DOCUMENTO FORMULACIÓN	Página 72 de 138
----------------------------------	-----------------------	------------------

El eje de la declaratoria inicial es el inmueble mismo de la Plaza, considera que el área afectada no debe tener ninguna variación. En este sentido se confirma su delimitación por parte del PEMP y se tendrá en cuenta la revisión actual por parte Mincultura (2018):



El Área Afectada está conformada por el inmueble de la Plaza de Mercado de Girardot, proyecto del arquitecto Rother, concebido en 1946, inmueble que ocupa la totalidad de la manzana identificada con el número 18 del catastro actual de Girardot. Dicha manzana está circunscrita entre las calles 10 y 11 y las carreras 9 y 10, en el sector Centro de la ciudad. La superficie aproximada de esta área afectada es de 6.315 m².

Partiendo de la delimitación vigente de la zona de influencia de la Plaza de Mercado que se extiende al polígono inmediato de la Plaza de la Constitución, el PEMP ha considerado insuficiente esta delimitación de la zona de influencia, lo que ha obligado a hacer una revisión de los diferentes criterios bajo los cuales es viable y justificable una ampliación de dicha zona de protección.



Fuente: Consorcio G3

Ilustración 7.3. Área de delimitación

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

Entre las consideraciones a tener en cuenta por el PEMP están el carácter indisoluble de la relación histórica entre la Plaza de Mercado, la Plaza de la Constitución, el conjunto religioso de San Miguel y la relación con el Malecón y el antiguo sistema de puertos fluviales sobre el Magdalena. A la luz de este primer análisis, estos elementos deben quedar incluidos en la zona de influencia con el fin de no poner en riesgo su integridad, que está siendo revisado por el Ministerio de Cultura.

De manera complementaria, el estudio urbano señaló la necesidad de fortalecer la relación de la Plaza de Mercado con otros puntos importantes del sector como son: el Camellón del Comercio, la Estación de Ferrocarril y el parque Bolívar. Si bien este no es un considerando suficiente para la ampliación de la zona de influencia, se incluye en la propuesta del 2016 por parte del Consorcio G3 como elemento básico, a nivel de zona de influencia, para la relación con los sectores y elementos aledaños. Esto se propone a través de flujos o ejes urbanos que hacen posible esa relación urbana.





Fuente: Consorcio G3

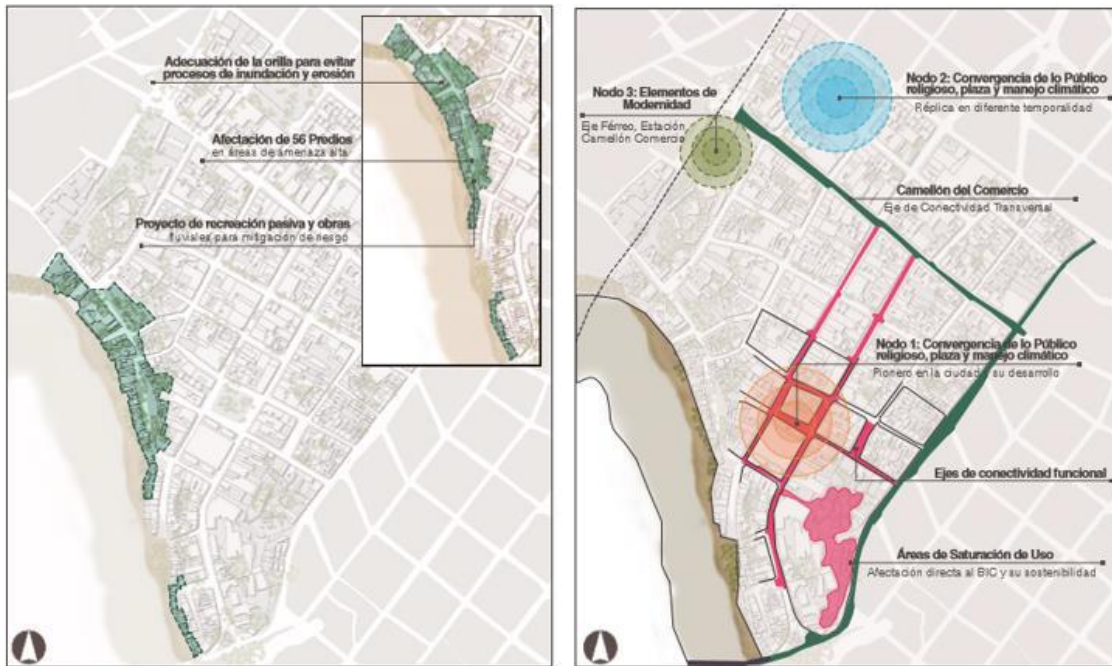
Ilustración 7.4. Vista general Área Afectada y Zona de influencia

De igual manera, se tuvo en cuenta por parte del estudio del año 2016 la consideración de la unidad funcional, que relaciona de manera contundente el inmueble de la Plaza de Mercado con algunos de los predios de la manzana 24 donde funciona otra parte del mismo mercado: los Pabellones de Carnes y Pescado; el Matadero Municipal (todos estos protegidos por el Ordenamiento de Girardot), y las denominadas Central Mayorista y Minorista de la ciudad. En la medida que estos predios contribuyen a la saturación de los usos del Mercado en el sector, la importancia de que queden incluidos dentro de la zona de

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	DOCUMENTO FORMULACIÓN	Página 74 de 138
-------------------------------------	-----------------------	------------------

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

influencia radica en el potencial de hacerlos partícipes en la solución a dicha saturación de usos en el sector de estudio.



Fuente: Consorcio G3



Ilustración 7.5. Delimitación del proyecto Malecón del Río, y relaciones urbanas de referencia.

Aunque no es el objetivo principal del PEMP de la Plaza de Mercado, la protección de inmuebles dentro de este polígono de protección llena un vacío normativo sobre la protección patrimonial del sector fundacional de la ciudad de Girardot y lo amarra al desarrollo a futuro de la Plaza de Mercado.

De acuerdo con lo anterior, se definen los distintos niveles de intervención para todos los 233 predios ubicados en la zona de influencia propuesta, luego de realizar una valoración individual de los elementos que aportan a la construcción de la memoria de la ciudad, pero reconociendo también las pérdidas, transformaciones sin valor, fuerte deterioro y demás factores que la formulación del PEMP-2016 asume como condiciones que exigen la generación de zonas de renovación dentro del sector.

Esta definición de niveles de intervención genera la siguiente relación:

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	DOCUMENTO FORMULACIÓN	Página 75 de 138
-------------------------------------	-----------------------	------------------

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

Nivel de intervención Total de predios Porcentaje:

- I Conservación integral 2 0.86%
- II Conservación del tipo 28 12.45%
- III Conservación contextual 203 86.69%

Siendo de la Plaza de Mercado el sector fundacional de Girardot, se incluyeron en el Nivel II de Intervención, aquellos inmuebles que están directamente relacionados con la génesis urbana de la ciudad y/o que configuran rasgos tradicionales de la conformación histórica y/o que guardan valores compositivos en su arquitectura.



Se reconocen por parte del PEMP dos lenguajes principales en este Nivel II: El primero, las casas de uno o dos pisos relacionadas con la actividad comercial de la Plaza de Mercado, con lenguaje propio de finales del siglo XIX y principios del siglo XX, que exhiben elementos tipológicos como cubiertas inclinadas a 2, 3 o 4 aguas con tejas de zinc, galerías exteriores sobre la calle que protegen de la intemperie, balcones, aleros, etc., como los que se incluyen en la siguiente Ilustración.



Fuente: Consorcio G-3

Ilustración 7.6. Ejemplos de inmuebles tradicionales catalogados como Nivel II

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	DOCUMENTO FORMULACIÓN	Página 76 de 138
-------------------------------------	-----------------------	------------------

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

El segundo, es el de edificios de mayor altura (entre 4 y 5 pisos) con lenguaje moderno, que además comparten rasgos tipológicos y arquitectónicos con sectores más emblemáticos de Girardot. En este grupo, sobresale el caso de los hoteles en la zona, que, aunque están en pleno deterioro, constituyen un elemento identitario del sector y la ciudad.



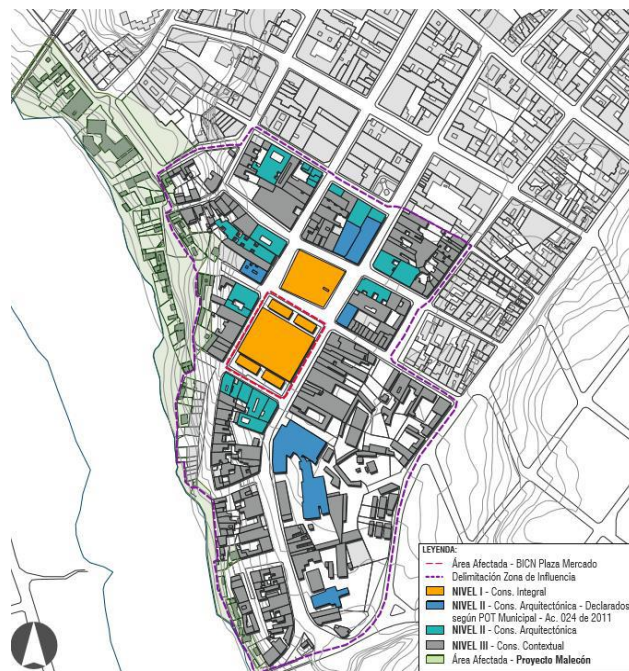
Fuente: Consorcio G-3

Ilustración 7.7. Ejemplos de inmuebles tradicionales catalogados como Nivel II

La mayor parte de los predios están clasificados por el PEMP son de Nivel 3 de intervención, lo que señala una doble función de este grupo de inmuebles:

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	DOCUMENTO FORMULACIÓN	Página 77 de 138
-------------------------------------	-----------------------	------------------

En primera instancia son los predios que tienen un mayor impacto en el estado de deterioro del sector urbano; y en segundo lugar, constituyen la oportunidad para la transformación del sector alrededor de los elementos patrimoniales. Esta segunda función permite la renovación del sector aledaño a la Plaza de Mercado. Si bien es este el sector fundacional de la ciudad de Girardot, sus características no corresponden a las de un centro histórico y por ende la conservación de su memoria histórica no está definida por la conservación de la mayor parte de sus piezas arquitectónicas, sino se apela a otras consideraciones como la morfología urbana, la adaptación (o falta de adaptación), la topografía, paisaje, relaciones funcionales y de memoria con el río, consideraciones tipológicas, etc., que pueden ser retomadas de manera contemporánea en un ambiente de renovación del sector.



Fuente: Consorcio G-3

Ilustración 7.8. Niveles de Intervención en la Zona de Influencia PEMP Plaza de Mercado

Para la total claridad de la condición normativa de cada uno de los predios, en el PEMP se definieron por el Consorcio G3-2016 todos los predios incluidos en la Zona de Influencia, por manzanas. Acompañando a cada plano, una tabla de datos con el listado del número de identificación de cada predio (Según base catastral IGAC), el área de las construcciones, el uso o destino económico actual, y el Nivel de Intervención atribuido por la consultoría. Todos

aquellos predios que no tengan un nivel de intervención atribuido en la tabla, no hacen parte de la zona de influencia del PEMP, y por tanto no entran en la delimitación del mismo.



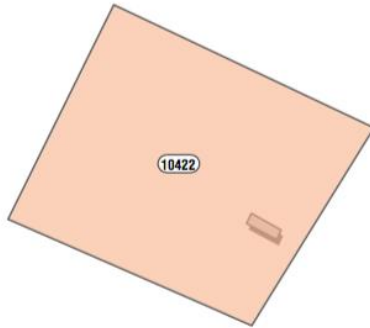


**CONSORCIO POT GIRARDOT
REVISIÓN Y AJUSTES**

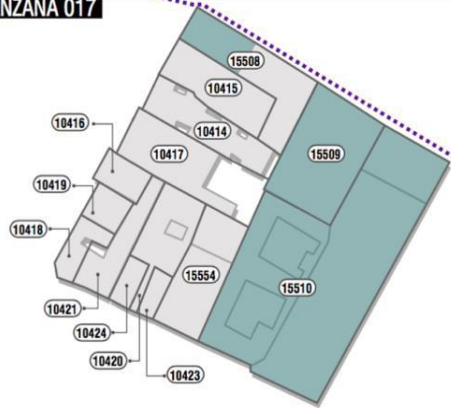
COMPONENTE GENERAL



MANZANA 160



MANZANA 017



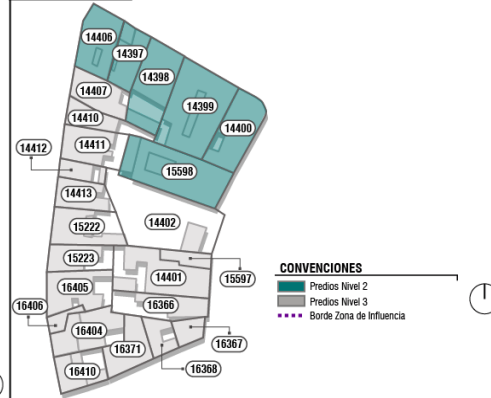
MANZANA 018



CONVENCIONES

- Predios Nivel 1
- Borde Zona de Influencia

MANZANA 019



CONVENCIONES

- Predios Nivel 2
- Predios Nivel 3
- Borde Zona de Influencia

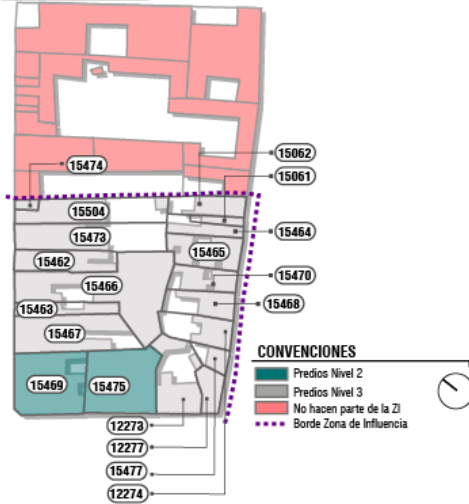


**CONSORCIO POT GIRARDOT
REVISIÓN Y AJUSTES**

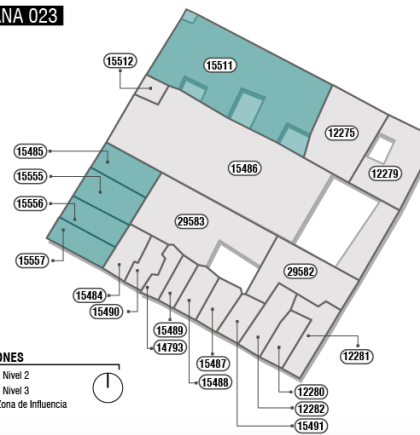
COMPONENTE GENERAL



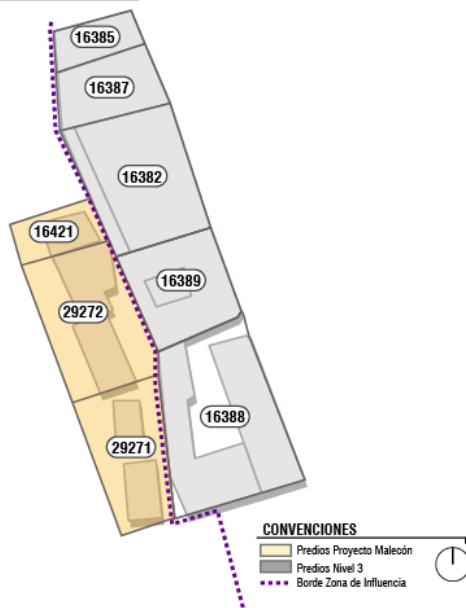
MANZANA 022



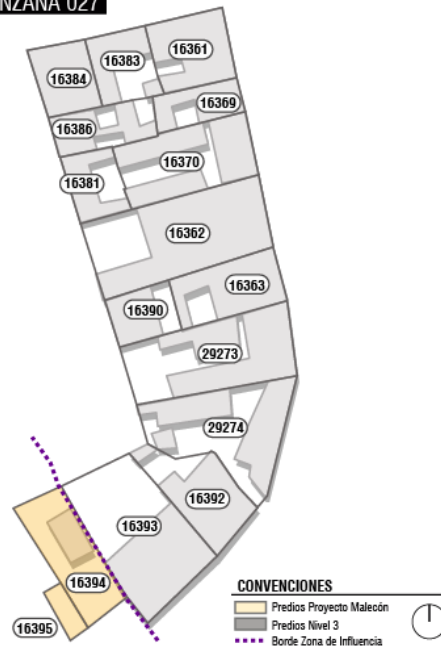
MANZANA 023





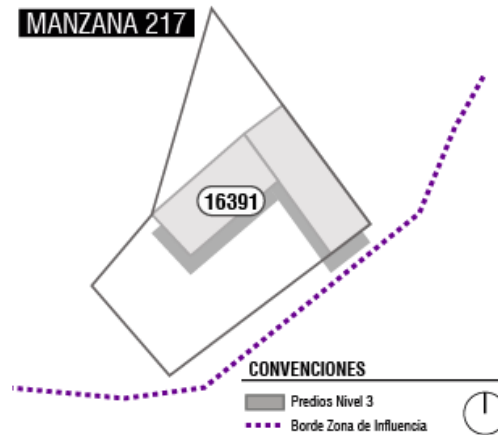
MANZANA 026



MANZANA 027



	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	



Fuente: Consorcio G-3

Ilustración 7.9. Predios incluidos en la Zona de Influencia por manzanas

COMPETENCIAS PARA LA AUTORIZACIÓN DE LAS INTERVENCIONES

Según el Decreto N° 1080 de 2015, Artículo 2.3.1.3 Competencias institucionales públicas, son competencias del Ministerio de Cultura:

“(…)

1.2 Competencias específicas sobre BIC del ámbito Nacional

(…)



8. Autorizar las intervenciones en BIC del ámbito Nacional, así como aquellas que se pretendan realizar en sus áreas de influencia y/o en bienes colindantes con dichos bienes”

De acuerdo con el contenido del Decreto, todas las intervenciones sobre los 233 predios ubicados en la zona de influencia de la Plaza de Mercado deberían ser autorizadas por el Ministerio de Cultura mediante Resolución. Sin embargo, en la medida que la declaratoria original recae sobre un bien arquitectónico, el PEMP propone el siguiente cuadro de competencias:

Nivel I de Intervención

Correspondiente a dos predios, el de la Plaza de Mercado y la Plaza de la Constitución: Las intervenciones en dichos predios requieren de la autorización del Ministerio de Cultura, a través de Resolución. Esto implica que los estudios y proyecto de intervención integral

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	DOCUMENTO FORMULACIÓN	Página 82 de 138
----------------------------------	-----------------------	------------------

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

deberán contar con dicha autorización y que el Ministerio Cultura podrá realizar supervisión técnica a la ejecución de las obras.

En tanto estos bienes ocupan manzanas completas, se considera que no aplica la directriz sobre la colindancia y que los inmuebles ubicados con calle de por medio, serán autorizados por la Administración Municipal teniendo como base normativa las fichas normativas desarrolladas por el PEMP-2016.

Nivel II de Intervención

En tanto las declaratorias sobre algunos de los predios clasificados como Nivel II de Intervención son de carácter municipal, se considera que esta es la instancia adecuada para la autorización de las intervenciones que afecten a estos inmuebles, teniendo como referente el contenido del Decreto 1080 de 2015 en cuanto a intervenciones en Bienes de Interés Cultural y los documentos internacionales.

Las decisiones sobre las intervenciones en estos bienes, podrán ser consultadas con el Consejo Municipal de Cultura o quien haga sus veces.

Lo anterior no excluye que el Ministerio de Cultura pueda actuar como instancia técnica para dirimir cualquier conflicto en la aplicación e interpretación de las fichas normativas en los proyectos de intervención.

Nivel III de Intervención

Para las intervenciones en estos inmuebles, se considera que es la Administración Municipal la indicada para la aplicación de las fichas normativas, pudiendo ser consultadas dichas decisiones con el Consejo Municipal de Cultura o quien haga sus veces.



Lo anterior no excluye que el Ministerio de Cultura pueda actuar como instancia técnica para dirimir cualquier conflicto en la aplicación e interpretación de las fichas normativas en los proyectos de intervención.

En el caso de la ejecución de la Regeneración de San Miguel, este deberá contar con concepto favorable del Ministerio de Cultura.

Directrices respecto del patrimonio cultural de la Nación.

La Plaza de Mercado de Girardot como un bien de interés cultural del orden nacional, cuya declaratoria relaciona una estructura a conservar, así como la valoración y conservación de

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	DOCUMENTO FORMULACIÓN	Página 83 de 138
-------------------------------------	-----------------------	------------------

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

un periodo histórico de la obra del arquitecto Rother. Como determinante de superior jerarquía, condiciona el desarrollo de la zona de influencia en función del bien, es decir que el ordenamiento circundante debe estar en función de la conservación y sostenibilidad de bien (Plaza de mercado) declarado como patrimonio nacional.

En el caso que nos ocupa, existen determinantes de superior jerarquía que interactúan, pues se encuentra un bien de interés cultural del orden nacional, una serie de regulaciones de la Corporación Autónoma Regional del Río Grande de la Magdalena, así como la localización de la red vial nacional y regional, las tres contribuyen a determinar y delimitar el Área afectada y la Zona de influencia como el escenario donde las condiciones de manejo del PEMP se materializan. (Subrayas fuera de texto.)



Las normas y directrices para el manejo de las cuencas hidrográficas son expedidas por la Corporación Autónoma Regional o la autoridad ambiental de la respectiva jurisdicción y las directrices y normas expedidas por las autoridades ambientales para la conservación de las áreas de especial importancia eco sistémica.

Esta determinante de superior jerarquía es necesariamente geográfica, material y determina una distribución de competencias entre el municipio de Girardot, la Corporación Autónoma Regional del río Grande de la Magdalena- Cormagdalena y el Ministerio de Cultura.

La Ley 1228 de 2008 determina el señalamiento y localización de las infraestructuras básicas relativas a la red vial nacional y regional, puertos y aeropuertos, sistemas de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía, así como las directrices de ordenamientos para sus áreas de influencia y su Decreto reglamentario Decreto 2979 de 2010 determina disposiciones relativas al concepto de pasos urbanos, franjas de retiro y reglamentación de los planes de ordenamiento territorial sobre dichas franjas.

La Carrera 7 es una vía del orden nacional al interior de la ciudad que comienza a perder este rango con la construcción de la vía circunvalar. Aunque es del municipio de Girardot, conserva su naturaleza regional y como tal, cuenta con disposiciones técnicas especiales, además de establecer ciertos usos propios de la naturaleza de dichas vías. Se tiene cómo, por disposición del Decreto 1735 de 2001, hace parte de la Red Nacional de Carreteras a cargo del Instituto Nacional de Vías, de esta manera la vía Castilla - Girardot con código 4507 es una vía del orden nacional, vía diferente a la variante de Girardot que también lo es (código 45 T L G). Ahora bien, por disposición Artículo 1°. De la Ley 1228 de 2008 se establece *"Para efectos de la aplicación de la presente ley, las vías que conforman el Sistema Nacional de Carreteras o Red Vial Nacional se denominan arteriales o de primer orden, intermunicipales*

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	DOCUMENTO FORMULACIÓN	Página 84 de 138
-------------------------------------	-----------------------	------------------

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

o de segundo orden y veredales o de tercer orden. Estas categorías podrán corresponder a carreteras a cargo de la Nación, los departamentos, los distritos especiales y los municipios. El Ministerio de Transporte será la autoridad que, mediante criterios técnicos, determine a qué categoría pertenecen.



Por lo anterior se tiene que la carrera 7 es un paso urbano que debe integrar fajas de retiro que, por disposición de las normas citadas, corresponde al Plan de Ordenamiento Territorial definirlo, no obstante, **el costado que da contra la zona de influencia de la plaza debe contribuir a mantener el carácter nacional-regional del sector, en cuanto a su ancho o perfil de la vía, determinando y condicionando el desarrollo futuro de la manzana respectiva de la zona de influencia.**

Condiciones de manejo del PEMP

Las condiciones de manejo están dadas en el Decreto Nacional 1080 de 2015 en el artículo 21. Cuando se asocia el bien inmueble de interés cultural al ordenamiento territorial de un municipio determinado, **se comienza a pensar en la revitalización del inmueble**, pues las actividades y los usos (uno de los componentes del concepto de propiedad) deben correlacionarse con las actividades y los usos del entorno, **el bien deja de ser una antigüedad o reliquia para ser una parte viva de un territorio, respondiendo a sus interacciones económicas, sociales y culturales.**

Es entonces cuando el concepto de condiciones de manejo adquiere una importancia mayor, en la medida que **el conjunto de estas condiciones va a determinar la manera como el bien se integra al territorio.**

Las condiciones de manejo son determinantes, en cuanto que condicionan el aspecto físico técnico, el esquema de manejo administrativo del bien y las medidas económicas y financieras para la recuperación y sostenibilidad del inmueble, pero esas condiciones estarán aplicadas a un territorio determinado, que no es otro que el integrado por el área afectada y su zona de influencia. Esto las convierte en aquellas que de manera general determinan el manejo futuro del bien, lo son de un bien y de un territorio aledaño, que a su vez se encuentran inmersas en un instrumento de planeación denominado PEMP.



	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

Aspectos Físico- Técnicos

En el desarrollo de los aspectos físico técnicos, se propone una estrategia de transformación de la Plaza de Mercado y de su contexto urbano, única solución integral a las problemáticas definidas en la etapa diagnóstica del PEMP.

Inicialmente, se proyecta en el PEMP un grupo de tres proyectos estratégicos, que buscan causar un efecto dominó en el sector y juegan un papel fundamental en el escenario de regeneración del centro de la ciudad. En este grupo, la intervención del inmueble de Plaza de Mercado juega el papel central y prioritario, y está incluido también la intervención integral de la Plaza de la Constitución, así como la adecuación funcional de la antigua Planta de Beneficio Animal y un proyecto estratégico para el desarrollo de servicios turísticos en la manzana N° 12.

De manera complementaria a la ejecución de los proyectos estructurantes, se prevé el desarrollo de una serie de proyectos prioritarios que completan la operación de transformación urbana, que dan soporte a los primeros. Este grupo tiene objetivos variados como la intervención de ejes de acceso prioritario para la Plaza de Mercado, acciones pedagógicas para la comunidad de comerciantes y usuarios, integración de la Plaza al esquema de promoción turística de la ciudad, o intervención sistemática de los inmuebles patrimoniales clasificados en nivel II de intervención, entre otros. Dentro de este grupo, se prevé la realización del Plan Parcial de Regeneración urbana de San Miguel, que completa la operación urbana y cierra la ejecución del PEMP.

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

Proyectos Estructurantes



Fuente: Consorcio G-3



Ilustración 7.10. Ubicación estratégica de los proyectos estructurantes

En el desarrollo de este objetivo, se definieron tres intervenciones físicas de carácter puntual, que, a manera de intervenciones de acupuntura urbana, generen un alto impacto en el entorno urbano y valor agregado en todo el sector. Estos proyectos son:

- Proyecto sobre la “Unidad insoluble” Plaza de Mercado + Plaza de la Constitución + Conjunto de San Miguel.
- Proyecto de adecuación funcional de la antigua Planta de Beneficio Animal, que insertará nuevos usos de menor impacto en el entorno de la Plaza de Mercado.
- Proyecto de equipamiento de servicios turísticos en la Manzana N° 12, que capitaliza diversos potenciales urbanos vinculados estrechamente a las condiciones de la Plaza de Mercado.

El proyecto prioritario del PEMP es la Plaza de Mercado, con el fin de solucionar de manera directa los problemas más urgentes y estructurales de la Plaza de Mercado y su entorno inmediato. Interviene de manera simultánea problemas de la escala de la arquitectura de la Plaza de Mercado y del primer círculo de relaciones urbanas. Para solucionar la ruptura del

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	DOCUMENTO FORMULACIÓN	Página 87 de 138
-------------------------------------	-----------------------	------------------

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

sistema de referencia, se remite al estudio histórico y su consideración sobre esta unidad histórica indisoluble conformada por la Plaza de Mercado, la Plaza de la Constitución y el conjunto religioso de San Miguel. Como criterio general de actuación, se toma el reconocimiento de dicha unidad, formulado en el capítulo de valoración y compuesta por estos tres elementos urbanos. Con el desarrollo progresivo de las diferentes fases de este proyecto, se garantizará la solución de problemáticas relacionadas con la materialidad de la Plaza de Mercado, la pérdida de calidad del paisaje urbano, el uso de la Plaza de la Constitución y la pérdida de valor simbólico y espacial de los elementos constitutivos del conjunto histórico primario de Girardot.

Este primer proyecto estratégico contempla acciones específicas en los tres espacios involucrados en la Unidad:

- Plaza de Mercado
- Plaza de la Constitución
- Conjunto de San Miguel



Este proyecto ha de ser desarrollado en el corto plazo, por tanto, es prioritario que sea gestionado por la actual Administración Municipal.

Como parte de la necesidad apremiante de bajar la intensidad del uso del suelo en el entorno inmediato de la Plaza de Mercado, este proyecto retoma la declaratoria municipal de bien patrimonial del Matadero Municipal y de los pabellones de carne y pescado, y los pronunciamientos jurídicos con respecto a la salida de dicha función del sector, para la generación de un proyecto que llene el vacío que va a dejar la salida del matadero municipal de la zona. En tanto los predios involucrados son de propiedad de la Alcaldía de Girardot, se considera perfectamente viable que se desarrolle en ellos un equipamiento cultural que permita un cambio importante de las dinámicas urbanas del sector. Este proyecto agregará valor a la Plaza de Mercado, a los proyectos que se deriven de la intervención en el Malecón de Girardot y a las zonas de renovación que se encuentran en su entorno inmediato.

Dentro de la estrategia general establecida en este PEMP, de bajar la intensidad del uso del suelo en el perímetro urbano de la Plaza de Mercado, es primordial la entrada de otros usos al sector para ocupar el espacio que va a dejar la salida de la planta de beneficio animal. Para desarrollar este objetivo, el proyecto a desarrollar deberá:

Desarrollar el proyecto arquitectónico para un equipamiento cultural en el inmueble de la Planta de Beneficio Animal, que recupere los valores materiales y simbólicos de este

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	DOCUMENTO FORMULACIÓN	Página 88 de 138
-------------------------------------	-----------------------	------------------

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

inmueble, con protección patrimonial del ámbito municipal. Para esta labor, se dispone de un área de ocupación de 3097 m², y dos pisos de altura (total de 6194 m²).

Definirá la sesión pública correspondiente a la antigua ronda de la Quebrada Chicalá, para que sea usada en otros proyectos de renovación de la manzana N° 24.

Liberará un total aproximado de 6395 m² de espacio público para la ciudad y el sector, con la posibilidad de usos complementarios a la función cultural. Esto irá respaldado por una propuesta paisajística y de cobertura vegetal.

El proyecto de equipamiento turístico de la manzana No.12, por su ubicación estratégica en la trama urbana de Girardot ofrece unas condiciones muy atractivas para el desarrollo inmobiliario, en torno a actividades de servicio al turismo.

La capitalización de este potencial será muy benéfica para la Plaza de Mercado en términos de paisaje urbano, actividad, desarrollo social, entre otros. Dicho potencial de los predios de esta manzana se evidencia en los siguientes puntos:

- Esta manzana paramenta el costado occidental de la Plaza de la Constitución y por ende, tiene relación directa con la Plaza de Mercado y los demás elementos asociados con la esencia de la construcción urbana de Girardot.



Con proyecto Malecón, se liberarán algunos predios y queda abierta la posibilidad de desarrollar un proyecto de manzana que dé fachada de la ciudad hacia el Malecón y el río Magdalena.

Esta manzana tiene la ubicación adecuada para relacionar las actividades de la Plaza de Bolívar con la Plaza de la Constitución, resolviendo un problema urbano de la ciudad que ha afectado la actividad alrededor de la Plaza de Mercado.

La manzana cuenta con predios clasificados en Nivel II de intervención que suman aproximadamente 6236 m² de construcción.

El proyecto Malecón libera un total de 5 predios de esta manzana con un área total aproximada de 1257 m². Los tres predios patrimoniales aportan al conjunto aproximadamente 6236 m² de construcción y los predios a desarrollar, de propiedad privada, tienen un potencial de desarrollo aproximado de 16000 m² de construcción. Dadas las condiciones privilegiadas de esta manzana y de los predios a desarrollar, se espera

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	DOCUMENTO FORMULACIÓN	Página 89 de 138
-------------------------------------	-----------------------	------------------

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

capturar el interés privado para la ejecución de este proyecto en el cual la Alcaldía municipal tiene el rol de gestión.

La entrada en funcionamiento de este proyecto traerá nuevas actividades a la zona que cualificarán otros usos complementarios y abrirá opciones de desarrollo a los inmuebles patrimoniales de la misma manzana en un primer momento y al sector entero en el mediano plazo.

Proyectos Complementarios



Este grupo de proyectos complementarios se definen como el conjunto de acciones que completan la operación urbana y capitalizan el efecto transformador generado por los proyectos estructurantes. En ese sentido, son tan importantes como los primeros, pero su ejecución puede quedar en un segundo nivel de prioridad en el tiempo. Se ha definido un total de cuatro proyectos:

- Proyecto de corredores ambientales y mejoramiento del espacio público:
 Este proyecto tiene el objetivo de mejorar la calidad ambiental del área circundante a la Plaza de Mercado y así fortalecer el vínculo del área del proyecto PEMP con la estructura urbana de la ciudad, específicamente con el Camellón del Comercio, el proyecto Malecón y el puente vehicular sobre el río Magdalena, por medio de circuitos o ejes verdes que mejoren su calidad paisajística y las condiciones térmicas de los ejes previstos, estimulando el tránsito peatonal.



Fuente: Consorcio G-3

Ilustración 7.11. Proyecto Corredores Ambientales

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

- Proyecto de rehabilitación de inmuebles nivel II:
Con el objeto de dar una solución al estado de deterioro y falta de reconocimiento de los inmuebles ubicados dentro de la zona de influencia del PEMP y que han sido clasificados como Nivel 2 de intervención, se requiere generar un proyecto que permita su rehabilitación, en tanto constituyen las huellas visibles de la memoria y la identidad como sector fundacional de Girardot.

El grupo objetivo está compuesto por 27 predios (se excluye el predio de la Planta de Beneficio Animal por estar incluido dentro de otro proyecto), ubicado dentro de la zona de influencia en relación directa con la Plaza de Mercado y la Plaza de la Constitución, es el referente paisajístico y de implantación sobre el cual se desarrolla el proyecto de fondo de regeneración urbana en el sector. Estos predios suman un área aproximada de 9316 m2 de ocupación y más de 20.000 m2 de construcción, lo que habla de su incidencia en el desarrollo del sector.





Fuente: Consorcio G-3

Ilustración 7.12. Proyecto y alcance- Rehabilitación de Inmuebles Nivel II.

- Proyectos de acción social hacia la comunidad de comerciantes de la plaza de mercado:

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	DOCUMENTO FORMULACIÓN	Página 91 de 138
-------------------------------------	-----------------------	------------------

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

Este conjunto de proyectos tiene por objeto generar bienestar en la comunidad de comerciantes de la Plaza de Mercado y constituye una apuesta por el desarrollo social de esta comunidad, en tanto soporte vivo de los valores culturales de la Plaza.

Se relacionan dos proyectos principales, con su respectivo objetivo. La descripción completa está ubicada en el capítulo de Anexos, Fichas de Proyectos Transversales: Capacitación y profesionalización de los comerciantes de la plaza de mercado y fortalecimiento del liderazgo, asociatividad, cooperación de vivanderos de la plaza de mercado.

- Proyecto Plan Parcial de San Miguel:



Completa la estrategia del PEMP, la realización de la Regeneración de San Miguel, como herramienta de transformación de la zona de influencia que permite asegurar las condiciones urbanas, económicas y simbólicas adecuadas para la sostenibilidad en el tiempo de la Plaza de Mercado y sus valores culturales.

La regeneración de San Miguel se constituye en un proyecto estratégico, para hacer visibles los valores que identifican al municipio de Girardot, el río Magdalena, los puentes, el ferrocarril y la arquitectura moderna de su plaza de mercado. La localización estratégica del sector en la intersección conformada con la vía al municipio de Flandes en el vecino departamento del Tolima y la sinuosidad del Magdalena, conforma un área potencial y apta para la renovación urbana. El Plan Parcial San Miguel queda incorporado como alternativa de planeación y gestión del suelo del área de influencia del Plan Especial de Manejo y Protección de la Plaza de Mercado de Girardot.

Para efectos de incorporación dentro del PEMP de la Plaza de Mercado de Girardot, el proyecto define sus lineamientos determinantes y genera una serie de fichas normativas complementarias que constituyen la norma urbanística que reemplazará las disposiciones hasta la fecha vigentes en el Ordenamiento Territorial de Girardot-Acuerdo 024 de 2011.

El área delimitada para el Plan Parcial San Miguel corresponde a:

Norte	Carrera 11ª / Calle 13
Oriente	Hasta el límite con el proyecto Malecón

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

Occidente	Carrera 8 / Calle 12 / Carrera 7
Sur	Calle 6

El objetivo principal de la Regeneración Urbana San Miguel, es re cualificar el potencial del sector donde se encuentra localizada la plaza de mercado, como un hito importante a nivel departamental y municipal en el campo del abastecimiento, la cultura, el turismo y el desarrollo económico, además mitigar los impactos generados por este uso dotacional en el área de influencia inmediata.





Fuente: Consorcio G-3

Ilustración 7.13. Plano Delimitación Área de Intervención Plan Parcial San Miguel

Las fichas normativas se encuentran en el DTS del PEMP como norma urbana dentro del PEMP.

Una vez que el Ministerio de Cultura evalúe y redelimita el PEMP-2016, este hará parte integral del POT, cuando sea aprobada la presente revisión. (Subrayas propias)

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

7.5 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 definido en el Decreto 1504 de 1998, compilado en el Decreto 1077, Artículo 2.2.3.1.2 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, 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 de 1998, 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 de acuerdo al Decreto 1504 de 1998 (compilado en el Artículo 2.2.3.1.5 Elementos del espacio público, Decreto 1077 de 2015, los siguientes:

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	DOCUMENTO FORMULACIÓN	Página 94 de 138
-------------------------------------	-----------------------	------------------

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	



Elementos constitutivos naturales:

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

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	



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 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 comunitario

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

económicas inter e intra municipales, 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.

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.

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	



- **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.

De acuerdo con los estudios realizados por la Misión Sistema de Ciudades, DNP (2012-2013) el estudio del sistema de conectividad de la región con el resto del país depende por completo de las carreteras principales, que en su mayoría muestran altos niveles de congestión. Se considera fundamental promover un esquema intermodal de transporte que reduzca la vulnerabilidad por la dependencia de un único modo, que aproveche la ubicación estratégica sobre el río Magdalena y las posibilidades de conexiones férreas entre esta región y el Caribe.

La red vial de la Región Central conecta a los departamentos de Cundinamarca, Tolima, Boyacá, Meta y a la ciudad de Bogotá está determinada por los corredores:

- Bogotá – Girardot, Girardot- Ibagué – Cajamarca, Bogotá – Villavicencio – Malla vial del Meta,
- Briceño – Tunja – Sogamoso,
- Desarrollo Vial del Norte de Bogotá – DEVINORTE,
- Patios - La Calera– Guasca – Sopó - Briceño.
- Girardot- Tocaima que conduce también a Bogotá y se bifurca en el lugar conocido como Potosí, conduciendo a Viotá y a Apulo sobre la vía a Bogotá.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	DOCUMENTO FORMULACIÓN	Página 100 de 138
-------------------------------------	-----------------------	-------------------

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

- Vía panamericana que sirve de enlace al interior del país con una vasta zona del territorio nacional y que viene siendo ampliada desde Bogotá hasta Girardot.

Proyectos:

Avenida Longitudinal de Occidente (ALO), proyecto importante y necesario de movilidad para optimizar el recorrido entre Bogotá–Melgar–Girardot e Ibagué sin pasar por el casco urbano de Soacha, El tren de cercanías.

Corredor vial Honda - Puerto salgar – Girardot, con un área de influencia a los municipios de Honda, Flandes, Puerto Salgar, Girardot, Nariño, Beltrán, Guataquí, San Juan de Rio Seco (Cambao), Chaguani, Guaduas, Puerto Bogotá y La Dorada.

Otros proyectos planteados de interés particular para los departamentos de Tolima y Cundinamarca por su contribución al desarrollo de la Región Central son la recuperación de la navegabilidad del río Magdalena y la pavimentación de vías como Cambao- cruce del Líbano- Murillo y la vía Alvarado- Piedras- Guataquisito- Jerusalén, obras de especial trascendencia para orientar el desarrollo regional, la inversión y la competitividad.

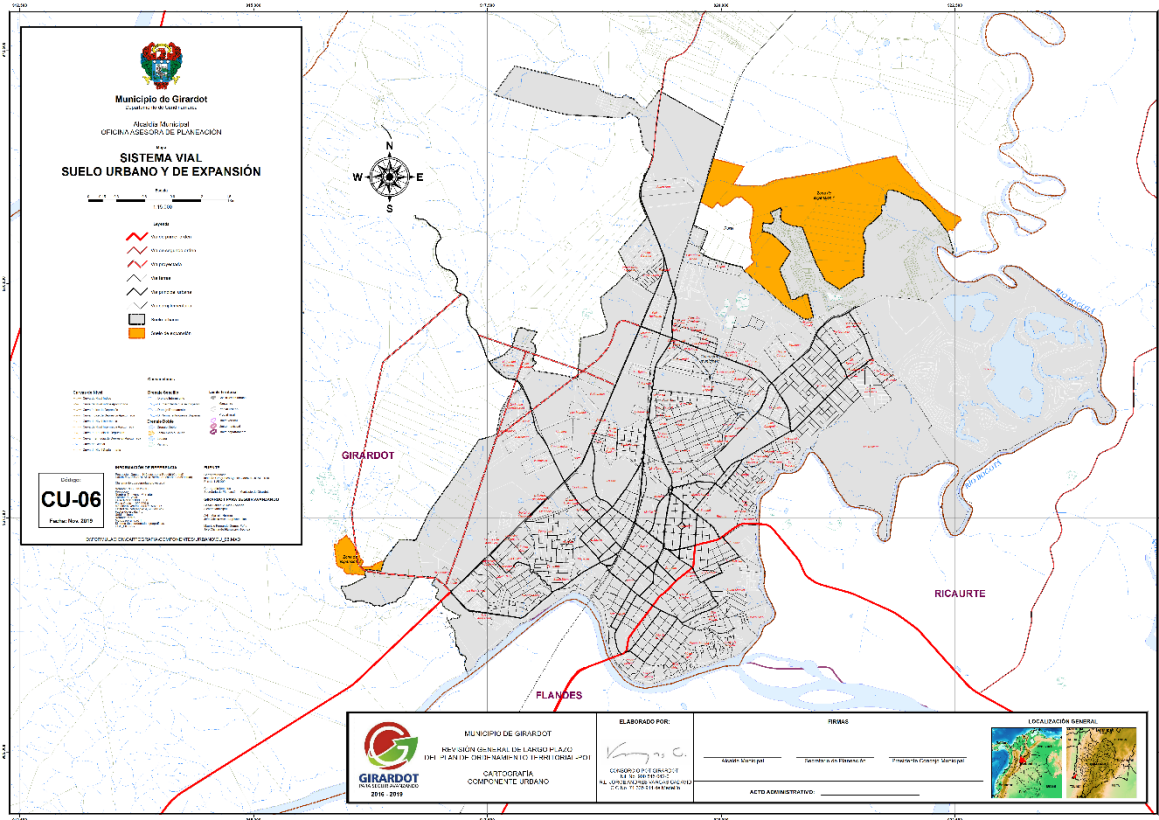


Ilustración 7.16. Sistema de Movilidad nacional, regional y subregional plano de proyectos del nivel nacional y regional

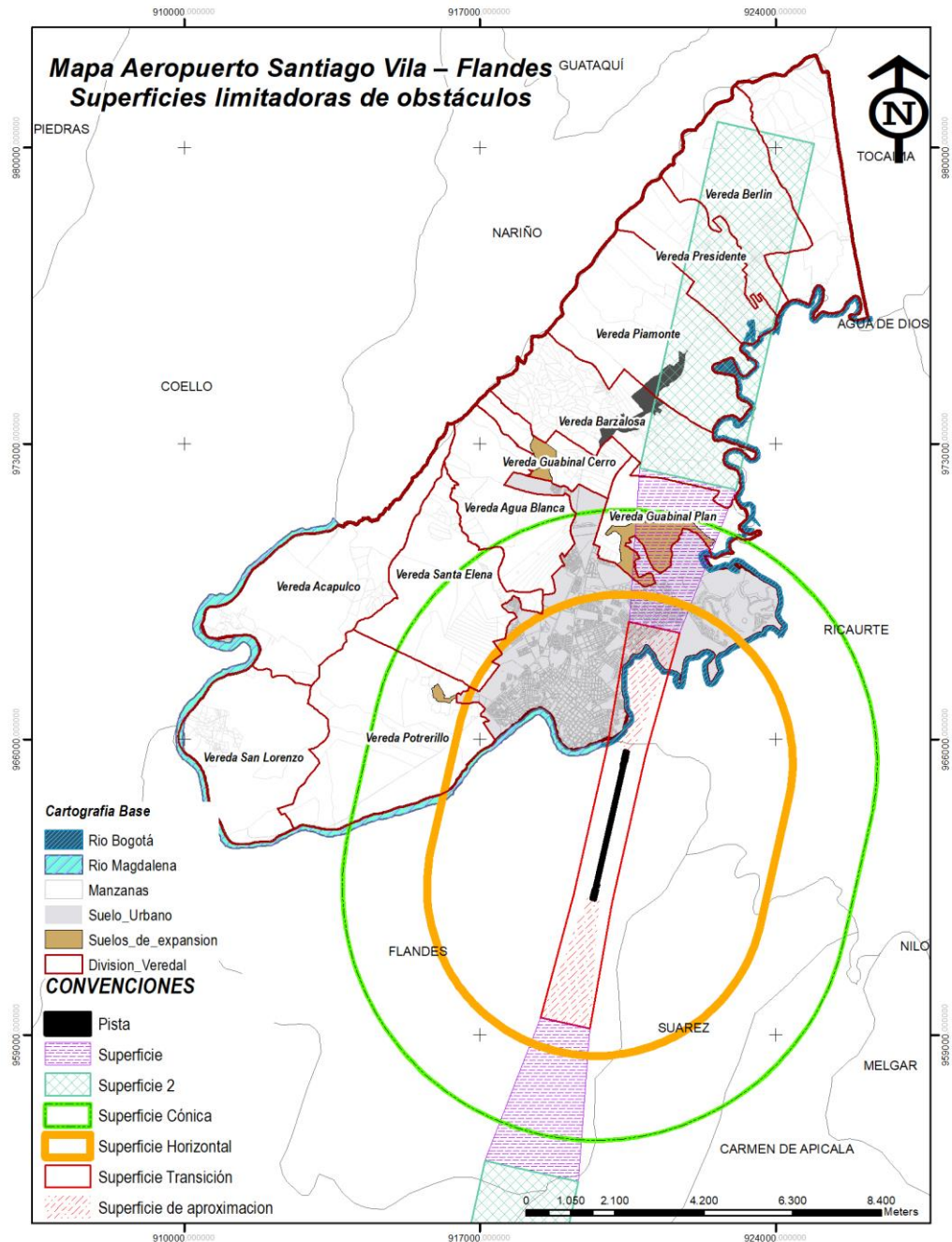


Ilustración 7.17. Mapa Aeropuerto Santiago Vila – Flandes-Superficies Limitadoras de obstáculos

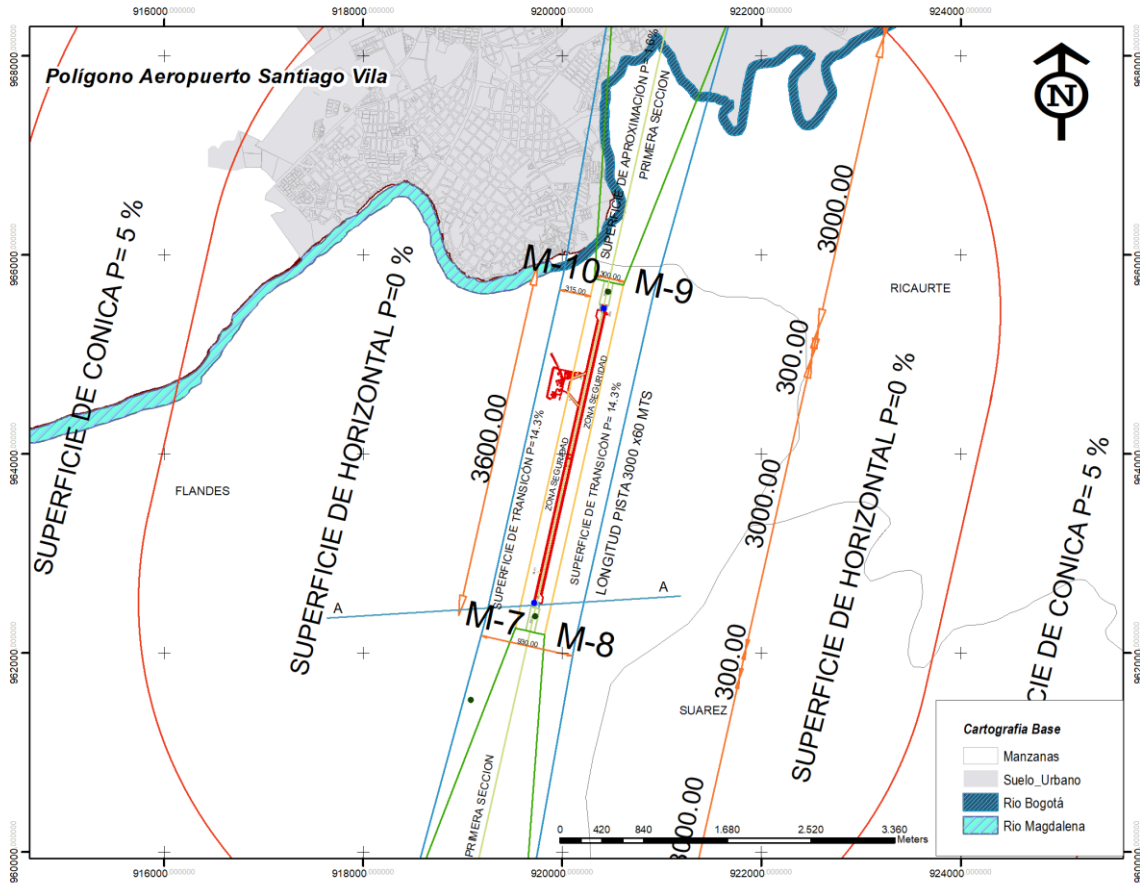


Ilustración 7.18. Polígono Aeropuerto Santiago Vila



7.8 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.

7.8.1 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:

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

- 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.

7.8.2 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 y Alcantarillado -PMAA.

7.8.3 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.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	DOCUMENTO FORMULACIÓN	Página 105 de 138
----------------------------------	-----------------------	-------------------

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

El Municipio tiene formulado el PGIRS de 2004 – 2019, actualizado por CYDEP SAS, en el contrato N°1016 de 2016 cuyo objeto es la actualización del Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos (PGIRS) de acuerdo al Decreto 2981 de 2013 y la Resolución 754 de 2014 en el Municipio de Girardot-Cundinamarca.

El Decreto antes mencionado 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”.*

El municipio de Girardot es atendido por un prestador especializado en el servicio de aseo, Servicios Ambientales SA ESP, que presta directamente y en libre competencia los componentes de barrido y limpieza, recolección y transporte y comercialización; también es el propietario y operador del relleno sanitario Praderas del Magdalena, que sirve a la ciudad de Girardot y otros municipios cercanos de Cundinamarca y Tolima y tiene convenio de facturación conjunta con la empresa de acueducto y alcantarillado de Girardot, ACUAGYR SA ESP.

Tiene cerca de 30 mil suscriptores atendidos, de los cuales 91% se localiza en área urbana y el resto en área rural.



Sus objetivos se encaminan a:

- 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.
- Determinar el alcance del aprovechamiento dentro del Servicio Público de Aseo (recolección selectiva y estaciones de clasificación y aprovechamiento).

Actualmente el Municipio dispone los residuos recolectados en el relleno sanitario regional Parque Ecológico Praderas del Magdalena localizado en la vereda Acapulco (antes Zumbamicos), predio Balconcitos a 13,5 km del casco urbano, por la vía Girardot- Nariño, con un área total de 69Ha, operado por la empresa Ser Ambiental S.A. ESP.

Mediante Resolución No. 408 del 9 de marzo de 2005 la Corporación Autónoma Regional, CAR, otorgó a Ser Ambiental S.A. E.S.P. licencia ambiental para la construcción, puesta en marcha, operación, clausura y posclausura del relleno sanitario para la ciudad de Girardot, que inició operaciones el 11 de noviembre de 2005.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	DOCUMENTO FORMULACIÓN	Página 106 de 138
-------------------------------------	-----------------------	-------------------

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

La prestación del servicio de recolección de residuos en el área rural se realiza 1 vez a la semana en los centros poblados de Barzaloya, San Lorenzo y Acapulco por la empresa Ser Ambiental SA ESP.

7.8.4 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.
- 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.



7.8.5 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.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	DOCUMENTO FORMULACIÓN	Página 107 de 138
----------------------------------	-----------------------	-------------------

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

En el municipio de Girardot los servicios de acueducto y alcantarillado tanto de la zona urbana como rural son prestados por la empresa ACUAGYR S.A ESP, empresa de economía mixta Aguas de Girardot, Ricaurte y la Región; esta entidad presta sus servicios al Peñón y al municipio de Ricaurte en un 97% de suministro de agua y en un 83% en el servicio de alcantarillado.

De acuerdo con la Revisión del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado del Municipio, realizado en Convenio CORMAGDALENA y la empresa LATIN CONSULT, en el documento ejecutivo (2009) se tiene que:

El sistema de acueducto es por bombeo, se surte del río Magdalena a la altura del Municipio de Ricaurte. El caudal medio del río en el sitio de captación es de 1200 m³/s.

La captación de agua cruda se realiza mediante dos sistemas con capacidad conjunta de 1080 l/s; el primero es móvil de elevación mecánica (600 l/s) y el segundo es una toma lateral (480 l/s).

La Planta de Tratamiento de Agua Potable (PTAP) se localiza contigua a la captación y consta de procesos de tratamiento convencional de desarenado, floculación, sedimentación, filtración y cloración. La capacidad de tratamiento es de 950 l/s (82.080 m³/d).



El agua tratada es almacenada en dos tanques con capacidad conjunta para 2.400 m³ localizados en los predios de la PTAP. Desde la planta, el agua es bombeada a tanques de distribución y rebombeo, alimentando sectores de servicio de Girardot y Ricaurte.

La red de distribución está configurada en diámetros que van desde 3" hasta 24"; se considera el estado de la red en una condición aceptable. La cobertura del sistema, calculada con base en el número de viviendas, es igual al 94%.

El sistema de alcantarillado es principalmente de tipo combinado, comprende las siguientes microcuencas: El Gallo, Kennedy, San Jorge, Las Acacias, Santa Mónica, El Centro, La Honda y El Coyal. La evacuación de las aguas lluvias se realiza por medio de aliviaderos en los sistemas troncales que disponen las aguas de exceso en zanjones.

Las redes colectoras en su mayoría poseen una edad entre 20 y 50 años y están construidas en bóvedas de ladrillos, tuberías de concreto y tuberías de gres. La parte de reciente

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	DOCUMENTO FORMULACIÓN	Página 108 de 138
----------------------------------	-----------------------	-------------------

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

construcción de las redes ha sido construida en tubería PVC. Los diámetros de las tuberías se encuentran entre 8" y 56".

Las condiciones de insuficiencia hidráulica en algunos tramos de las redes producen problemas de inundaciones en algunos sectores de la ciudad.

El sistema carece de interceptores para aglutinar los vertimientos que se efectúan sobre los ríos Bogotá y Magdalena, de igual forma no se tiene para el casco urbano una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR). El sistema presenta una cobertura del 84.0%.

Las recomendaciones de la revisión del Plan Maestro se centraron en:



Acueducto:

- Optimizar el sistema de bombeos en la captación, para el año 1999 se reportaba un déficit tanto en el bombeo Potosí como el bombeo Ricaurte.
- Ampliar la capacidad de la conducción de agua tratada hasta el tanque Churrasquero 1, Alto de la Cruz y Potosí.
- Optimizar la capacidad de la PTAP aumentando la capacidad del año 1999 (750 l/s) en 200 l/s, para obtener una capacidad de 950 l/s necesaria para cubrir las necesidades proyectadas en la población. Asimismo se proponía una nueva ampliación al año 2008 de 1200 l/s ante el escenario de alta demanda.
- Mejorar la capacidad en almacenamiento, se promueve afrontar problemas puntuales de algunos sectores a abastecer (Pot 1, Pot 2, Ricaurte occidental, Alt 1, Alt 2, Alt 3 y Alt 4).
- Optimizar los sistemas troncales de abastecimiento.

En cuanto a la captación y tratamiento, el operador acogió la recomendación del Plan Maestro de ampliar la capacidad tanto de captación como de tratamiento para aumentar de 64800 m³/ d (750 l/s) a 82080 m³/d (950 l/s). En cuanto a las redes de conducción y distribución las inversiones se vienen ejecutando con base en la dinámica poblacional del Municipio.

Alcantarillado y Tratamiento:

El Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado recomendó continuar con los sistemas combinados en los sectores donde ya se ha establecido este sistema y para los nuevos sectores se promueve la construcción de sistemas de recolección separados, aguas lluvias y

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

sanitario. Adicionalmente plantea la ubicación de tres PTAR en Santa Mónica, La Esperanza y Kennedy.

Se proyectan las siguientes obras en orden de ejecución:

- Plan de choque para el mejoramiento de la cobertura y calidad del servicio
- Reposición de colectores por obsolescencia
- Ampliación del sistema de recolección acorde con la dinámica poblacional
- Ampliación del sistema para el control de inundaciones
- Construcción de Interceptores para unificar los vertimientos
- Plantas para el tratamiento de aguas residuales

En cuanto al estudio de Demanda se plantean dos escenarios fundamentados en los registros de los censos del DANE.



El primer escenario se deduce a partir de un modelo logístico que contempla las tasas de natalidad, mortalidad, inmigración y emigración.

El segundo escenario se basa en los ajustes poblacionales que el Municipio plantea con los megaproyectos Pozo Azul, Pubenza, Pedro Gómez, Barsalosa y Luis Carlos Galán entre otros, asimismo los cambios poblacionales se reflejan en incrementos en las áreas del proyecto.

Para evaluar las obras prioritarias se presentan tres escenarios a tener en cuenta con base la dinámica poblacional principalmente, el primer escenario corresponde a los lineamientos del Plan Maestro de Acueducto acogidos por la empresa prestadora de servicios Acuagyr S.A E.S.P en asocio con la Administración Municipal, el segundo escenario concerniente a los análisis correspondientes al estudio de proyección de población con un modelo logístico basado en la ecuación compensadora de crecimiento, y el tercero se define con los criterios de crecimiento poblacional que el Municipio plantea desde la perspectiva de los megaproyectos a construir.

Tabla 7.1. Obras prioritarias en Acueducto según los escenarios evaluados

COMPONENTE	Escenario No 1 (2009-2016)	Escenario No 2 (2009-2020)	Escenario No 3 (2009-2020)
Captación			177.8
Aducción			1470.0
PTAP, bombes y conducción	3469.4	3216.3	9060.7

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

Almacenamientos	1438.7	163.0	2088.8
Redes	7326.4	6481.5	13303.8
TOTAL	12234.5	9860.8	26101.1

Tabla 7.2. Obras prioritarias en Alcantarillado y Tratamiento



COMPONENTE	Escenario No 1 (2009-2016)	Escenario No 2 (2009-2020)	Escenario No 3 (2009-2020)
Colectores (nuevos y reposición)	10910.2	5571.5	12269.7
Interceptores y PTAR	26201.5	25829.6	39765.0
TOTAL	37111.7	31401.1	52034.7

Hidrología:

Hidrográficamente el municipio de Girardot, tiene como el centro el río Magdalena que nace en la laguna la Magdalena en el macizo Colombiano al sur del país; lo recorre de sur a norte para ir a desembocar el mar Caribe en bocas de ceniza. El río Bogotá lo recorre de norte a sur desde el punto llamado Leticia (antes Hato sucio), sirve de límites con Ricaurte, rinde sus aguas al Magdalena desembocando en él. El Municipio está cruzado por arroyos algunos de los cuales en las temporadas de sequía permanece sin agua, son: La Yeguera, Agua Blanca, Nariño, Guabinal, San Antonio, Presidente, San Gabriel, Honda y Portachuelo.

El municipio de Girardot drena sus aguas de escorrentía a los ríos Magdalena y Bogotá, a través de ocho cuencas de drenaje: El Gallo, Kennedy, San Jorge, Las Acacias, Santa Mónica, El Centro, La Honda y El Coyal. El sector urbano central del municipio de Girardot se abastece por bombeo del río Magdalena, fuente considerada suficiente para atender los requerimientos en el horizonte del proyecto. Los estudios hidrológicos realizados LATIN CONSULT determinaron los siguientes caudales para esta fuente:

Caudal mínimo 468.6 M3/s Caudal medio 1.115.0 M3/s Caudal operable 438.0 l/s Con respecto al agua tratada y de acuerdo con la Secretaría de Salud de Cundinamarca se puede indicar que los parámetros analizados el agua se clasifica en el nivel de riesgo "SIN RIESGO" y en consecuencia es apta para el consumo humano desde el punto de vista Físico - Químico y Microbiológico.

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

De acuerdo con la Revisión del Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado del Municipio, realizado en Convenio CORMAGDALENA y la empresa LATIN CONSULT el Municipio se dispone de unas reservas de Aguas Subterráneas del orden de 10 millones de M3 y se estima que se puede extraer un caudal del orden de 8 l/s, mediante un pozo de 400 MT de profundidad, ubicado a 500 m del casco urbano, del cual se estima una vida útil de 25 años a partir del año del estudio.



Acueducto:

La concesión otorgada de aguas a favor de Acuagyr E.S.P de la fuente del río Magdalena es de 1.1 m3 para la satisfacción de las necesidades de uso doméstico de los usuarios del acueducto de los municipios de Girardot y Ricaurte.

El sistema de Acueducto se abastece del río Magdalena cuyas condiciones de calidad y caudal lo hace una fuente de buena confiabilidad. A la altura del punto de captación, aguas arriba de la desembocadura del río Bogotá, a 259 msnm, el caudal medio del río Magdalena es de 1200 m3 /s. La captación de agua cruda se realiza mediante dos sistemas, con capacidad conjunta de 1080 l/s; el primero es móvil de elevación mecánica y el segundo es una toma lateral localizada sobre la margen derecha del río, aguas abajo de la desembocadura del río Sumapaz. La toma está provista de dos (2) bombas sumergibles con un caudal de 450 - 480 l/s de capacidad cada una, que operan alternada o complementariamente según se requiera. Adicionalmente se mantiene en operación el conjunto antiguo de tres (3) bombas de captación móvil de elevación mecánica, una de 300 l/s y dos de 150 l/s cada una, las cuales sirven de apoyo de requerirse altos caudales de captación. La Planta de Tratamiento de Agua Potable (PTAP) se localiza contigua a la captación y consta de procesos de tratamiento convencional de desarenado (2 unidades), floculación (2 unidades), sedimentación (3 unidades), filtración (9 unidades) y cloración. La capacidad de tratamiento es de 950 l/s (82.080 m3 /d). El agua tratada es almacenada en dos tanques con capacidad conjunta para 2.400 m3 localizados en los predios de la PTAP. Desde la planta, el agua es bombeada a tanques de distribución y rebombeo, alimentando sectores de servicio de Girardot y Ricaurte. Los sistemas que sirven a Girardot se muestran en la siguiente Tabla:

Tabla 7.3. Sectores del servicio de Acueducto

SECTOR	TANQUE DE SERVICIO	TANQUE DE SERVICIO
Pot - 1	Potosí	5600
Pot - 2	Potosí	
PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	DOCUMENTO FORMULACIÓN	Página 112 de 138

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

Alt 1 - 2	Oficinas Alto de la cruz	2.600
Alt 3	Circular Alto de la cruz	2.600
Alt 4	Enterrado Alto de la cruz	2.000
Chq 2	Charrasquero 1	460
Veredas	Charrasquero 1	
Chq 3	Charrasquero 2	1400
Vda. Aguablanca	Aguablanca	100
	Aguablanca III	100
General	Almacenamiento en red	2460
TOTAL		17320

El sistema de distribución presenta una cobertura de servicio del 93.8% y es optimizable, aplicando medidas tales como: • Sectorización efectiva de la red • Reemplazo de tramos de baja capacidad • Reforzamiento de la red troncal.

Tabla 7.4. Consumo promedio de agua de los habitantes de Girardot

Servicio	Acueducto	
	Usuarios	Consumo (m ³ /año)
Estrato 1	4.147	727.553
Estrato 2	9.723	1.888.554
Estrato 3	10.362	1.931.487
Estrato 4	3.875	843.524
Estrato 5	710	296.214
Estrato 6	1.048	544.906
Comercial	1.759	624.568
Industrial	59	377.023
Oficial	121	479.521
Especial	18	210.611
Total	31.822	7.923.961



	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

Tabla 7.5. Consumo promedio/usuario



Servicio	Acueducto	
	Usuarios	Consumo (m ³ /año/usuario)
Estrato 1	4.147	175,4
Estrato 2	9.723	194,2
Estrato 3	10.362	186,4
Estrato 4	3.875	217,7
Estrato 5	710	417,2
Estrato 6	1.048	519,9
Comercial	1.759	355,1
Industrial	59	6.390,2
Oficial	121	3.963
Especial	18	11.700,6
Total	31.822	249

Alcantarillado:

En el tema de aguas residuales ACUAGYR S.A. E.S.P. opera una sola planta de tratamiento veredal que se encuentra ubicada en la vereda Zumbamicos o Acapulco. Desde esta planta se abastecen:

- La Vereda Zumbamicos o Acapulco - 32 usuarios
- El Sector conocido como "El Buche" - 5 usuarios
- La Vereda San Lorenzo - 63 usuarios

El sistema es del tipo combinado y comprende 8 microcuencas, a saber: El Gallo, Kennedy, San Jorge, Las Acacias, Santa Mónica, El Centro, La Honda y El Coyal. El sistema aprovecha los drenajes naturales denominados zanjones para recolectar las aguas lluvias mediante aliviaderos de los colectores principales. Los zanjones principales son: El Gallo, San Cayetano, Miraflores, El Coyal y La Honda. Estos zanjones vierten sus aguas a las márgenes derechas de los ríos Bogotá y Magdalena. Las redes de recolección en su mayoría poseen una edad entre 20 y 50 años y están construidas en bóvedas de ladrillos, tuberías de concreto y tuberías de gres. La parte de reciente construcción de las redes ha sido construida en tubería

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

PVC. Los diámetros de las tuberías se encuentran entre 8" y 56". La red posee un número importante de colectores principales a saber: El Gallo, Kennedy, Las Acacias, El Centro, La Esperanza, La Honda y El Coyal. Las condiciones de insuficiencia hidráulica en algunos tramos de las redes producen problemas de inundaciones en algunos sectores de la ciudad. El sistema carece de interceptores para aglutinar los vertimientos que se efectúan sobre los ríos Bogotá y Magdalena, de igual forma no se tiene para el casco urbano una Planta de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR). El sistema presenta una cobertura del 84.0%.

En la zona rural del municipio de Girardot, es decir, el sector de las veredas de Zumbamicos, San Lorenzo, Aguablanca, Guabina, Cerro, Barzalosa, Piamonte, Presidente y Berlín.

La Ubicación de futura planta de tratamiento de aguas residuales se localizara vereda Potrerillo predio identificado con cedula catastral 000000020007.

La PTAR rural se ubica en un predio de la vereda Barzalosa con cedula catastral 00-000-008-0262-000.

Las afectaciones de los predios para el desarrollo de las PTAR corresponden al área requerida para su construcción más el área de la zona de amortiguamiento.

La empresa Acuagyr S.A E.S.P en su Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos PSMV tiene prevista la construcción de tres PTAR-Sistema de Tratamiento de Aguas residuales en los predios donde se localizan las PTAR:

- En el condominio El Peñon, según plano F1 Acuerdo 024 de 2011.



En la zona urbana se localizada la PTAR en el barrio San Jorge en el predio con coordenadas 920502Ey 968023N, lindando con la quebrada Portachuelo y en el suelo rural se localizara en la vereda Potrerillo predio identificado con cedula catastral 000000020007.

Entre los proyectos estratégicos planteados a futuro se tienen:

En alcantarillado:

- Construcción de los interceptores incluidos en el Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos.
- Construcción de las PTAR (Sistemas de tratamiento Aguas Residuales), de acuerdo con lo planteado en el Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos.
- Ampliación del alcantarillado combinado del barrio Santander-3ª etapa.
- Ampliación del alcantarillado combinado del barrio Gaitán.
- Ampliación del alcantarillado pluvial del barrio Primero de Enero.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	DOCUMENTO FORMULACIÓN	Página 115 de 138
----------------------------------	-----------------------	-------------------

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

- Construcción alcantarillado de aguas lluvias del barrio Villampiss.

En Acueducto:

- Optimización de la capacidad de tratamiento de la Planta de Tratamiento de Agua Potable.
- Ampliación de la red de acueducto entre el tanque Aguas Claras y el tanque Potosí.
- Construcción de la línea de refuerzo entre el tanque Potosí y el tanque Charrasquero I.
- Construcción de la línea de refuerzo entre el tanque Alto de La Cruz y la vía Nariño.



Los asentamientos con condición de informales en los cuales se tienen pilas públicas instaladas:

1. Junta de vivienda comunitaria Acacias II
2. Asentamiento subnormal El Pesebre
3. Asentamiento subnormal El Chircal
4. Asentamiento subnormal Solaris
5. Asociación comunitaria Villa del río
6. Asociación de vivienda Bella luz
7. Asociación de vivienda de interés social Pozo azul
8. Asociación de vivienda Luis Carlos Galán

Observaciones a tener en cuenta en la presente revisión del POT:

- Se debe ratificar la afectación de los predios donde se construirán las Plantas de Tratamiento de Aguas Residuales (PTAR).
- Se deben incorporar las áreas de afectación de los canales perimetrales ubicados en el sector de la vía Nariño, con el fin de afectar los terrenos que son cruzados por este canal, según plano anexo W 3 de Acuagyr.
- Se deben identificar como zonas de alto riesgo no susceptibles de urbanizar las áreas de terreno requeridas para el amortiguamiento hidráulico de cauces naturales de aguas lluvias y zonas de laderas. De esta manera se contribuye a prevenir inundaciones en las zonas aledañas.
- Se deben identificar claramente las zonas de afectación por cauces naturales, de tal forma que se prohíba la construcción de viviendas o estructuras en estas zonas.
- Se deben incorporar las zonas de alto riesgo en las cuales es prohibida la construcción e igualmente las zonas de alto riesgo que actualmente están ocupadas por construcciones, con el fin de generar planes de reubicación.
- Definir las legalizaciones de los asentamientos en condición de informalidad.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	DOCUMENTO FORMULACIÓN	Página 116 de 138
----------------------------------	-----------------------	-------------------

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

Energía:

El Servicio de Energía Girardot presenta un cubrimiento de 97,9% en su área urbana y de 83.7% en el área rural.

Telefonía:

El Servicio de Teléfono El servicio de telefonía lo presta la Empresa de Telecomunicaciones de Girardot S.A ESP tiene una cobertura de 44,28% en el área urbana y 4,65% en el área rural y por parte de ETB de Bogotá.

Gas:

El Servicio de gas se presta en el área urbana, el área rural no cuenta con esta cobertura.



Residuos Sólidos:

Es prestado por la Empresa Regional de aseo ERAS con una cobertura del 98.4% en el área urbana y una frecuencia de recolección de tres veces por semana mientras que en el sector rural el porcentaje de cobertura es del 34.6% el cual es prestado por otras empresas. En las vías principales y sitios de interés general, realiza el servicio de barrido de calles.

La Empresa ERAS S.A. ESP y la Empresa SER AMBIENTAL S.A E.S.P, son las encargadas de recoger, transportar y disponer finalmente los residuos sólidos domiciliarios del área urbana; la primera empresa deposita los residuos en un botadero a cielo abierto ubicado a 3 km de la cabecera municipal por la vía a Nariño, la segunda hace uso de un relleno sanitario localizado a 18 km de la cabecera por la misma vía. El servicio tiene un cubrimiento del 95%, el 5% restante corresponde a aquellos asentamientos ubicados sobre las riberas del río Magdalena, sitios a los cuales el carro recolector no puede acceder por ausencia de vías. En el Condominio El Peñón, la recolección de basuras se realiza a través de la segunda empresa mencionada anteriormente. Los residuos hospitalarios los recolecta e incinera en Ibagué la Empresa Hernández y Cía.

Relleno sanitario:

El relleno sanitario del Municipio está localizado en en la vereda Acapulco con cedula catastral 000000040065.

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

Con el fin de implementar estos servicios se deben requerir estudios técnicos previos de acuerdo con los decretos nacionales 1505 de 2003 y 838 de 2005, así como las incluidas en la disposición final de residuos sólidos que adoptan los PGIRS.

El PGIRS del Municipio tiene una vigencia desde el 2004 al 2019, actualizado en el año 2017 por la empresa Consultoría y Dirección de Proyectos SAS, el servicio puede ser prestado por la empresa regional de aseo ERAS S.A. E.S.P. y/o por la empresa Servicios Ambientales S.A. E.S.P.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 8 del Decreto 1505 de 2002 y el artículo 9 del Decreto 2981 de 2013, el **Plan de Gestión Integral de Residuos Sólidos** es un elemento de planificación del servicio público de aseo, compuesto por un conjunto ordenado de objetivos, metas, estrategias, programas, proyectos y actividades, de corto (3 años), mediano (6 años) y largo plazo (15 años).

Las estaciones de transferencia se ubicarán de acuerdo con las categorías de los usos del suelo definidas en el POT y se deberá tener en cuenta la normatividad de la Aeronáutica Civil.

Para la disposición final de los residuos líquidos, se ubicarán en el área de las futuras PTAR, previos estudios técnicos específicos de conformidad con la reglamentación nacional.

Escombrera Municipal.

Localizada en la vereda Potrerillo con cedula catastral 000000020003

Otros Equipamientos de servicios a la comunidad:

Cementerio Jardines del Señor:



Con respecto a la prestación de los servicios para cementerio se afecta un predio de la zona suburbana con cedula catastral 00-000-007-0494-000.

Horno Crematorio: predio localizado cra 20, predio No.44120

Frigorífico Regional:

El frigorífico regional se localizará en el suelo suburbano en el predio con cedula catastral 000000010002 en la vereda san Lorenzo.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	DOCUMENTO FORMULACIÓN	Página 119 de 138
----------------------------------	-----------------------	-------------------

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

7.9 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 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.

8. SISTEMAS DE GESTION Y FINANCIACION DEL SUELO.



8.1 INSTRUMENTOS COMPLEMENTARIOS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN TERRITORIAL DEL SUELO.

La construcción de la ciudad como creación colectiva entre el Estado y los particulares, implica una justa distribución de responsabilidades (cargas) y participación en utilidades (beneficios).

8.2 SUBSISTEMA DE INSTRUMENTOS DE GESTIÓN.

Son instrumentos que permiten adelantar un ordenamiento del territorio, tendiente a un manejo eficaz y eficiente del suelo, a través de la asignación de normas específicas en

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	DOCUMENTO FORMULACIÓN	Página 120 de 138
-------------------------------------	-----------------------	-------------------

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

relación con el uso del suelo, la intensidad de dicho uso y las condiciones específicas de edificación. Su adopción involucra procesos técnicos necesarios para su debida implementación y ejecución. Incluirán, cuando por su naturaleza se requiera, mecanismos efectivos de distribución de cargas y beneficios, así como instrumentos y estrategias de gestión y financiación.

Son Instrumentos de Gestión, entre otros los siguientes: Reparto equitativo de cargas y beneficios, los Macroproyectos, los Planes Maestros, los Planes Parciales, Unidades de Actuación Urbanística-UAU, Desarrollo Prioritario, Declaratoria de Utilidad Pública, Anuncio de Proyecto, Derecho de Preferencia, la Estratificación, Cesiones, Aprovechamientos adicionales, Transferencia de Derechos, Venta de Derechos, Enajenación Voluntaria, Enajenación Forzosa, Expropiación Judicial o Administrativa, las Unidad de Planeamiento Rural-UPR, el Pago por Servicios Ambientales.



Estos Instrumentos tienen como fin evitar la especulación del suelo, realizar compensaciones entre las cargas y los beneficios derivados de una actuación urbanística, cobrar contraprestaciones en cuanto a mayores beneficios mayores cargas, promover asociaciones para desarrollar el suelo y repartir cargas y beneficios, adquirir suelos y financiar las cargas generales.

Macroproyecto: Instrumento de planificación y de gestión que articula un conjunto de acciones urbanísticas orientadas a la ejecución de una operación urbana de gran escala, con capacidad de generar impactos en el conjunto de la estructura espacial urbana de (Actuaciones Urbanas Integrales), así como proyectos masivos de Vivienda (Interés Social Nacional) . Permiten el desarrollo de estrategias e instrumentos para el reparto equitativo de las cargas y de los beneficios entre las acciones que los conforman, así como la utilización coordinada de la mayoría de los instrumentos de gestión del suelo y más recientemente la canalización de subsidios del orden nacional.

Anuncio De Proyecto: Descuento que se hace al valor comercial del inmueble al momento de ser adquirido o asociado un terreno, del monto correspondiente a la plusvalía o mayor valor generado por el anuncio del proyecto u obra que constituye el motivo de utilidad pública para la adquisición, salvo el caso en que el propietario hubiere pagado la participación en plusvalía o la contribución de valorización, para tal efecto se debe contar con un avalúo de referencia del valor inicial para contrastarlo con el avalúo que se realice para su adquisición o asociación.

Planes Maestros: Son instrumentos de planificación de largo plazo a través de los cuales se organiza la estrategia de ordenamiento adoptada sobre el territorio en aras de crear

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	DOCUMENTO FORMULACIÓN	Página 121 de 138
-------------------------------------	-----------------------	-------------------

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

condiciones ideales para el desarrollo del conjunto urbano existente. Los Planes Maestros se encargan de orientar la programación de las inversiones y suelo requerido para el desarrollo de las infraestructuras y equipamientos de carácter estructural de acuerdo con la estrategia adoptada para el ordenamiento del territorio.

Los Planes Maestros se complementarán con base en las directrices de ordenamiento territorial de este Plan y serán adoptados por el Alcalde Municipal mediante decreto, a partir de la entrada en vigencia del presente POT.

Son objetivos de los Planes Maestros:

1. Garantizar el desarrollo adecuado de proyectos estratégicos oportunos sobre la estructura urbana existente.
2. Integrar acciones públicas y privadas de diversas escalas y cobertura para el desarrollo del conjunto urbano existente y planificado, bajo una estrategia de ordenamiento general del territorio.
3. Orientar las acciones institucionales que se requieren para la administración y sostenibilidad de los proyectos de inversión.
4. Programar las inversiones demandadas para el óptimo desarrollo de las infraestructuras y proyectos de la estrategia de ordenamiento.
5. Incluir instrumentos de gestión y planificación en el desarrollo de los proyectos en el territorio.



Plan Parcial: Es el instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales.

8.2.1 Unidades De Planificación Rural-UPR:



De conformidad con los artículos 6 y 7 del Decreto Nacional 3600 de 2007 las Unidades de Planificación Rural son los instrumentos para desarrollar y precisar las condiciones de ordenamiento de áreas específicas del suelo rural a escala intermedia.

La Unidad de Planificación Rural deberá contener, como mínimo, los siguientes aspectos cuando no hayan sido contemplados directamente en los POT's:

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	DOCUMENTO FORMULACIÓN	Página 122 de 138
-------------------------------------	-----------------------	-------------------

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

1. Las normas para el manejo y conservación de las áreas que hagan parte de las categorías de protección, de acuerdo con la normativa específica aplicable a cada una de ellas.
2. Las normas sobre el uso y manejo de las áreas destinadas a la producción agrícola, ganadera, forestal, de explotación de los recursos naturales, agroindustrial, ecoturística, etnoturística y demás actividades análogas que sean compatibles con la vocación del suelo rural.
3. El señalamiento y localización de las infraestructuras básicas relativas a la red vial nacional y regional, puertos y aeropuertos, así como las directrices de ordenamiento para sus áreas de influencia.
4. En áreas pertenecientes al suelo rural suburbano, además de lo dispuesto en el Capítulo III del Decreto 3600 de 2007, la definición del sistema vial, el sistema de espacios públicos, la determinación de los sistemas de aprovisionamiento de los servicios públicos de agua potable y saneamiento básico, así como de los equipamientos comunitarios. La unidad de planificación también podrá incluir la definición de los distintos tratamientos o potencialidades de utilización del suelo y las normas urbanísticas específicas sobre uso y aprovechamiento del suelo que para el desarrollo de las actuaciones de parcelación y edificación de las unidades mínimas de actuación se hayan definido en el Plan de Ordenamiento Territorial.
5. Las zonas o subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas que constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía, las cuales deberán ser tenidas en cuenta, en conjunto o por separado, para determinar el efecto de la plusvalía, de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo IX de la Ley 388 de 1997 y su reglamento.
6. Las normas para impedir la urbanización de las áreas rurales que limiten con suelo urbano o de expansión urbana.
7. Los demás contenidos y normas urbanísticas que se requieran para orientar el desarrollo de actuaciones urbanísticas en los suelos pertenecientes a cualquiera de las categorías de desarrollo restringido de que trata el presente decreto, de acuerdo con los parámetros, procedimientos y autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales consignadas en el componente rural del plan de ordenamiento.

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

8.2.2 Unidad De Actuación Urbanística-UAU:

Herramienta para promover la integración inmobiliaria, el reajuste de terrenos o cualquier figura que pretenda obligar al desarrollo asociativo de varios predios en un plan parcial, esto con el fin de que estos predios unidos generen una estructura predial más eficiente para la urbanización y la construcción, igualmente permitir que sus propietarios compartan cargas -cesiones públicas- y repartan beneficios equitativamente en función a su participación en aportes en tierra y recursos a la urbanización, así como facilitar la ejecución de los planes en diferentes fases autónomas y autosuficientes. La negativa de una proporción inferior al 49% de su superficie habilita su expropiación. En el evento de un acuerdo voluntario del 100% de los derechos que la conforman su desarrollo se denomina como **Unidad De Gestión**.

8.2.3 Planes de regularización y titulación

Estos planes se podrán llevar a cabo en aquellos asentamientos humanos que han sido desarrollo dos de manera informal, asentamientos precarios y urbanizaciones constituidas por viviendas de interés social que no cumplan con las normas urbanísticas. Por medio de este se busca el reconocimiento y el mejoramiento de dichos asentamientos de manera tal que se dé una mejora de la habitabilidad de ellos, y la consolidación de los asentamientos en condiciones de desarrollo incompleto e inadecuado. Con este instrumento se aprueban los planos urbanísticos y se expide la reglamentación urbanística, sin perjuicio de la responsabilidad penal, civil y administrativa de los comprometidos.



La legalización urbanística implica la incorporación al perímetro urbano y de servicios, cuando a ello hubiere lugar, y la regularización urbanística del asentamiento humano, sin contemplar la legalización de los derechos de propiedad en favor de eventuales poseedores.

El acto administrativo mediante el cual se aprueba la legalización hará las veces de licencia de urbanización, con base en el cual se tramitarán las licencias de construcción de los predios incluidos en la legalización o el reconocimiento de las edificaciones existentes.

Este proceso de legalización se podrá iniciar por la autoridad municipal o distrital, o por solicitud del urbanizador, el enajenante la comunidad afectada, o los propietarios de los terrenos. Corresponderá al urbanizador, al propietario, a la comunidad organizada o a todos en su conjunto, asumir las obligaciones de la legalización.

Los planes de regularización y titulación se registrarán por lo determinado en los Artículos 122 al 131 del Decreto Nacional 564 de 2006 y demás normas que los sustituyan, modifiquen o complementen.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	DOCUMENTO FORMULACIÓN	Página 124 de 138
-------------------------------------	-----------------------	-------------------

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

Derecho de preferencia: Consiste en inscribir que determinadas entidades públicas poseen la primera opción de compra de un predio cuando este sea colocado en venta por parte de su propietario original.



Desarrollo Prioritario: Como mecanismo para obligar a los propietarios de terreno sin desarrollar a emprender su construcción, pueden ser lotes de engorde o vinculados en el desarrollo de proyectos inmobiliarios en ámbitos estratégicos y que, aun teniendo opciones comerciales de proceder a su ejecución, sus propietarios pretenden especular con ellos para que suban de valor.

Afectación: Constituye el mecanismo que el Municipio debe utilizar para reservar los suelos que necesita adquirir en un plazo no mayor a seis años prorrogables a nueve años y evitar que puedan ser construidos, urbanizados o parcelados si tuvieran ese derecho, haciendo posible la construcción del proyecto público previsto por la planificación, implica la generación de alguna forma de INDEMNIZACION.

Declaratoria de utilidad pública: Mecanismo mediante la cual el Estado interviene el derecho de propiedad sobre predios que requiere adquirir para la ejecución de obras de interés social destinadas a determinados fines, previstos por **motivos de utilidad pública**. (Contemplados en la Ley 388 de 1997).

Pago por servicios ambientales: Se trata de una política instrumental aplicada a la conservación ambiental en el marco operativo del Sistema Nacional Ambiental, está conformado por un conjunto de herramientas y aplicaciones que permiten recaudar recursos para la protección estableciendo una relación entre los propietarios de predios que prestan un servicio ambiental (hídrico, paisajístico, recreativo, mejoramiento de calidad del aire, etc) y aquellos que se benefician del servicio, pudiendo existir un mediador público para su operación. Los esquemas se basan en contar con un acuerdo voluntario donde un servicio ambiental definido es comprado por al menos un comprador a por lo menos un proveedor del servicio, si y solo si el proveedor suministra efectivamente dicho servicio ambiental.

El Decreto-Ley 151 de 1998, reglamenta la manera cómo se pueden efectuar compensaciones a propietarios de predios a los cuales se les asignan cargas urbanísticas con escasos beneficios en el caso de la conservación y protección tanto patrimonial como ambiental, estableciendo mecanismos tales como las **Exenciones Tributarias** en impuestos locales, clasificación de inmuebles en estratos 1 y 2 con el fin de contar con **Subsidios Por Estratificación** vía tarifas de servicios públicos y/o la utilización de herramientas derivadas del pago de contraprestaciones convertidas en pagos de compensaciones, como los son las

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

trasferencias de derechos de construcción y la venta de derechos adicionales de construcción así como la reinversión de recursos captados por recaudo de plusvalías

Los **Subsidios De Vivienda** que los diferentes niveles de gobierno ofrecen para los desarrollos habitacionales, son herramientas que equilibran cargas con beneficios, dado que, entendida la producción de vivienda de interés social como una carga urbanística, el Estado a través de los sistemas de subsidios nacionales, departamentales y municipales realiza una forma de compensación económica.

Cesiones Urbanísticas Gratuitas: Constituyen la forma más básica de producción de espacio público, mediante el aporte al Municipio de vías, parques, equipamientos y redes de servicios públicos principalmente, originadas por el desarrollo de actuaciones urbanísticas y sustentadas en la contraprestación que los urbanizadores y constructores deben realizar al municipio por ocupar el espacio aéreo por encima de los predios y obtener con ello un beneficio urbanístico.

Fondo de Compensación para Pago De Cargas Urbanísticas: Mecanismo para asegurar el reparto equitativo de las cargas y beneficios generados por el ordenamiento urbano. Entendido por afectación toda restricción impuesta por una entidad pública que limite o impida la obtención de licencias de urbanización, de parcelación, de construcción, o de funcionamiento por causa de una obra pública.



Pago En Especie: Se aplica a predios que históricamente no han tenido la posibilidad de ser urbanizados, pero en los que los POT's autoriza la posibilidad de urbanización de una porción menor con el fin de que el resto del predio sea convertido en espacio público municipal en forma de contraprestación por el aprovechamiento entregado, es decir la contraprestación es pagada con parte del predio en el cual se autoriza el aprovechamiento.

Bancos de tierras o bancos inmobiliarios: son establecimientos públicos, empresas comerciales e industriales del Estado o sociedades de economía mixta. Estas entidades podrán administrar los inmuebles fiscales del correspondiente municipio.

El otorgamiento de **Aprovechamiento Adicional** a una actuación derivada o no de un plan parcial, es otro mecanismo que establece la reglamentación nacional y los POT's para compensar un mayor aporte de cargas o asumir cargas generales por parte del proyecto.

Transferencia De Derechos De Construcción: Es la autorización de los POT's para trasladar los **Derechos De Construcción** o edificabilidad de un predio que no puede realizarlos por contar con tratamientos de conservación histórica o ambiental, hacia otras áreas urbanas a las que se les permitiría mayor edificabilidad mediante la adquisición de estos derechos. Permite la compensación de este tipo de cargas a los territorios a proteger y direccionar

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	DOCUMENTO FORMULACIÓN	Página 126 de 138
----------------------------------	-----------------------	-------------------

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

los recursos a pagar como contraprestación por el mayor aprovechamiento a ejecutar directamente al propietario beneficiado, siendo posible su transacción libre entre privados.

Enajenación Voluntaria: Permite al Estado una compra directa de predios o inmuebles, mediante un proceso de venta voluntaria, cuando este lo requiera para el desarrollo de un proyecto específico, declarados de utilidad pública, sustentados en las previsiones de los POT's en materia de nuevos espacios públicos, equipamientos, reservas, proyectos VIS, protección ambiental, renovación urbana, entre varias acciones, así como la conformación de Unidades de Actuación Urbanística. De no llegar a un acuerdo voluntario entre el Estado y el propietario del predio a adquirir, se pasa al proceso de **Expropiación**, en la modalidad **Judicial** o se existir condiciones de urgencia en forma de **Expropiación Administrativa**, las cuales difieren en plazo y requerimientos siendo las última más ágil.

Enajenación Forzosa: es un instrumento jurídico de adquisición de bienes inmuebles, con el fin de vender los bienes inmuebles en pública subasta que no cumplieron su función social de la propiedad, definida en las declaratorias de desarrollo o construcción prioritarias, realizadas previamente por la respectiva Administración.

Todos los instrumentos de planificación mencionados serán adoptados mediante Decreto Municipal expedido por el Alcalde Municipal, para la óptima aplicación de las normas derivadas de los instrumentos de planificación complementarios al Plan Básico de Ordenamiento Territorial, se deberá tener en cuenta la siguiente jerarquía normativa dada su nivel de complejidad y la escala de cobertura.



8.2.4 Planes Parciales.

Son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales.

Mediante el plan parcial se establecerá el aprovechamiento de los espacios privados, asignarán los usos, intensidades de uso y edificabilidad dentro de su área de planificación, de conformidad con la clasificación general de usos y tratamientos previstos en el presente plan de ordenamiento territorial, así como la definición de las obligaciones de urbanísticas y el reparto de cargas y beneficios, que permitirán la ejecución asociada de los proyectos específicos de urbanización y construcción.

Para el desarrollo de planes parciales se delimitarán específicamente las unidades de actuación y/o unidades de gestión a partir de las cuales se desarrollará el Plan Parcial, dichas unidades como mínimo deberán tener un área de una (1) Supermanzana o Manzana.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	DOCUMENTO FORMULACIÓN	Página 127 de 138
----------------------------------	-----------------------	-------------------

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

8.2.4.1 Funciones de los planes parciales.

Como instrumentos de planificación complementarios, los planes parciales organizan y reorganizar espacialmente una zona o sector del territorio geográfico mediante el diseño o redistribución del trazado urbano a partir de una escala urbana adecuada y con la aplicación lógica de los instrumentos de gestión. El Plan Parcial cumplirá las siguientes funciones:

1. Garantizar el desarrollo adecuado de los planes maestros sobre la estructura urbana existente.
2. Desarrollar y complementar las previsiones del Plan de Ordenamiento Territorial.
3. Integrar en el territorio las decisiones de otros instrumentos de planeamiento, de manera que se logre la integración de las intervenciones sectoriales y se programen de manera coordinada la ejecución de las obras de infraestructura vial y de servicios públicos domiciliarios y la generación de espacio público.
4. Concretar en un diseño urbanístico y en objetivos, directrices y normas, la estrategia de ordenamiento territorial, incluyendo los sistemas de áreas protegidas, de espacio público, de movilidad, de dotación de servicios y de equipamientos, y la política habitacional, y la red de centralidades.
5. Establecer la programación temporal de la incorporación de suelo de expansión para usos urbanos, el desarrollo o consolidación de los usos urbanos o la ejecución de los programas de renovación, u otros similares, en armonía con los programas de inversión de las distintas entidades públicas y con las actuaciones privadas.
6. Adoptar y definir las condiciones específicas de aplicación de los distintos instrumentos de gestión del suelo.
7. Definir los ámbitos espaciales de distribución equitativa de las cargas y beneficios, en los distintos niveles de reparto, de conformidad con las cargas que deben ser asumidas por los propietarios de suelo, en los términos de la ley y de la presente revisión del Plan de Ordenamiento Territorial.



8.2.4.2 Modalidades de los planes parciales.

En el municipio de Girardot se adoptarán Planes Parciales de Desarrollo en el área de expansión urbana y en el suelo urbano, según las condiciones descrita en el Capítulo del Tratamiento de Desarrollo en el Documento Técnico de Soporte de Componente Urbano.

8.2.4.3 Procedimiento de los planes parciales.

Sin perjuicio de lo señalado en las leyes nacionales sobre la materia, en especial los Decretos 2181 de 2006, modificado por los decretos nacionales 4300 de 2007 y 1478 de 2013 y el

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	DOCUMENTO FORMULACIÓN	Página 128 de 138
----------------------------------	-----------------------	-------------------

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

Decreto Ley 019 de 2012 compilados en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, Título 4 se reglamenta el procedimiento para el trámite y gestión de Planes Parciales.

Cada Plan Parcial deberá definir su vigencia, de acuerdo con el programa y cronograma de ejecución del mismo. Los planes parciales que no la establezcan, perderán su fuerza ejecutoria pasados cinco (5) años desde su publicación. Los planes parciales expedidos que no fijaron plazo de vigencia y ejecución, deberán a más tardar en un (1) año, solicitar una modificación sustentada donde se establezca el cronograma de ejecución y por tanto la vigencia, de no realizarse se entiende que perdieron fuerza ejecutoria en el plazo de cinco (5) años desde su publicación y deberán acogerse a las normas del Tratamiento de Desarrollo del presente POT.

No se permite la subdivisión previa al proceso de urbanización del suelo de expansión de conformidad con lo previsto en el numeral 1 del Artículo 6 del Decreto Nacional 1469 de 2010 y en el Artículo 29 del Decreto 2181 de 2006 compilados en el Decreto Único reglamentario 1077 de 2015 o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan, mientras no se adopte el respectivo plan parcial, salvo lo previsto como excepciones en las normas señaladas.

8.2.4.4 Predelimitación de los planes parciales



La Predelimitación de Planes Parciales se determinará de acuerdo a las siguientes condiciones:

1. Se debe generar suficiente área de suelo urbanizable para conformar una pieza urbana de ciudad.
2. Su ámbito de aplicación debe contener en alguno de sus costados por lo menos un elemento de los sistemas estructurantes de la ciudad.
3. Que no se generen predios o áreas residuales en los límites del área de planificación.
4. Que haya continuidad con las urbanizaciones existentes o en proceso de desarrollo.
5. Que cuenta con las condiciones técnicas para la futura conexión y prestación de los servicios públicos domiciliarios.
6. Que cuente con las condiciones aptas para la correcta conectividad y accesibilidad vial.

Para el municipio de Girardot, específicamente se implementaran los siguientes mecanismos de Gestión del suelo:

- Planes Maestros

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	DOCUMENTO FORMULACIÓN	Página 129 de 138
-------------------------------------	-----------------------	-------------------

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

- Macroproyectos
- Anuncio de proyecto
- Planes parciales
- La Estratificación
- Unidades de Planeamiento rural UPR
- Pago por Servicios Ambientales
- Transferencia de Derechos de Construcción o de Edificabilidad para zonas o sectores de conservación histórica o ambiental
- Expropiación vía Administrativa o Judicial
- Enajenación Voluntaria
- Banco Inmobiliario
- Declaratoria de Utilidad Publica
- Fondo de Compensación para Cargas Urbanísticas



8.3 SUBSISTEMA DE INSTRUMENTOS DE FINANCIACIÓN.

El Ordenamiento urbano requiere altas inversiones públicas y privadas, para ello la Ley 388 de 1997 ha dispuesto de instrumentos que sirven para financiar los proyectos y obras de urbanismo necesarias para cumplir con los objetivos de los POT's. Estos Instrumentos son:

Participación en la plusvalía: Instrumento de financiación basado en que las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementan su aprovechamiento, generando beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones, al igual que las obras públicas. Esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal o distrital. Siendo el monto de la participación una proporción entre el 30% al 50% del incremento de valor del predio por efecto de la acción urbanística - esencialmente el POT y sus desarrollos- o de obras públicas.

Contribución de valorización: Tributo que realizan las propiedades raíces que se benefician con la ejecución de obras de interés público local, a diferencia de la participación en plusvalías que se extiende a las decisiones de planificación que toma el municipio, la valorización se centra en la obra pública y el recaudo de los recursos necesarios para llevarla a cabo a ser cobrados en proporción al beneficio o "valorización" a obtener entre los predios

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	DOCUMENTO FORMULACIÓN	Página 130 de 138
-------------------------------------	-----------------------	-------------------

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

del área de su influencia, recaudando el costo de la obra, mas no, el monto de la plusvalía generada por la misma.

Concesiones: Contrato que celebra una entidad pública encargada de prestar un servicio, entregando dicha responsabilidad tanto de construcción como de administración y operación a cambio de una remuneración al concesionario en forma de derechos, tarifas, peajes o participación en la explotación de los bienes mediante los cuales se prestan los servicios

Administración del espacio público: La Administración, mantenimiento y aprovechamiento económico del espacio público, es un instrumento de gestión financiera del espacio público, mediante la celebración de contratos públicos y públicos-privados para tal fin, los cuales deben garantizar el cumplimiento de los principios de la función administrativa y el principio constitucional de protección de la integridad del espacio público y su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular y concreta el derecho del Estado a participar en la plusvalía que genere la acción urbanística.

8.4 PLUSVALÍA.

8.4.1 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.

8.4.2 Concepto Económico.

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

8.4.3 Concepto Tributario.

- La plusvalía no es un impuesto ni una contribución, es una participación sobre el mayor valor del suelo.

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

- 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.

8.4.4 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.

8.4.5 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.



8.4.6 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.
- 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

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	DOCUMENTO FORMULACIÓN	Página 132 de 138
-------------------------------------	-----------------------	-------------------

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

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

8.4.7 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.

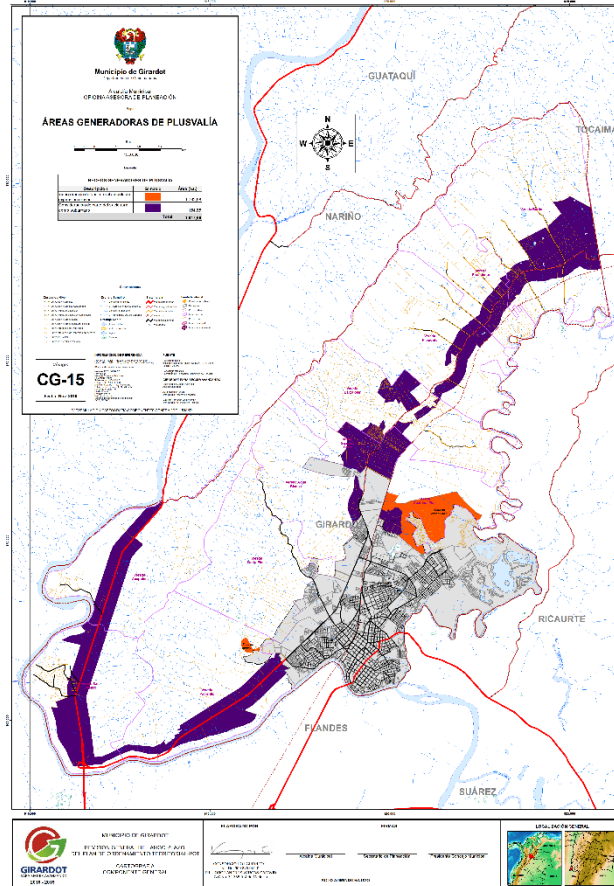


Ilustración 8.1 Áreas generadoras de plusvalía

Para el municipio de Girardot los instrumentos de financiación son:

- Participación en Plusvalía
- Contribución de Valorización



8.5 PLANES, PROGRAMAS Y PROYECTOS PARA EL MUNICIPIO.

8.5.1 Proyectos Estratégicos

8.5.1.1 *Proyectos del sistema de espacio público y del sistema de equipamientos*

Proyectos Estratégicos en el corto plazo:

- Formulación del plan especial de espacios públicos para el Municipio
- Formulación del plan especial de equipamientos para el Municipio

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

- Construcción y adecuación de paseos peatonales y ciclorutas en el corredor suburbano Girardot – Tocaima
- Construcción y adecuación de paseos peatonales y ciclorutas en el corredor suburbano Girardot – Nariño
- Proyecto Malecón Girardot del río Magdalena, en el corto, mediano y largo plazo
- Adquisición de predios asociados a parques lineales y sistema de espacio público
- Mantenimiento y mejoramiento de equipamientos públicos existentes
- Adquisición de predios asociados a suelos de protección a nacimientos de agua

Proyectos Estratégicos en el mediano plazo:

- Formulación de planes especiales de manejo y protección patrimonial
- Construcción de espacios públicos asociados a quebradas de la Estructura ecológica principal
- Construcción de vías y andenes en centro poblado Barzalosa
- Diseño y construcción de equipamiento de salud en el centro poblado Barzalosa
- Generación de 3 equipamientos del tipo básicos sociales, relacionados a los lotes potenciales de espacio público tipo básico social en el área urbana, en mediano plazo
- Recuperación y reintegración al sistema municipal de equipamientos del hospital El Peñon
- Generación de equipamientos de tipo básico social relacionados a los lotes potenciales de espacio publico

Proyectos Estratégicos en el mediano y largo plazo:

- Ejecución de plan de espacios públicos para el Municipio
- Ejecución del plan de equipamientos para el Municipio
- Ejecución de infraestructura asociada al plan de desarrollo turístico en el suelo rural
- Ejecución del plan vial para el suelo rural
- Construcción de vías, andenes y ciclorutas en centro poblado Barzalosa
- Diseño y construcción de equipamientos comunitarios y recreodeportivos en el centro poblado Barzalosa



8.5.2 Proyectos del Sistema de Servicios Públicos Domiciliarios

Formulación de los estudios técnicos y construcción de las PTARS en la vereda Barzalosa, en el Condominio El Peñon, en el barrio San Jorge y en la vereda Potrerillo, en el corto y mediano plazo.

En alcantarillado:

- Construcción de los interceptores incluidos en el Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	DOCUMENTO FORMULACIÓN	Página 135 de 138
----------------------------------	-----------------------	-------------------

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

- Construcción de las PTAR (Sistemas de tratamiento Aguas Residuales), de acuerdo con lo planteado en el Plan de Saneamiento y Manejo de Vertimientos.
- Ampliación del alcantarillado combinado del barrio Santander-3ª etapa.
- Ampliación del alcantarillado combinado del barrio Gaitán.
- Ampliación del alcantarillado pluvial del barrio Primero de Enero.
- Construcción del alcantarillado de aguas lluvias del barrio Villampiss.

En Acueducto:

- Optimización de la capacidad de tratamiento de la Planta de Tratamiento de Agua Potable.
- Ampliación de la red de acueducto entre el tanque Aguas Claras y el tanque Potosí.
- Construcción de la línea de refuerzo entre el tanque Potosí y el tanque Charrasquero I.
- Construcción de la línea de refuerzo entre el tanque Alto de La Cruz y la vía Nariño.

Los asentamientos con condición de informales en los cuales se tienen pilas públicas instaladas:



- Junta de vivienda comunitaria Acacias II
- Asentamiento subnormal El Pesebre
- Asentamiento subnormal El Chircal
- Asentamiento subnormal Solaris
- Asociación comunitaria Villa del río
- Asociación de vivienda Bella luz
- Asociación de vivienda de interés social Pozo azul
- Asociación de vivienda Luis Carlos Galán

8.5.3 Proyectos económicos y de competitividad

- Diseño y construcción de frigorífico, en el corto, mediano y largo plazo
- Diseño y construcción de centro logístico – Puerto seco, en el corto, mediano y largo plazo

8.5.4 Proyectos para el desarrollo productivo del Municipio

- Fortalecimiento de cadenas productivas de producción agropecuaria.
- Estudios técnicos y construcción del Frigorico Regional y el puerto seco, en el corto, mediano y largo plazo.
- Estudios técnicos del parque temático.

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

8.5.5 Proyectos viales

- Diseño e implementación de fase 1 del plan vial para el suelo rural
- Construcción de vías y andenes en centro poblado Barzalosa
- Elaboración del Plan de Movilidad y Transporte del Municipio en el corto y mediano plazo
- Elaboración del Plan de Movilidad y Transporte del Municipio en el corto y mediano plazo
- Diseño e implementación de la señalización urbana del Municipio en el corto plazo
- Realizar el inventario de la malla vial terciaria rural, en el corto plazo

8.5.6 Proyectos de planificación complementaria

- Formulación de UPR San Lorenzo, en el corto plazo
- Formulación de UPR Acapulco, en el corto plazo



8.5.7 Programas y proyectos para el desarrollo turístico

- Diseño de plan de desarrollo turístico en el suelo rural
- Diseño e implementación de un Sistema de seguimiento, monitoreo y evaluación de los impactos de la actividad turística
- Proyecto de señalética turística de acuerdo con el Manual de Señalización Turística de Colombia
- Actualización e implementación del Plan de desarrollo Turístico (2011)
- Construcción y adecuación de las ciclorutas, vías peatonales y vías semi peatonales
- Adecuación del espacio público
- Construcción de Parques Lineales asociados al modelo de ordenamiento
- Formalización y legalización de prestadores de servicios turísticos
- Convenio con el Servicio Nacional de Aprendizaje para formación y certificación en competencias laborales del talento humano local para el turismo.

8.5.8 Programas y proyectos PEMP Plaza de Mercado

- Proyecto diseño y Ejecución del Plan de Abastecimiento y Seguridad Alimentaria.
- Plan Ambiental
- Estrategia de Movilidad: zona de cargue y descargue de la Plaza de Mercado – rutas de transporte público – movilidad del sector – sistema de paraderos disuasorios en el perímetro inmediato a la Plaza de Mercado.

PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL	DOCUMENTO FORMULACIÓN	Página 137 de 138
-------------------------------------	-----------------------	-------------------

	CONSORCIO POT GIRARDOT REVISIÓN Y AJUSTES	
	COMPONENTE GENERAL	

- Plan de Desarrollo Turístico: recorridos culturales del Municipio: rutas culturales que relacionen los BIC de la Unidad con otros bienes culturales como El Malecón, la Estación del Ferrocarril, El Camellón de los Comerciantes, La plaza Bolívar, etc.
- Proyecto de intervención integral de la Plaza de Mercado.
- Proyecto de intervención de la Plaza de la Constitución.
- Proyecto de intervención en el espacio público de la manzana del conjunto religiosos de San Miguel.
- Proyecto de adecuación funcional de la antigua Planta de Beneficio Animal: proyecto arquitectónico en el inmueble como Centro Cultural.
- Proyecto de equipamiento turístico en la manzana 012.
- Proyecto de El Malecón.
- Recuperación de la quebrada Chicalà para generación de espacio público.

Proyectos complementarios:

- Generación de corredores ambientales y mejoramiento de espacio público hacia El Malecón y El Camellón de los comerciantes.
- Proyecto de rehabilitación de inmuebles de Nivel II.
- Proyecto Regeneración o renovación del sector de San Miguel como hito importante a nivel departamental y municipal en el campo del abastecimiento, cultura y turismo y desarrollo económico.



CONSORCIO POT GIRARDOT

Nit. No. **900.845.042-0**

R.L. **JORGE ANDRES VARGAS CADAVID**

C.C No. 71.335.914 de Medellín